

---

Банк может принять к себе на баланс «бомбу замедленного действия» — объект, содержащий правовые дефекты, которые в принципе невозможно устранить. Фундамент всех рисков можно обнаружить в момент, когда обеспечение оформляется. Почему принимать в обеспечение подвальное помещение можно, а помещение, увеличенное за счет чердака, — нежелательно? Как определить статус подвального помещения? В чем разница между охранной зоной газопровода и минимальным расстоянием от оси газопровода до объекта?

## Как снизить риски, принимая непрофильные активы в обеспечение кредита?



**Павел ФЕДОРОВ,**  
компания «ЮстПро»,  
управляющий партнер

### **В обеспечение передан объект, который ранее был общим имуществом в многоквартирном доме**

Споры, предметом которых выступает общее имущество, возникают часто. Сторонами таких споров являются соседи по многоквартирному дому. Жилые и нежилые помещения в таком доме обладают повышенной оборачиваемостью, поэтому в разбирательства бывают вовлечены и банки, для которых такие объекты представляют предмет обеспечения. Инициаторами спора могут быть товарищество собственников недвижимости, сами жильцы, управляющая компания, уполномоченная в области надзора организация (к примеру, Мосжилинспекция). Для нас представляют интерес требования, которые могут затронуть титул собственника.

### **Имущество являлось самостоятельным объектом**

В таких разбирательствах идет речь об объектах, которые имеют спорный статус самостоятельного использования. Наиболее характерный пример: помещения в подвале дома.

В соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) к общему имуществу относятся технические подвалы, под которыми подразумеваются подвалы с расположен-

---

## Как снизить риски, принимая непрофильные активы в обеспечение кредита?

---

ными в них инженерными коммуникациями и иным оборудованием, обслуживающим более одного помещения в доме. Даже при наличии такого оборудования подвальные помещения не всегда можно отнести к общему имуществу.

Банк может принять подвальное помещение в обеспечение от собственника, который осведомлен о том, что переход помещения в личную собственность незаконен, и имеет единственное намерение — отдать обеспечение, не погасив кредит. В этом случае банк принимает заведомо рискованный непрофильный актив: либо жители его истребуют, либо будущий покупатель после проверки документов откажется от сделки.

### Как определить статус подвального помещения?

Перед принятием обеспечения банк должен провести качественную правовую проверку. Если объект неоднократно менял собственника, то диапазон проверки ограничен: можно выявить правовые риски по сделке, на основании которой нынешний субъект приобрел право собственности, и, возможно, по сделке, которая была совершена перед ней.

Наибольший интерес представляет приватизация подвального помещения. Банк должен установить, имел ли объект самостоятельное значение, поскольку даже наличие инженерных коммуникаций не всегда свидетельствует о статусе общего имущества.

Правовой режим подвальных помещений, относящихся или не относящихся к общей долевой собственности нескольких собственников помещений в многоквартирных домах, нужно определять на дату приватизации первой квартиры в доме.

Если по состоянию на указанный момент подвальные помещения жилого дома были предназначены (учтены, сформированы) для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома, и домовладельцы не использовали их фактически в качестве общего имущества, то право общей долевой собственности на эти помещения не возникло. Остальные подвальные помещения, не выделенные для самостоятельного использования, перешли в общую долевую собственность жильцов как общее имущество дома.

Такая правовая позиция отражена в Определении Конституционного суда РФ от 19.05.2009 № 489-О-О, Постановлении Президиума ВАС РФ от 15.12.2009 по делу № 12537/09, Постановлении Президиума ВАС РФ от 02.03.2010 по делу № 13391/09, Постановлении ФАС Поволжского округа от 01.09.2010 по делу № А72-1315/2010.

---

Бывшее общее имущество в многоквартирном доме — заведомо рискованный непрофильный актив: либо его истребуют жители, либо будущий покупатель после проверки документов откажется от сделки.

---

## Павел ФЕДОРОВ

---

Следовательно, разрешение вопроса о том, относится ли помещение к общему имуществу многоквартирного дома, зависит не только от технических характеристик объекта и наличия в нем инженерных коммуникаций, но и от его назначения — возможности использовать его как самостоятельное помещение<sup>1</sup>.

### Чем руководствуются суды?

Судебная практика свидетельствует, что основой для вывода о том, используется ли подвальное помещение как самостоятельный объект или нет, служат:

- судебная строительно-техническая экспертиза;
- проектная документация;
- кадастровые и технические паспорта<sup>2</sup>.

Очевидно, что банк не может провести аналогичную проверку. Следовательно, любая сделка с такими объектами рискованна.

Хорошей иллюстрацией служит вывод, который ФАС Северо-Кавказского округа сделал в Постановлении от 09.10.2008 по делу № А32-1358/2007-31/33-2008-16/13: *«Суд правомерно признал недействительным зарегистрированное право собственности за обществом, поскольку из указанного заключения следует, что спорные помещения могут быть лишь переоборудованы под офисы, первоначально они под эти цели не предназначены, поскольку являются частью подвала»*.

Устранить правовой дефект, возникший в момент, когда регистрировалось право собственности на подвальное помещение, практически невозможно. Особенно это актуально с учетом «плавающего» срока исковой давности. Следовательно, банк может оказаться в такой ситуации как в период, когда действует обеспечение, так и после обращения на него взыскания.

### Объект был увеличен за счет общего имущества

Такие ситуации возникают при приращении объекта за счет общих помещений или пространства (чердака, коридора, лестницы). Имеет смысл рассмотреть наиболее типичный случай — приращение за счет чердачного пространства, поскольку порядок приращения за счет иных помещений с точки зрения права аналогичен.

Согласно СНИП 2.08.01-89\* «Жилые здания», чердаком является пространство между поверхностью покрытия (крыши), наружными

Правовой режим подвальных помещений, относящихся или не относящихся к общей долевой собственности нескольких собственников помещений в многоквартирных домах, нужно определять на дату приватизации первой квартиры в доме.

---

<sup>1</sup> Постановление Арбитражного суда Московского округа от 19.12.2017 по делу № А40-97584/2016.

<sup>2</sup> Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.05.2017 по делу № А07-2059/2013.

---

## Как снизить риски, принимая непрофильные активы в обеспечение кредита?

---

стенами и перекрытием верхнего этажа. При этом площадь чердаков в площадь здания не включается, а при определении этажности дома чердак не учитывается.

Следовательно, площадь жилого или нежилого помещения увеличивается за счет пространства, которое не может выступать объектом права собственности. Причем это могут сделать только собственники помещений на последнем этаже, поскольку необходима смежность объектов.

Оценка ситуации не должна представлять такую существенную проблему, как в случае с подвалом, поскольку чердак, в отличие от подвала, не может выступать самостоятельным объектом. Согласно ст. 36 ЖК РФ уменьшить общее имущество (к которому относится чердак) можно с согласия всех собственников. При этом такое согласие нельзя заменить решением общего собрания собственников, если на собрании присутствуют не все собственники.

### Что нужно учитывать, выдавая ипотечный кредит на квартиру, увеличенную за счет чердака?

Один из споров касался ипотечного кредита на квартиру, ранее увеличенную за счет чердака. Суд пришел к выводу, что такое увеличение незаконно, поскольку не было согласия всех собственников<sup>1</sup>. Банк, оформляя обеспечение, не принял это во внимание.

Проверка согласия всех собственников сопряжена с очевидными сложностями, поскольку банк не может установить состав собственников на конкретный момент. Здесь помогут разрешение на перепланировку и переустройство, а также акт приемочной комиссии согласно ст. 28 ЖК РФ. Однако данные документы также могут иметь дефекты, к примеру в жилищную инспекцию было предоставлено согласие не всех собственников. Волна таких дефектов имела место в 2008–2010 гг.

Показателен судебный спор по вопросу незаконной перепланировки, рассмотренный Верховным судом РФ<sup>2</sup>. Суд установил, что разрешение Мосжилинспекции на перепланировку получено, акт приемочной комиссии составлен, изменения в кадастровый учет и реестр права собственности внесены. Несмотря на оформленные документы, суд указал, что необходимо было:

— установить способ, каким изменен спорный объект (реконструкция, перепланировка или переустройство);

---

Устранить правовой дефект, возникший в момент, когда регистрировалось право собственности на подвальное помещение, практически невозможно.

---

<sup>1</sup> Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 16.04.2019 № 33-8559/2019.

<sup>2</sup> Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 05.02.2019 № 5-КГ18-320.

---

## Павел ФЕДОРОВ

---

- выяснить, есть ли разрешение на проведение работ;
- установить обстоятельство присоединения части общего имущества и дачи согласия всеми собственниками.

Данное дело свидетельствует, что суд может усомниться в надлежащем характере полученных документов, акцентировав внимание на согласии всех собственников.

Заемщик может незаконно увеличить квартиру за счет чердачного помещения и впоследствии получить под такой объект хороший кредит. Если обстоятельства незаконности вскроются после совершения сделки, это ничего не дает банку, поскольку у заемщика могут отсутствовать денежные средства, а часть обеспеченного объекта могут забрать остальные собственники в качестве общего имущества.

### Срок исковой давности: права жильцов имеют приоритет

Банк, принимая в обеспечение объект, который предположительно являлся общим имуществом, должен иметь в виду, что по таким спорам практически невозможно достоверно установить момент, когда начал течь срок исковой давности.

Во-первых, собственники могут не знать, что общее имущество перешло в личную собственность. Такая неосведомленность может быть установлена в результате проверок дома товариществом собственников, управляющей компанией, жилищной инспекцией.

Во-вторых, могут быть предъявлены требования, на которые срок исковой давности не распространяется: негаторный иск<sup>1</sup>, иск о признании права отсутствующим<sup>2</sup>.

Бывают исключения, когда срок исковой давности имеет значение: например, иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения. Так, при рассмотрении кассационной жалобы банка, к которому обеспеченное залогом подвальное помещение перешло в порядке обращения на него взыскания, Омский областной суд пришел к выводу, что срок исковой давности пропущен.

Поскольку в подвальном помещении был расположен магазин, что легко визуально установить, истец мог узнать о том, что общее имущество выбыло, с момента открытия магазина. Иное свидетельствует о его безразличном отношении к правам на спорные помещения.

---

Выдавая ипотечный кредит на квартиру, увеличенную за счет чердака, надо проверить, получено ли согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

---

<sup>1</sup> Апелляционное определение Мосгорсуда от 16.04.2013 по делу № 11-9908.

<sup>2</sup> Определение ВС РФ от 26.01.2016 № 5-КГ15-207.

---

## Как снизить риски, принимая непрофильные активы в обеспечение кредита?

---

Более того, суд сделал вывод, который позволил защитить банк от аналогичных притязаний других собственников. Срок давности для всех собственников начинается с этого же момента независимо от времени, когда они приобрели право на помещения в многоквартирном доме, и независимо от срока, в течение которого они проживают там или иным образом пользуются помещениями<sup>1</sup>.

Вопрос о том, когда начинает течь срок исковой давности, в судебной практике не получил конкретного решения. Ответчику практически невозможно установить тот факт, что истец (в особенности жильцы) знал о переводе общего имущества в личную собственность. Поскольку среднестатистический жилец не контролирует общее имущество, его безразличие нельзя поставить ему в вину.

### Как снизить риски?

1. Любой договор обеспечения, объект которого предположительно был общим имуществом, является рискованным. В случае с помещением, увеличенным за счет чердака, устранить риски практически невозможно. Следовательно, от сделок с такими объектами целесообразно отказаться.

2. Принимая обеспечение в виде подвального помещения, банк может защититься от требований жильцов. Для этого перед сделкой нужно удостовериться, что в помещении отсутствует оборудование, обслуживающее многоквартирный дом. Дополнительно банк должен оценить документы БТИ (экспликацию, поэтажный план и технический паспорт), в которых может быть отражено назначение объекта. Также он должен проанализировать историю совершения сделок.

Само собой, имеет смысл пообщаться с председателем товарищества собственников недвижимости и руководителем управляющей компании, сделав соответствующие запросы.

3. Если сомнения в первоначальной самостоятельности подвального помещения очевидны, есть смысл отказаться от сделки обеспечения. Даже переход объекта на баланс банка после обращения на него взыскания в судебном порядке не устранил нарушения закона.

В конечном итоге жильцы или уполномоченные организации могут истребовать актив у банка. Даже если банк реализует актив, риски сохраняются, поскольку у нового собственника также могут истребовать актив, что приведет к предусмотренному ст. 461 ГК РФ

---

Банк, принимая в обеспечение объект, который предположительно являлся общим имуществом, должен иметь в виду, что по таким спорам практически невозможно достоверно установить момент, когда начал течь срок исковой давности.

---

<sup>1</sup> Кассационное определение Омского областного суда от 03.11.2010 № 33-6861.

---

## Павел ФЕДОРОВ

---

иску этого собственника к банку. В результате банку придется обращаться к заемщику с требованием о взыскании убытков, что будет сделать крайне затруднительно в силу отсутствия у него денежных средств.

### **В обеспечение передан объект с ограничениями в его использовании**

Проблема принятия в залог таких объектов обострилась в связи с активным строительством. Заметное влияние на ситуацию оказывает неопределенность с регистрацией прав на коммуникации: большое число газопроводов и нефтепроводов не поставлены на кадастровый учет и отсутствуют зарегистрированные права собственности на них.

Законодательство предусматривает немало ограничений в использовании недвижимого имущества. В контексте статьи интерес представляют ограничения в отношении охранных зон газопровода как наиболее распространенные.

Вспомним нашумевший случай с торговым центром «Зеленопарк». Арбитражный суд Московской области (дело № А41-105418/15) постановил его снести. Примечательно, что третьим лицом выступал Сбербанк, который кредитовал строительство. Поскольку основная масса строек ведется на кредитные средства, этот вопрос представляет особую актуальность и для банков.

Выдавая кредит и принимая обеспечение (земельный участок или право его аренды), банк может ориентироваться на полученное разрешение на строительство и права на землю, что позволит ввести в эксплуатацию построенный объект. Поскольку строительство торговых центров экономически выгодно, банк будет уверен в перспективности такого кредитования. Но проблема в том, что органы, предоставляющие землю и выдающие разрешение на строительство, не уполномочены решать вопросы, связанные с охраной газопровода. Поэтому риски для потенциальных непрофильных активов сохраняются.

### **Объект находится в охранный зоне**

Если в кадастровом учете отсутствуют сведения о газопроводе и об охранных зонах — это потенциальная проблема для лиц, которые вовлечены в правоотношения по земельному участку и возможному строительству, в том числе для банков. Сведения обо всех установленных охранных зонах подлежат внесению в ЕГРН (ст. 7 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Однако если таких сведений

---

В случае с помещением, увеличенным за счет чердака, устранить риски практически невозможно. Следовательно, от сделок с такими объектами целесообразно отказаться.

---

## Как снизить риски, принимая непрофильные активы в обеспечение кредита?

---

нет, газопровод все равно может быть расположен на земельном участке, а это автоматически свидетельствует о наличии охранной зоны.

Проблема осложняется, если по земельному участку проходит подземный (т.е. невидимый при визуальном осмотре) газопровод, в отношении которого права не зарегистрированы. В этом случае землепользователь может даже не предполагать о такой особенности, следовательно, банк также не будет знать об этом.

Но даже если отсутствует подземный газопровод, то расположенный поблизости наземный газопровод также способен доставить существенные неприятности из-за значительной охранной зоны и необходимости соблюдать минимальные расстояния от оси газопровода до зданий.

### Охранные зоны газопроводов

Газопроводы делятся на две большие группы: магистральные газопроводы и газораспределительные системы. Критерием деления является давление (все газопроводы с давлением выше 1,2 МПа относятся к магистральным, остальные — к системам газораспределения).

В зависимости от вида газопровода действуют соответствующие акты:

— охранные зоны магистральных газопроводов регламентируются Постановлением Правительства РФ от 08.09.2017 № 1083;

— охранные зоны систем газораспределения регламентируются Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 № 878.

Знание этих особенностей поможет банку защитить свои права как ответчика или как третьего лица, поскольку установление расстояния между газопроводом и построенным объектом позволит исключить его из охранной зоны.

Рабочее давление в трубе до 1,2 МПа позволяет квалифицировать газопровод в качестве газопровода высокого давления, относящегося к системам газораспределения. В этом случае охранный зона, к примеру, может составлять 2–3 м от осей газопровода с обеих сторон. Если же речь идет о магистральном газопроводе (т.е. с давлением от 1,2 МПа), то размер охранной зоны уже составляет от 25 м.

«Охранный зона» и «минимальное расстояние от оси газопровода» — не одно и то же

Стоит обратить внимание на встречающуюся в практике путаницу. Иногда смешиваются понятия «охранная зона» и «расстояние от оси

---

Органы, предоставляющие землю и выдающие разрешение на строительство, не уполномочены решать вопросы, связанные с охраной газопровода. Поэтому риски для потенциальных непрофильных активов сохраняются.



---

**Павел ФЕДОРОВ**

---

подземных и наземных газопроводов до населенных пунктов, отдельных промышленных и сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений».

Разъяснить ситуацию пытались Минэкономразвития России в Письме от 11.05.2017 № Д23и-2827 и Минэнерго России в Письме от 22.05.2017 № КМ-5452/05. В соответствии с этими письмами минимально допустимое расстояние, предусмотренное СП 36.13330.2012 «Свод правил. Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85\*», не входит в охранную зону.

Существенной пользы такое разъяснение не принесло, поскольку согласно абз. 4 ст. 32 Федерального закона от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» здания, строения и сооружения, построенные ближе установленных строительными нормами и правилами минимальных расстояний до объектов систем газоснабжения, подлежат сносу за счет средств юридических и физических лиц, допустивших нарушения<sup>1</sup>.

Иногда смешиваются понятия «охранная зона» и «расстояние от оси подземных и наземных газопроводов до населенных пунктов, отдельных промышленных и сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений».

Застройщик перед строительством может подтвердить исследованиями безопасность постройки, в чем банк может удостовериться. В соответствии с п. 4 ст. 3 Федерального закона от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», п. 12 ФНП «Правила безопасности для опасных производственных объектов магистральных трубопроводов»<sup>2</sup>, чтобы стало возможным отступить от нормативов, необходимо предоставить обоснование безопасности объекта с последующей экспертизой, утверждаемой и регистрируемой Ростехнадзором. Уменьшение минимальных расстояний от оси газопровода до постройки может быть обосновано в специальных технических условиях.

Разрешение на строительство не способно автоматически «обезопасить» объект от притязаний, поскольку охранная зона и минимальное расстояние от оси газопровода действуют по умолчанию, что при выдаче разрешения может не учитываться<sup>3</sup>.

Таким образом, обращая взыскание на земельный участок или на право аренды и принимая их на баланс, банк не обеспечит свои имущественные интересы, поскольку наличие судебного разбирательства и сведений об ограничении отпугнет потенциальных покупателей либо существенно снизит цену реализации.

---

<sup>1</sup> Определение ВС РФ от 27.09.2016 № 309-ЭС16-5381.

<sup>2</sup> Утверждены Приказом Ростехнадзора от 06.11.2013 № 520.

<sup>3</sup> Определение ВС РФ от 27.09.2016 № 309-ЭС16-5381.

## Как снизить риски, принимая непрофильные активы в обеспечение кредита?

### Всегда ли действует срок исковой давности?

Многое будет зависеть от правовой природы предъявленного требования. Газопроводы находятся в ведении эксплуатирующей организации, что предполагает ее право собственности на данные объекты, даже если оно не зарегистрировано в реестре. Следовательно, эксплуатирующей организации допустимы вещно-правовые способы защиты, в том числе негативный иск, на который срок исковой давности не распространяется.

Такое требование носит универсальный характер. Эксплуатирующая организация заявляет требование о сносе объекта, обосновывая это необходимостью устранить препятствия в пользовании своей собственностью (газопроводом).

Граница создаваемых препятствий определяется площадью охранной зоны, соответственно велик риск, что объект признают самовольной постройкой.

### Как снизить риски?

1. В первую очередь необходимо обеспечить качественный правовой анализ объекта. Если ориентироваться на газопровод, то имеет смысл затребовать у заемщика кадастровый план территории в отношении кадастрового квартала, где будут указаны все охранные зоны кадастрового квартала. Такой документ можно получить в Росреестре.

Поскольку газопроводы относятся к опасным производственным объектам, можно попросить представить выписку из реестра таких объектов.

Несмотря на то что сведения о газопроводе и об охранный зоне могут не отражаться на кадастровом плане территории, дополнительную информацию можно получить в эксплуатирующей организации (к примеру, АО «Мосгаз»).

При попадании места застройки в охранный зону или в минимально необходимое расстояние от оси газопровода банк может потребовать дополнительные документы: специальные технические условия и экспертизу промышленной безопасности.

Такие превентивные меры позволят снизить риск, что объект будет утрачен или его цена существенно снизится.

2. Если меры из п. 1 не принесли должного результата, то при возникновении судебного спора целесообразно ходатайствовать о судебной экспертизе, которая может подтвердить безопасность постройки для газопровода. Данный аргумент может иметь значение при предъявлении встречного иска о переносе газопровода, при-


Наличие разрешения на строительство не способно автоматически «обезопасить» объект от притязаний, поскольку охранный зона и минимальное расстояние от оси газопровода действуют по умолчанию.

---

## Павел ФЕДОРОВ

---

нятии эксплуатирующей организацией дополнительных мер защиты или установлении совместных мер по защите газопровода<sup>1</sup>.

3. Важно обращать внимание на применяемые в споре нормы права, а в особенности строительные нормы, которые периодически обновляются и принимаются. Если будет установлено, что строительство началось раньше, чем та или иная строительная норма была введена в действие, это позволит защитить построенный объект от сноса<sup>2</sup>. 

---

<sup>1</sup> Решение Центрального районного суда г. Барнаула Алтайского края от 19.03.2014 по делу № 2-22/2014; Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 25.12.2014 по делу № А60-47444/2012.

<sup>2</sup> Определение ВС РФ от 05.02.2013 № 4-КГ12-30.