



Обзор законодательства РФ от юристов ООО «Тандем»

Адрес: 350020 Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул.
Коммунаров д.268А, оф.55, тел.: 8 (861) 944-03-75, 8 (918) 085-15-72
эл. почта: ooo.tandem2010@yandex.ru, сайт: tandem-lawyer.ru

1. Гараж, расположенный в подвале многоквартирного дома, относится к общедомовому имуществу независимо от того, являются ли собственниками машино-мест в нем собственники помещений этого многоквартирного дома.

Такая правовая позиция сформулирована в постановлении Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 N 6037/13 по делу N А40-29754/12-127-277 (есть оговорка о возможности пересмотра вступивших в силу судебных актов по новым обстоятельствам)

2. ВАС РФ разъяснил некоторые вопросы, связанные с вознаграждением арбитражного управляющего при банкротстве в постановлении Пленума ВАС РФ от 25.12.2013 N 97

"О некоторых вопросах, связанных с вознаграждением арбитражного управляющего при банкротстве"

В связи с возникающими в судебной практике вопросами ВАС РФ разъяснил, в частности, следующее:

арбитражный управляющий имеет право на вознаграждение в деле о банкротстве, которое состоит из фиксированной суммы и суммы процентов;

требования о выплате как фиксированной суммы, так и суммы процентов относятся к текущим платежам первой очереди в любой процедуре банкротства независимо от того, за какую процедуру начислено вознаграждение;

отмена судебного акта об утверждении арбитражного управляющего или введении процедуры банкротства сама по себе не лишает управляющего права на получение вознаграждения за период до даты такой отмены;

если арбитражный управляющий ненадлежащим образом исполнял свои обязанности, размер причитающихся ему фиксированной суммы вознаграждения и процентов по вознаграждению может быть соразмерно уменьшен;

арбитражный управляющий не вправе выплачивать себе проценты по вознаграждению до определения их размера в соответствующем судебном акте;

размер процентов по вознаграждению конкурсного управляющего предварительно рассчитывается им самостоятельно, при этом учитывается сумма средств, которая фактически пойдет на удовлетворение требований кредиторов с учетом того, что часть средств будет зарезервирована и потрачена на данные проценты;

арбитражный управляющий вправе уступить свое требование об уплате вознаграждения другому лицу; данное требование переходит по наследству в случае смерти управляющего.

3. Судьба договоров аренды недвижимости, заключенных 02 и 03 марта 2013 года.

Постановлением Пленума ВАС РФ от 25.12.2013 N 98 "О внесении дополнения в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" даны

разъяснения по спорам из договоров аренды недвижимого имущества, заключенных 2 и 3 марта 2013 года

В соответствии с частью 8 статьи 2 Федерального закона "О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" положения о государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества не подлежали применению к договорам, заключенным после 1 марта 2013 года.

Вместе с тем с 4 марта 2013 года вступили в силу изменения, внесенные в часть 8 статьи 2 данного закона Федеральным законом от 04.03.2013 N 21-ФЗ, исключившие из нее упоминания о статьях 609, 651, 658 ГК РФ.

Таким образом, обязанность государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества была сначала отменена 1 марта 2013 года, а затем вновь введена 4 марта 2013 года.

В связи с вопросами, возникающими при толковании части 8 статьи 2 указанного закона, ВАС РФ разъяснил, что при рассмотрении споров из договоров аренды недвижимого имущества на срок не менее одного года и не прошедших государственную регистрацию, заключенных 2 и 3 марта 2013 года, судам следует руководствоваться разъяснениями, содержащимися в пункте 14 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73.

Данным пунктом разъясняются особенности рассмотрения судами споров между сторонами, достигшими соглашения в требуемой форме по всем существенным условиям договора аренды недвижимости, подлежащего государственной регистрации, но при этом не зарегистрированного сторонами.

4. Кто в лифте хозяин?

В соответствии с письмом Минрегиона России от 04.12.2013 N 22438-11/РД-ОГ по мнению Минрегиона России, владельцами опасных объектов (лифтов) в многоквартирном доме являются собственники помещений, которые вносят плату в счет обязательного страхования

Сообщается, что Федеральным законом "Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте" лифты, подъемные платформы для инвалидов, эскалаторы отнесены к опасным объектам, владельцы которых обязаны осуществлять обязательное страхование.

При этом Жилищным кодексом РФ установлено, что лифты, лифтовые и иные шахты в многоквартирном доме принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

По мнению ведомства, из этого следует, что владельцем опасного объекта является собственник помещений в многоквартирном доме, который в свою очередь вносит плату за содержание общедомового имущества, в том числе в счет обязательного страхования через ответственное за управление этим многоквартирным домом товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив или управляющую организацию.

5. Изменены номера вызовов экстренных служб

В соответствии с приказом Минкомсвязи России от 20.11.2013 N 360 "О внесении изменений в Российскую систему и план нумерации, утвержденные приказом Министерства информационных технологий и связи Российской Федерации от 17 ноября 2006 г. N 142", зарегистрированным в Минюсте России 31.12.2013 N 30946 для вызова экстренных оперативных служб необходимо будет набирать телефонные номера 101, 102, 103, 104.

Также установлено, что для доступа абонентов и пользователей к телефонной линии "Ребенок в опасности" будут использоваться единые номера 121 и 123 (ранее также использовался номер 122), а к единой службе поддержки граждан для консультаций при

получении государственных и муниципальных услуг в электронном виде - единый номер 115.

6. Пленум ВАС РФ принял постановление «О процессуальных сроках» от 25.12.2013 N 99.

7. Требования при предоставлении государственных и муниципальных услуг, выходящие за пределы соответствующих административных регламентов – нарушение закона о защите конкуренции.

Такие разъяснения даны ФАС России от 24.01.2014 "Вопросы правоприменительной практики статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" в части разъяснений квалификации субъектного состава"

ФАС разъяснила, какие действия при оказании госуслуг ограничивают конкуренцию

Разъяснения подготовлены ведомством в целях единообразного применения статьи 15 Закона о защите конкуренции от 26.07.2006 N 135-ФЗ в отношении организаций, участвующих в предоставлении государственных и муниципальных услуг.

К действиям таких организаций, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, ФАС отнесло в частности:

взимание платы за предоставление услуг, не предусмотренной федеральным законодательством и принимаемыми в соответствии с ним нормативно-правовыми актами субъектов РФ и муниципальными правовыми актами;

предъявление к заявителю требований (предоставить документы, информацию, совершить действия), не предусмотренных административным регламентом, регулирующим предоставление услуги.

8. Использование виртуальной валюты опасно.

Информация Банка России от 27.01.2014 "Об использовании при совершении сделок "виртуальных валют", в частности биткойн"

Банк России предостерегает граждан и юридических лиц от совершения операций с использованием "виртуальных валют", в том числе "биткойн"

Отмечается, что по "виртуальным валютам" отсутствует обеспечение и юридически обязанные по ним субъекты. Операции по ним носят спекулятивный характер, осуществляются на так называемых "виртуальных биржах" и несут высокий риск потери стоимости.

В связи с анонимным характером деятельности по выпуску "виртуальных валют" неограниченным кругом субъектов и по их использованию для совершения операций граждане и юридические лица могут быть, в том числе непреднамеренно, вовлечены в противоправную деятельность, включая легализацию (отмывание) доходов, полученных преступным путем, и финансирование терроризма.

Банк России предупреждает, что предоставление российскими юридическими лицами услуг по обмену "виртуальных валют" на рубли и иностранную валюту, а также на товары (работы, услуги) будет рассматриваться как потенциальная вовлеченность в осуществление сомнительных операций в соответствии с законодательством о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма.

9. Как формировать пенсию?

В очередной раз распространена [информация ПФ РФ "Вопросы и ответы о выборе варианта пенсионного обеспечения в системе обязательного пенсионного страхования в 2014 - 2015 годах"](#), которая содержит следующие сведения.

В 2014 - 2015 годах при выборе варианта формирования пенсионных накоплений необходимо учитывать изменения в системе обязательного пенсионного обеспечения

В ответах на наиболее распространенные вопросы граждан Пенсионным фондом разъяснено, в частности, следующее:

- согласно принятому законодательству в 2014 году все страховые взносы граждан будут направляться на формирование страховой пенсии;
- право выбора варианта пенсионного обеспечения (1 вариант - 16 процентов направляются на страховую пенсию; 2 вариант - 10 процентов на страховую часть пенсии и 6 процентов на накопительную) предоставлено гражданам, родившимся в 1967 году и позже. В отношении лиц, старше этого возраста, все страховые взносы, уплачиваемые в ПФР (16 процентов), направляются на формирование страховой пенсии;
- если согласно ранее сделанному выбору на формирование накопительной пенсии направлялось 2 процента тарифа страховых взносов, то в 2014 - 2015 годах необходимо сделать выбор еще раз либо отказаться от формирования накопительной пенсии (готовится к утверждению соответствующая форма заявления), либо продолжить ее формирование исходя из 6 процентов тарифа страховых взносов;
- выбор варианта формирования накопительной пенсии сопряжен с выбором управляющей компании (инвестиционного портфеля государственной управляющей компании) или негосударственного пенсионного фонда.

На вопрос - какой из вариантов формирования пенсионных накоплений является более предпочтительным, отмечено, в частности, следующее. Страховая пенсия гарантировано увеличивается государством за счет ежегодной индексации с учетом уровня инфляции и ростом доходов ПФР. Накопительная часть пенсии не индексируется. Ее доходность зависит от результатов инвестирования. В случае получения убытка гарантируется только выплата ее номинала (суммы уплаченных страховых взносов).

Информацию о состоянии пенсионных накоплений можно узнать обратившись в ПФР, Единый портал государственных и муниципальных услуг, либо через банки - партнеры ПФР: ОАО "Сбербанк России", ОАО "Уралсиб", ОАО "Газпромбанк", ОАО "Банк Москвы", ЗАО "Банк ВТБ 24".

10. ВАС РФ РАЗЪЯСНИЛ ОСОБЕННОСТИ ОСПАРИВАНИЯ СДЕЛОК, СОВЕРШЕННЫХ ПОД ВЛИЯНИЕМ СУЩЕСТВЕННОГО ЗАБЛУЖДЕНИЯ, ОБМАНА, УГРОЗЫ, НАСИЛИЯ И НЕБЛАГОПРИЯТНЫХ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ (ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО ПРЕЗИДИУМА ВАС РФ ОТ 10.12.2013 N 162)

Даны разъяснения по следующим вопросам:

1. Выбор между требованием о признании сделки недействительной на основании [ст. ст. 178](#) или [179](#) ГК РФ и другими способами защиты принадлежит стороне, чье право нарушено
2. Приведены не перечисленные в [ст. 178](#) ГК РФ обстоятельства, при которых заблуждение может быть основанием недействительности сделки
 - 2.1. Допущение стороной технической ошибки при заключении договора может быть основанием признания сделки недействительной
 - 2.2. Заблуждение относительно отдельных качеств стороны сделки может быть основанием недействительности, если они имели существенное значение для другой стороны при заключении договора
3. Разъяснены основания отказа в признании сделки недействительной, как совершенной под влиянием заблуждения
 - 3.1. Заблуждение относительно правовых последствий сделки не является основанием ее недействительности

3.2. Сделка не может быть признана недействительной, если при ее заключении сторона не заблуждалась относительно обстоятельств, на основании которых теперь оспаривает сделку

3.3. Сделка не может быть признана недействительной, как совершенная под влиянием заблуждения, если истец не проявил обычную для деловой практики осмотрительность

4. Чрезмерное превышение цены договора относительно других договоров такого вида может свидетельствовать о заключении сделки на крайне невыгодных условиях

5. Разъяснены основания и последствия недействительности сделки, совершенной под влиянием угрозы

5.1. Если заявление участника о выходе из ООО признается недействительным, как односторонняя сделка, совершенная под влиянием угрозы, участник считается не вышедшим из общества

5.2. Сторона, оспорившая сделку, совершенную под влиянием угрозы, вправе требовать возмещения убытков по общим правилам, установленным для возмещения вреда

5.3. Угроза осуществить право является основанием для признания сделки недействительной, если под влиянием этой угрозы сторона совершила сделку, не связанную с указанным правом.