

**Программа повышения квалификации по гражданскому праву и арбитражному процессу.**

44

**Сделки с недвижимостью. Купля-продажа, аренда, самовольные постройки.**

8

## 1 Купля-продажа недвижимости:

- Разделение обязательства и его исполнения в купле-продаже недвижимости.
- Купля-продажа чужого.
- Купля-продажа будущей недвижимости.
- Ответственность продавца за изъятие имущества по основаниям, возникшим до заключения договора.
- Ответственность продавца за передачу имущества ненадлежащего качества.
- Ответственность покупателя за неоплату.

3

## 2 Договор аренды недвижимости:

- «Вещная» и «обязательственная» концепции аренды: закон, судебная практика и перспектива реформы гражданского законодательства. «Строительная» аренда и «новые» вещные права.
- Форма договора аренды недвижимости. Необходимость государственной регистрации долгосрочной аренды и особенности такой регистрации. Незаклѳченность. Противопоставимость аренды третьим лицам.
- Описание предмета аренды при заключении договора. Аренда части недвижимой вещи. Аренда «будущей недвижимости». Предварительный договор аренды.
- Аренда «чужого»: расчеты с действительным собственником при виндикации. «Двойная» аренда.
- Арендная плата и её изменение по соглашению сторон и в одностороннем порядке. Регулируемая арендная плата.
- Выкуп арендованного имущества.
- Расторжение и отказ от договора аренды. Возобновление аренды на неопределенный срок.
- Валютная оговорка в аренде.

3

## 3 Споры, связанные с самовольным строительством:

- Критерии отнесения постройки к самовольным. Общий режим самовольной постройки.
- Снос как генеральное последствие самовольного строительства. Снос в административном порядке: исключение или правило?
- Иск о сносе: истцы, ответчики, основания иска, исковая давность.
- Иск о признании права на самовольную постройку: истцы, ответчики, виды споров, основания для удовлетворения.
- Приобретательная давность, приобретение по добросовестности и самовольная постройка. Легализация объектов, не вошедших в план приватизации или возведенных до введения системы государственной регистрации прав.
- Новеллы ГК РФ о сносе самовольных построек в административном порядке. Анализ судебной практики.

2

**Защита прав на недвижимость. Практические аспекты.**

8

## 1 Система защиты права на недвижимое имущество. Проблема владения:

- Владение как центральный вопрос для построения системы защиты права.
- Система исков о правах на недвижимость.
- Квалификация требования: истец или суд.

2

## 2 Истребование имущества из чужого незаконного владения:

- Лица, имеющие право на иск об истребовании. Ответчик по иску.
- Бремя доказывания истца.
- Возражения ответчика.
- Судьба улучшений недвижимого имущества при удовлетворении иска.

3

## 3 Нарушения вещного права, не связанные с лишением владения:

- Сфера применения негаторного иска: фактическое вторжение в имущество и ограничения права на основании отметок в реестрах.
- Иск об освобождении имущества от ареста и иск о признании права собственности как разновидности негаторного иска.
- Особенности корректировки прав в ЕГРП
- Кто отвечает по иску о нарушении, не связанном с лишением владения.

3

3 • Условия удовлетворения иска и бремя доказывания сторон.

3

### Убытки. Неустойка. Судебные расходы. Практические аспекты.

8

1 Взыскание убытков:

- Виды убытков: реальный ущерб и упущенная выгода; позитивный интерес и негативный интерес; убытки, возникающие в связи с нарушением, и убытки, спровоцированные вынужденным расторжением нарушенного договора. Общие условия взыскания убытков.
- Отличие деликтных и договорных убытков. Отличие взыскания убытков от взыскания денежного долга и возврата предоплаты при расторжении. Соотношение с уменьшением цены при передаче некачественного предоставления.
- Особенности определения и взыскания убытков с директоров при управлении компанией (презумпции разумности и добросовестности, соотношение вины и противоправности, возможность ретроспективно оценивать разумность деловых решений директора и т.п.). Вопросы ответственности директора при покупке имущества с предоплатой; при отказе от валютных оговорок.
- Сопоставление институтов убытков и возмещения потерь.

2

2 Проблемы доказывания убытков:

- Последствия невозможности доказать убытки с разумной степенью достоверности. Допустимость приблизительного расчета убытков.
- Можно ли доказать убытки, возникающие вследствие нарушения денежного обязательства? Стандарт доказывания и распределение бремени доказывания.

2

3 Неустойка:

- Как доказать чрезмерность неустойки? Достаточно ли обоснования чрезмерности неустойки для ее снижения судом?
- Пределы снижения неустойки судом. Отличие подходов по денежным и неденежным обязательствам.

2

4 Штраф на случай неисполнения судебного акта (статья 308.3 ГК РФ):

- Критерии определения размера штрафа.
- Процедура присуждения штрафа.

1

5 Доказывание и взыскание судебных издержек:

- Критерий разумности при возмещении расходов.
- Взыскание расходов, понесенных на досудебной стадии в связи с подготовкой к процессу.
- Практические аспекты доказывания адекватности оплаты услуг судебных представителей.
- Допустимо ли возмещение расходов в виде уплаченного «гонорара успеха».
- Успешный опыт возмещения судебных расходов.

1

### Проблемы применения АПК РФ и ГПК РФ в судебной практике.

12

1 Судебная компетенция (проблемы подведомственности и подсудности):

- Можно ли изменить подведомственность? Правовые механизмы и подходы судов.
- Последствия нарушения подведомственности и прогнозы подхода к вопросу в ближайшем будущем.
- Пределы изменения подсудности (исключительная подсудность, потребительская подсудность, корпоративная подсудность).
- Последствия нарушения подсудности и прогнозы подхода к вопросу в ближайшем будущем.
- Влияние нарушения подведомственности и подсудности на течение исковой давности и прекращение поручительства.

3

2 Обеспечительные меры:

- Почему суды осторожны, принимая обеспечительные меры? Проблема встречного обеспечения.
- Как обосновать необходимость принятия обеспечительных мер?
- Виды обеспечительных мер по искам о взыскании задолженности (от отметок в ЕГРЮЛ до арестов недвижимости; о боязни судов арестовывать денежные средства на счетах).
- Обеспечительные меры и исполнение судебного акта, ради обеспечения исполнения которого они приняты (можно ли обратить взыскание на арестованную недвижимость?)

3

<p>3 Доказательства:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Что доказывать: факты либо правовые позиции также подлежат доказыванию?</li> <li>• Виды доказательств: последствия открытого перечня доказательств.</li> <li>• Способы получения доказательств (отличия подходов уголовного и гражданского процесса).</li> <li>• Обстоятельства, не подлежащие доказыванию (общеизвестные обстоятельства, признанные обстоятельства, преюдиция в российском праве, презумпции, отрицательные факты).</li> <li>• Стадии процесса, на которых доказательства принимаются (судебные инстанции, принимающие доказательства).</li> </ul>	3
<p>4 Индивидуализация процесса:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Лица (проблемы процессуального правопреемства).</li> <li>• Предмет иска (факт или материальное притязание, то есть требование о присуждении денег или возмещения убытков; о возможности разрыва основного долга и процентов по разным искам).</li> <li>• Основание иска (договор или спорное отношение или факты нарушения права).</li> <li>• Практическое значение вопросов: невозможность повторения процесса между теми же лицами с тем же предметом и тем же основанием.</li> </ul>	3
<b>Проблемы применения законодательства об исполнительном производстве.</b>	<b>8</b>
<p>1 Получение исполнительного листа и предъявление его к исполнению:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Срок выдачи листа; нужно ли ходатайство о выдачи; судьба листа в случае принятия апелляционной инстанцией жалобы к производству; нужна ли замена листа в случае правопреемства; изменении имени, исправлении ошибки и опечатки.</li> <li>• Срок предъявления листа к исполнению. Агенты исполнения и принудительные исполнители.</li> </ul>	1
<p>2 Обнаружение и розыск имущества должника:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Новеллы закона «Об исполнительном производстве» по вопросам розыска имущества должника; проблемы взаимодействия службы приставов и МВД.</li> </ul>	1
<p>3 Проблема легализации права на имущество должника судебным приставом-исполнителем:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Регистрация права на имущество должника судебным-приставом исполнителем: опции закона и реалии практики.</li> </ul>	1
<p>4 Арест имущества и передача на ответственное хранение:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Что можно арестовать? Как должна выясняться принадлежность имущества должнику? Залоговые последствия ареста. Освобождение имущества от ареста.</li> </ul>	1
<p>5 Оценка имущества должника:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Обязательность обращения к оценщику; что подлежит оспариванию – постановление судебного пристава об оценке или отчет оценщика? Чего нужно добиться взыскателю при оспаривании результатов оценки?</li> </ul>	1
<p>6 Реализация имущества с публичных торгов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Процедура передачи имущества службой приставов на реализацию; кто выполняет роль продавца-организатора торгов? Кто определяет условия допуска к торгам и принимает задатки? Пределы требований, предъявляемых продавцом к участникам торгов.</li> </ul>	1
<p>7 Оспаривание публичных торгов, совершенных в ходе исполнительного производства:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Основания оспаривая торгов; истец и ответчик по делу; влияние цены сделки на возможность оспаривания; реституция по сделке, заключенной на публичных торгах.</li> </ul>	2