



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

№ 9 сентябрь 2018

Подписные индексы по каталогу «Роспечать» — 79154, 79357

Светлана Васильева

Архитекторы и застройщики: когда в согласии жить не получается

Дмитрий Ходыкин

Чем опасен недостроенный объект недвижимости? «Подводные камни» сделок с ним

Сергей Боткин

Досрочное расторжение договора аренды: сложные случаи, анализ споров в судах

Наталья Пластинина

Завещание не гарантирует 100% наследования?!

Анастасия Ждан

Размер компенсации при изъятии земельных участков: подходы судебной практики

Ирина Трубникова

Преддоговорные обязательства: судебная практика и новый взгляд на юридическую силу соглашения о намерениях и гарантийного письма

Татьяна Кочанова

Изъятие дачи у инвалида за долги по микрозаймам

КОЛОНКА РЕДАКТОРА

«Архитектура» — новая рубрика в журнале.

В ближайшее время по этой теме споров будет
МНОГО...

Удачи!
Александр Гончаров

ВЕДУЩИЕ ЭКСПЕРТЫ



А. Алистархов



Н. Андержанова



В. Белов



Г. Бигаева



А. Волкова



Е. Вершкова



А. Герасимов



К. Глушко



А. Елисеев



Д. Ермаков



А. Журавлева



А. Кайль



Д. Карпухин



А. Корольков



Г. Крюк



М. Кузина



С. Кукуев



Н. Красавцева



М. Кюрджев



М. Лазукин



А. Лейба



Е. Лизина



В. Мариновская



Л. Миннегалиева



О. Москалева



О. Мун



С. Назарова



О. Олейникова



Н. Пластинина



В. Петров



Е. Разумова



А. Русин



С. Сергеева



Г. Ситников



С. Слесарев



С. Соколова



А. Сорокин



Ю. Сорокина



А. Столярова



А. Стрельцова



Г. Ткаченко



В. Трофимова



Н. Фомина



Х. Плещицкая



Ю. Чаевцев

Н. Быстрицкая

Е. Кустова

А. Фалеева

Архитектура



Светлана Васильева
**Архитекторы и застройщики: когда в согласии
жить не получается 7**

Незавершёнка

Дмитрий Ходыкин
**Чем опасен недостроенный объект
недвижимости? «Подводные камни» сделок
с ним 19**

Аренда

Сергей Боткин
**Досрочное расторжение договора аренды:
сложные случаи, анализ споров в судах 29**

Завещание



Наталья Пластинина
**Завещание не гарантирует 100%
наследования?! 45**

Земля



Анастасия Ждан
**Размер компенсации при изъятии земельных
участков: подходы судебной практики 63**

Договор



Ирина Трубникова

Преддоговорные обязательства: судебная практика и новый взгляд на юридическую силу соглашения о намерениях и гарантийного письма77

Дачи

Татьяна Кочанова

Изъятие дачи у инвалида за долги по микрозаймам87

Проекты



Светлана Васильева

Ответственность проектировщика здания: к чему приводят ошибки95

Увольнение



Сергей Смирнов

Стоит ли увольнять «фальшиводипломника»?107



Светлана Васильева

с. 7

... Прописывая пункт об обязанности передачи комплекта документов подрядчиком, подчеркните, что невыполнение условий приведёт к невозможности использовать результат работ...

с. 19

Дмитрий Ходыкин

... Все существенные признаки данного «строения» должны быть прописаны как можно более детально, чтобы «недостроенный объект» был чётко идентифицирован...

с. 29

Сергей Боткин

... Арендатор вправе выполнить предъявленные требования в разумный срок и избежать расторжения договора, даже если к моменту получения предупреждения уже истёк указанный в нём срок исполнения...

с. 45



Наталия Пластинина

... Закон позволяет при определённых обстоятельствах подписывать завещание от имени наследодателя рукоприкладчиком, а не самим наследодателем...



с. 63

Анастасия Ждан

**...Лицо, требующее
взыскать упущенную
выгоду, должно
доказать, что
возможность
получения им доходов
существовала
реально...**



с. 77

Ирина Трубникова

**...Возмещение
упущенной выгоды
в связи с отказом от
заключения договора,
в отношении которого
велись переговоры, не
предусмотрено...**

с. 87

Татьяна Кочанова

**...Позиция Верховного
Суда обяжет должников
самостоятельно
доказывать
незаконность и
необоснованность
действий пристава по
наложению ареста
на единственное
имущество...**



с. 107

Сергей Смирнов

**...Если требование
о наличии любого
высшего образования
установлено, например,
в должностной
инструкции, то
факт предъявления
поддельного диплома
об образовании будет
являться основанием
для увольнения...**

Выходные данные

Журнал  **ЖИЛИЩНОЕ
ПРАВО**

**Свидетельство о регистрации
средства массовой информации
№ ПИ 77-15531 от 20 мая 2003 г.,
выдано Комитетом Российской
Федерации по печати.**

Главный редактор издательства:
Александр Гончаров.

Выпускающий редактор журнала:
М. Быкова

Редакционная коллегия:
А. Сорокин, Н. Пластинина, Е. Кустова,
О. Олейникова, Н. Быстрицкая

Эксперты: Д. Болгерт, А. Герасимов,
О. Иванихина, А. Кайль, М. Кузина, М. Лазукин,
А. Лейба, Ф. Махмутов, О. Мун, А. Пикалова,
А. Русин, М. Смородинов, А. Сорокин,
Ю. Сорокина, М. Толстых, В. Трофимова,
А. Угрюмов, К. Ханина

PR-отдел: tp@top-personal.ru

Корректор:
О. Трофимова.

Дизайн, верстка:
О. Дегнер.

Интернет-проекты:
П. Москвичев.

Альтернативная подписка:
tp@top-personal.ru

Пресс-служба:
pr@estate-law.ru

Руководитель отдела маркетинга:
В. Гончарова.

Гл. бухгалтер
Н. Фомичева.

Рекламный отдел:
tp@top-personal.ru

Прямая подписка и отдел реализации:
tp@top-personal.ru

Претензии по доставке:
tp@top-personal.ru

**Подписка: по каталогу агентства
«Роспечать»: 79154, 79357;
по объединенному каталогу:
43137, 29429;
Интер-почта: 1243.**

Редакция приглашает к сотрудничеству специалистов по жилищным проблемам. Издательство не несет ответственности за ущерб, нанесенный в результате использования, неиспользования или ненадлежащего использования информации, содержащейся в настоящем издании.

**Перепечатка материалов (полная
или частичная) допускается только
с письменного разрешения редакции.**

Адрес редакции:
117036, Москва, а/я 10.

**E-mail: redactor@estate-law.ru
www.top-personal.ru**

**Подписано в печать 15.08.2018.
Формат 60x90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 64-39.**

**Отпечатано в полном соответствии
с качеством предоставленного
электронного оригинал-макета
в АО «ИПК «Чувашия»
428019, г. Чебоксары, пр. И.Яковлева, 13**

 **ЖИЛИЩНОЕ
ПРАВО** © , 2018

ISBN 978-598172-008-6



9 785981 720086



Светлана Васильева

Архитекторы и застройщики: когда в согласии жить не получается

Если женщина надевает платье с декольте — это красиво, но, если оно ещё и короткое, и с леопардовым принтом — это дурной вкус. Если девелопер не слушает архитектора и строит уродливый дом, то он портит облик города и рискует не получить прибыль. Но и перекося в сторону наведения красоты нанесёт вред: коммерческая ценность проекта может свестись на нет. Во всём должен быть баланс. Рациональный подход к бизнесу и творческая работа архитектора — вот выигрышное сочетание.

Однако на практике беспроблемное сотрудничество встречается редко (если вообще встречается). Деятельность по созданию архитектурных объектов, а также по возведению зданий, строений, сооружений и взаимодействие участников этих процессов регламентированы рядом нормативных правовых актов. При этом стоит различать области архитектурной деятельности: проектирование зданий, строений и сооружений, градостроительство, ландшафтная архитектура, дизайн интерьера, архитектура малых форм и т. д.

Споры, возникающие между архитектурными бюро и предпринимателями-строителями, имеют различную правовую природу: от банального взыскания процентов за пользование чужими денежными средствами до признания исключительного права на созданные объекты и оспаривания искажения замысла архитектора. Разрешить конфликт всегда сложнее, чем предотвратить. Постараемся разобраться в том,

- как грамотно выстроить механизм сотрудничества в сфере создания проекта здания и его реализации;
- какие документы помогут в реализации проекта, как правильно составить договор;
- как работать с проблемными ситуациями, решить конфликт в досудебном порядке;
- как защитить свои интересы в суде.

НОРМАТИВНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ АРХИТЕКТУРНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РФ

Основной источник права в сфере деятельности по созданию архитектурных проектов — это Федеральный закон от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации». Кроме того, можно выделить следующие:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

**ПРОИЗВЕДЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ,
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И САДОВО-ПАРКОВОГО
ИСКУССТВА ВЛЕЧЁТ ВОЗНИКНОВЕНИЕ ЛИЧНЫХ
НЕИМУЩЕСТВЕННЫХ И ИСКЛЮЧИТЕЛЬНОГО
ПРАВА НА СОЗДАННОЕ ПРОИЗВЕДЕНИЕ**

- подзаконные нормативные правовые акты, регулирующие сферу архитектуры и строительства объектов недвижимости, утверждённые стандарты, ГОСТы, правила, инструкции.

Согласно ст. 2 Федерального закона «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» *архитектурной деятельностью признаётся профессиональная деятельность граждан (архитекторов), имеющих целью создание архитектурного объекта и осуществляемая в соответствии с*

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:
TR@TOP-PERSONAL.RU**

Дмитрий Ходыкин

Чем опасен недостроенный объект недвижимости? «Подводные камни» сделок с ним

С активным началом развития рынка в России, капитализацией общества, приватизацией строительная сфера претерпела существенные изменения по сравнению с периодом планового типового строительства, которое имело место быть при советском строе.

Прежде всего, появился частный сегмент в строительном секторе экономики, который в настоящее время занимает лидирующее положение. Действительно, сейчас все объекты, будь то жилые дома, социальные учреждения, промышленные цеха, дороги, строятся или ремонтируются частными строительными компаниями. Почти во всех городах России, в региональных центрах насчитывается огромное количество многочисленных строительных фирм, что говорит о большом спросе на результат строительной деятельности. Можно выглянуть из окна дома или офиса и увидеть, что в строительство в городе никогда не замирает, а наоборот, идёт полным ходом.

Но так как в данной сфере крутятся большие деньги, успех строительного бизнеса напрямую зависит от наличия заказов и финансирования, то всегда имеются риски, как у строительной фирмы, так и у заказчика, вследствие кризисных явлений в экономике или сложных схем мошенничества нечистых на руку строителей, оказаться у разбитого корыта, когда дом или иной объект недвижимости не может быть достроен из-за нехватки денежных средств. Строительная компания, особенно небольшая, может и вовсе обанкротиться и быть ликвидирована. В таком случае стройка «замораживается» на неопределённый срок. Так, собственно, и возникает «недострой», или объект недвижимости незавершённого строительства. Для гражданского законодательства характерно именно понятие «объект незавершённого строительства».

В настоящее время в любом городе, стоит проехать по его улицам, можно найти «незавершёнку». Ввиду недостаточной «прозрачности» строительной секции, нечёткого нормативного регулирования всех этапов строительства, в том числе его «санкционной» части, «недострой» стал, по сути, обычным явлением в строительном бизнесе, на которое распространились законы рынка. Сейчас сделки по приобретению объектов незавершённого строительства достаточно распространены. А так как недострой — это «особый» объект недвижимости, то споры, связанные с такими сделками, нередки. Всё осложняется ещё и тем, что в российском законодательстве нет самого определения понятия «объект незавершённого строительства».

Более того, на протяжении многих лет вопрос о правовом режиме объектов незавершённого строительства носил дискуссионный характер.

Пробелы в законодательстве в отношении объектов незавершённого строительства по причине относимости их к недвижимости порождали количество споров в отношении данных объектов, а при рассмотрении споров суды были вынуждены самостоятельно разрабатывать правовой режим регулирования объектов незавершённого строительства, устраняя пробелы в законодательстве.

**СДЕЛКИ С ОБЪЕКТОМ НЕЗАВЕРШЁННОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА НЕЗАКОННЫ, ЕСЛИ ОН ЯВЛЯЕТСЯ
ПРЕДМЕТОМ ДОГОВОРА СТРОИТЕЛЬНОГО
ПОДРЯДА**

Законодатель попытался устранить данный момент принятием 30 декабря 2004 г. Федерального закона № 213-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации», прояснил сложившуюся ситуацию.

Согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершённого строительства.

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:
TR@TOP-PERSONAL.RU**

Сергей Боткин

Досрочное расторжение договора аренды: сложные случаи, анализ споров в судах

ВВЕДЕНИЕ

Отношения по аренде помещений — классический пример антагонизма интересов сторон, вытекающего из текущей конъюнктуры рынка. Арендатор заинтересован в стабильности арендной платы, в возможности при необходимости оперативно расторгнуть договор аренды или, наоборот, в его длительном действии. Арендодатель, со своей стороны, заинтересован в возможности поднять арендную плату, в быстром расторжении договора в нужный для него момент либо, наоборот, стремится к его продолжительному исполнению. При этом каждая сторона объективно заинтересована в возможности расторгнуть договор в одностороннем порядке.

Статьи 619 и 620 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) вводят основания для одностороннего расторжения договора аренды как по инициативе арендодателя, так и арендатора. Однако каждое из этих оснований сформулировано в самом общем виде, и потому их детализация раскрывается только на практике, в том числе судебной.

ПРОЦЕДУРА ДОСУДЕБНОГО УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРА ПО РАСТОРЖЕНИЮ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Довольно громоздким является порядок действий стороны-инициатора расторжения договора аренды в одностороннем порядке, особенно если основанием является невыполнение арендатором своих обязательств. Вначале в соответствии с ч. 3 ст. 619 ГК РФ арендодатель должен направить арендатору письменное предупреждение о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. Далее, если в этот срок обязательство не будет выполнено, арендодатель согласно п. 2 ст. 452 должен направить опять же письменное предложение о расторжении договора с установлением срока для ответа (п. 29 Информационного письма Президиума ВАС от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» (далее — Письмо ВАС № 66)). И только после письменного отказа арендатора либо после истечения установленного для ответа срока инициатор может направить в суд исковое заявление. Если срок для ответа арендодателем не установлен, то ему придётся ждать целых 30 дней.

Следует отметить, что арендатор вправе выполнить предъявленные требования в разумный срок и избежать расторжения договора, даже если к моменту получения предупреждения уже истёк указанный в нём срок исполнения (Постановление ФАС Северо-Западного округа от 18.06.2009 по делу № А21-697/2008).

По поводу признания срока разумным есть разные позиции судов: срок в 6 дней может быть не признан разумным (Постановление ФАС Северо-Западного округа от 12.03.2013 по делу № А05-4390/2012), а срок в 5 дней может быть признан таковым (Постановление ФАС Северо-Западного округа от 05.03.2010 по делу № А56-4152/2009).

**АРЕНДАТОР ВПРАВЕ ВЫПОЛНИТЬ
ПРЕДЪЯВЛЕННЫЕ ТРЕБОВАНИЯ В РАЗУМНЫЙ
СРОК И ИЗБЕЖАТЬ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА,
ДАЖЕ ЕСЛИ К МОМЕНТУ ПОЛУЧЕНИЯ
ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ УЖЕ ИСТЁК УКАЗАННЫЙ В
НЁМ СРОК ИСПОЛНЕНИЯ**

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:
TP@TOP-PERSONAL.RU**



Наталья Пластинина

Завещание не гарантирует 100% наследования?!

Вы завещали свою квартиру близкому человеку, не являющемуся вам родственником, и успокоились за его светлое будущее? Напрасно! Завещание ещё не гарантирует 100 % наследования...

Всем известно, что имущество гражданина наследуется. И каждый, у кого есть хоть какое-то имущество, старается его оставить тем, кого считает достойным наследником. Если таковыми являются наследники, которые поименованы как наследники по закону, то спорных моментов возникает не так много и часто. А вот если наследником стало третье лицо, вот тут разгораются нешуточные судебные баталии с наследниками по закону, которых наследодатель обделил. Несправедливо, по мнению этих наследников.

Напомним, что в соответствии со ст. 1110 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) наследование осуществляется по завещанию и по закону. Наследование по закону имеет место, когда и поскольку оно не изменено завещанием, а также в иных случаях, установленных ГК РФ.

**ЗАВЕЩАНИЕ МОЖЕТ БЫТЬ ПРИЗНАНО СУДОМ
НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМ ПО ИСКУ ЛИЦА, ПРАВА ИЛИ
ЗАКОННЫЕ ИНТЕРЕСЫ КОТОРОГО НАРУШЕНЫ
ЭТИМ ЗАВЕЩАНИЕМ**

В соответствии со ст. 1118 ГК РФ распорядиться имуществом на случай смерти можно только путём совершения завещания. Завещание может быть совершено гражданином, обладающим в момент его совершения дееспособностью в полном объёме. Завещание должно быть совершено лично. Совершение завещания через представителя не допускается. В завещании могут содержаться распоряжения только одного гражданина. Совершение завещания двумя или более гражданами не допускается. Завещание является односторонней сделкой, которая создаёт права и обязанности после открытия наследства.

При нарушении положений ГК РФ, влекущих за собой недействительность завещания, в зависимости от основания недействительности, завещание является недействительным в силу признания его таковым судом (оспоримое завещание) или независимо от такого признания (ничтожное завещание).

Завещание может быть признано судом недействительным по иску лица, права или законные интересы которого нарушены этим завещанием. Завещание подлежит оспариванию уже после смерти наследодателя и открытия наследства, потому как оспаривание завещания до открытия наследства не допускается (пп. 1-2 ст. 1131 ГК РФ).

Внимание: с 1 июня 2019 года Федеральным законом от 19.07.2018 № 217-ФЗ пункт 2 статьи 1131 дополняется новым абзацем: «Совместное завещание супругов может быть оспорено по иску любого из супругов при их жизни. После смерти одного из супругов, а также после смерти пережившего супруга совместное завещание супругов может быть оспорено по иску лица, права или законные интересы которого нарушены этим завещанием».

Не каждому оставшемуся без наследства родственнику нравится, что его умерший родственник завещал всё своё имущество другому родственнику или вообще не имеющему родства человеку. Как правило, такая ситуация получается, если:

- наследство крупное, а родственников много,
- наследство оставлено постороннему человеку, а интересы родственников не учтены вовсе.

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:
TP@TOP-PERSONAL.RU**



Анастасия Ждан

Размер компенсации при изъятии земельных участков: подходы судебной практики

Изъятие земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости в публичных интересах в большинстве случаев сопровождается разногласиями правообладателя имущества и публичной стороны, перетекающими в судебный спор.

Точку в столкновении публичного и частного интереса, порождаемого, с одной стороны, необходимостью обеспечения социальных целей государства, а с другой — соблюдением установленного статьёй 35 Конституции РФ принципа неприкосновенности частной собственности, зачастую может поставить только суд.

Даже несмотря на предпринятые шаги по совершенствованию законодательства об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд¹ количество судебных дел данной категории не уменьшается, а спорящие стороны всё так же не могут прийти к согласию о выкупной цене изымаемых объектов и размере возникающих в связи с изъятием убытков.

Изъятие земельного участка и расположенных на нём объектов возможно только в случае предоставления собственнику изымаемого земельного участка со стороны государства предварительного и равноценного возмещения (п. 3 ст. 35 Конституции РФ), которое включает в себя (п. 2 ст. 281 Гражданского кодекса РФ; п. 2 ст. 56.8. Земельного кодекса РФ) рыночную стоимость изымаемого участка и расположенных на нём объектов недвижимости, понесённые убытки, включая те, которые собственник несёт в связи с невозможностью исполнения своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

В тех случаях, когда имеется спор в отношении стоимости объекта, рыночная стоимость изымаемого земельного участка устанавливается судом на момент рассмотрения спора. Определение рыночной стоимости осуществляется на основании отчёта об оценке. Однако, несмотря на установленный Законом об оценочной деятельности порядок её проведения², в рамках одного судебного дела может быть предоставлено несколько отчётов с различной рыночной стоимостью, различающейся в разы.

Чем в таких случаях руководствуются суды при определении рыночной стоимости?

¹ См. Федеральный закон от 31.12.2014 № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

² См. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

НА ВСЁ ВОЛЯ СУДА

Определение размера возмещения, полагающегося при принудительном изъятии земельного участка, равно как и иных условий изъятия, **является прерогативой суда**. При этом удовлетворение искового требования свыше пределов суммы, заявленной истцом в качестве возмещения, не может быть расценено как нарушение судом процессуальных норм, поскольку

**УДОВЛЕТВОРЕНИЕ ИСКОВОГО ТРЕБОВАНИЯ
СВЫШЕ ПРЕДЕЛОВ СУММЫ, ЗАЯВЛЕННОЙ
ИСТЦОМ В КАЧЕСТВЕ ВОЗМЕЩЕНИЯ, НЕ МОЖЕТ
БЫТЬ РАСЦЕНЕНО КАК НАРУШЕНИЕ СУДОМ
ПРОЦЕССУАЛЬНЫХ НОРМ**

ку является обеспечением баланса прав истца и ответчика. В частности, таким образом суд обеспечивает равноценное возмещение, полагающееся ответчику за изъятие земельного участка (Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 04.05.2018 по делу №А41-43292/17).

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:
TP@TOP-PERSONAL.RU**


КОНФЕРЕНЦИЯ 




НОЯБРЬ 2018 Г

ЭФФЕКТИВНЫЕ СИСТЕМЫ ОПЛАТЫ ТРУДА



Многие работают по старинке.
Да и стоит ли слепо копировать
чьи-то новые идеи по организации
и оплате труда?

Об этом поговорим на конференции 
практики из успешных компаний поделятся
своими кейсами в этом непростом деле.

По итогам конференции  подготовит журнал-альманах
«Системы оплаты труда», который получат все подписчики .
Участие в конференции для подписчиков  — бесплатно.

Ирина Трубникова

Преддоговорные обязательства: судебная практика и новый взгляд на юридическую силу соглашения о намерениях и гарантийного письма

- Обзор статьи 434.1 Гражданского кодекса Российской Федерации
- Судебная практика по указанной статье
- Новое значение соглашений о намерениях и гарантийных писем
- Рекомендации по ведению переговоров для успешной защиты в суде

Федеральным законом от 08 марта 2015 г. в Гражданский кодекс Российской Федерации (далее — ГК РФ) была введена статья 434.1, главным предписанием которой является добросовестное поведение стороны в ходе ведения переговоров о заключении договора.

Пункт 2 указанной статьи гласит: «При вступлении в переговоры о заключении договора, в ходе их проведения и по их завершении стороны обязаны действовать добросовестно, в частности не допускать вступление в переговоры о заключении договора или их продолжение при заведомом отсутствии намерения достичь соглашения с другой стороной».

Установлены и критерии, определяющие недобросовестные действия при проведении переговоров:

1) предоставление стороне неполной или недостоверной информации, в том числе умолчание об обстоятельствах, которые в силу характера договора должны быть доведены до сведения другой стороны;

2) внезапное и неоправданное прекращение переговоров о заключении договора при таких обстоятельствах, при которых другая сторона переговоров не могла разумно этого ожидать.

В случае недобросовестного ведения или прерывания переговоров сторона будет обязана возместить пострадавшей стороне причинённые таким поведением убытки.

Важно заметить, что убытками признаются не только расходы добросовестной стороны, понесённые в рамках ведения таких переговоров, но и утрата возможности заключить договор с третьим лицом.

Сфера регулирования данной правовой нормы хотя и является смежной с другими очень похожими нормами (например, ст. 406.1 ГК РФ устанавливает возможность сторон предусмотреть в договоре возмещение потерь, возникших в случае наступления определённых в договоре обстоятельств; ст. 431.2. ГК РФ предусматривает возможность одной стороны заверить вторую сторону об определённых обстоятельствах, а также уста-

**УБЫТКАМИ ПРИЗНАЮТСЯ НЕ ТОЛЬКО РАСХОДЫ
ДОБРОСОВЕСТНОЙ СТОРОНЫ, ПОНЕСЁННЫЕ В
РАМКАХ ВЕДЕНИЯ ТАКИХ ПЕРЕГОВОРОВ, НО И
УТРАТА ВОЗМОЖНОСТИ ЗАКЛЮЧИТЬ ДОГОВОР С
ТРЕТЬИМ ЛИЦОМ**

новить ответственность за то, если такие заверения оказались недействительными), однако отличается тем, что регулирует отношения сторон исключительно на преддоговорной стадии, а ограничение ответственности недобросовестной стороны возможно, только если закреплено отдельным соглашением сторон (п. 5 ст. 434.1. ГК РФ).

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:
TR@TOP-PERSONAL.RU**

Татьяна Кочанова

Изъятие дачи у инвалида за долги по микрозаймам

Дачи

Хотя законодательство в сфере микрофинансирования уже сточается с целью защитить права граждан, но до сих пор данное направление кредитования является высокорисковым для заёмщиков и создающим порой крайне негативные финансовые последствия. Обращаться в микрокредитные организации или нет — самостоятельный выбор каждого. Но зачастую обращение в подобные организации является единственной возможностью быстро получить необходимую сумму. Предлагая упрощённую процедуру получения денежных средств, микрофинансовые организации закладывают в договор неподъёмные проценты. Как результат — долг растёт в геометрической прогрессии, а заёмщики сталкиваются с невозможностью его вернуть.

Оформление кредита без обеспечения на неотложные нужды часто приводит к тому, что люди берут значительные суммы, не задумываясь, каким образом они будут возвращать долг. И одним из последствий может стать обращение взыскания на имущество должника.

Таким имуществом может являться и жильё в любом его виде: собственная квартира или дом, доля в недвижимости либо дача. Но при этом к дачному строению, с целью признания его жильём, предъявляется ряд требований, которые можно свести к одному итогу: дача должна быть оформлена как жилое помещение.

**НА ЖИЛЬЁ МОЖЕТ БЫТЬ НАЛОЖЕНО
ВЗЫСКАНИЕ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ ЕГО СТОИМОСТЬ
И РАЗМЕРЫ ЯВНО ПРЕВЫШАЮТ МИНИМУМЫ
УСТАНОВЛЕННЫХ НОРМ**

В текущий момент единственное жильё должника по микрозаймам не может быть изъято. Но Министерством юстиции России был разработан и вынесен на обсуждение законопроект, отменяющий данное ограничение. Имеется разъяснение Минюста, которое предусматривает причины и порядок изъятия единственного жилья.

Так, на жильё может быть наложено взыскание в случае, если его стоимость и размеры явно превышают минимумы установленных норм квадратных метров, положенных для проживания одного человека. Для каждого региона Российской Федерации такие нормы минимальной площади устанавливаются местными властями. Помимо этого, микрокредитные

организации смогут заявить требование об изъятии жилья, только если сумма долга будет превышать 5 % от стоимости квартиры.

Однако подобных мер стоит опасаться лишь злостным неплательщикам.

Данный законопроект разделил юристов и экспертов на два лагеря. По мнению одних, будут существенно нарушаться охраняемые права и интересы должников. Другие же считают, что законопроект снизит финансовые потери кредитных организаций, связанные с невозвратом сумм задолженностей.

**МИКРОКРЕДИТНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ СМОГУТ
ЗАЯВИТЬ ТРЕБОВАНИЕ ОБ ИЗЪЯТИИ ЖИЛЬЯ,
ТОЛЬКО ЕСЛИ СУММА ДОЛГА БУДЕТ ПРЕВЫШАТЬ
5 % ОТ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ**

Главным основанием для оспаривания может послужить указание на то, что стоимость жилья несоразмерна сумме задолженности. В целом максимальная сумма кредита, выдаваемого микрофинансовой организацией, согласно ФЗ 151 «О микрофинансовой деятельности и микрофинансе

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:
TP@TOP-PERSONAL.RU**

В номере:

Форматы хранения электронных документов

Технология блокчейна как инструмент управления документами и электронного документооборота

Применение информационных технологий при работе с обращениями граждан в мировом суде

Оперативное делопроизводство в службе штабов РККА накануне Великой Отечественной войны

Экспертиза ценности документов в сфере делопроизводства: актуальные вопросы современного развития

Формирование дел в делопроизводстве. Подготовка дел к передаче в архив организации

Системы защиты информации

Ответственность за сохранность архивных документов в организации

№3
2018

При поддержке:



Светлана Васильева

Ответственность проектировщика здания: к чему приводят ошибки

Основной причиной аварий, обрушений зданий являются ошибки, допущенные именно на стадии расчётов, создания проекта. При должном внимании деформации конструкций могут быть вовремя устранены, и тогда последствия просчётов останутся только юридической, бизнес-проблемой. В противном случае проектировщик, допустивший промах, может понести и куда более серьёзную ответственность, вплоть до уголовной.

История архитектуры знает немало ошибок, часть которых стала шедеврами. Например, Пизанская башня (хотя доподлинно не известно, не был ли задуман наклон строения при проектировании). Некоторые просчёты древних строителей привели к трагедиям, но одновременно с этим послужили уроком для будущих поколений. В той же Италии, в городе Фиденны, был возведён деревянный амфитеатр. В 27 году до н. э. он рухнул, в результате чего погибло от 20 до 50 тысяч человек (по разным версиям), пришедших посмотреть на гладиаторские бои. Амфитеатр не выдержал большого скопления людей. Трагедия научила архитекторов учитывать вес, который может выдержать строение. К сожалению, просчёты совершались не только в прежние времена. Сегодня ошибки в проектировании зданий, строений и сооружений также не редкость. Не всегда они фатальны, но так же могут представлять угрозу для жизни и здоровья людей, нести убытки заказчикам и пользователям помещений.

Основной причиной аварий, обрушений зданий являются ошибки, допущенные именно на стадии расчётов, создания проекта. При должном внимании деформации конструкций могут быть вовремя устранены, и тогда последствия просчётов останутся только юридической, бизнес-проблемой. В противном случае проектировщик, допустивший промах, может понести и куда более серьёзную ответственность, вплоть до уголовной.

ПРИЧИНЫ ОШИБОК ПРОЕКТИРОВЩИКОВ И ИХ ПОСЛЕДСТВИЯ

Наиболее распространённые ошибки в проектировании связаны с

- несовершенством законодательства,
- несовершенством технического регулирования,
- несовершенством методик расчётов и проектирования,
- несовершенством технических знаний архитектора / подрядчика,
- несовершенством знаний в области права архитектора / подрядчика,
- ошибки технического характера / недочёты / дефекты в расчётах.

Но самой болезненной точкой может стать противоречие в интересах застройщика (заказчика) и проектировщика / подрядчика (исполнителя), когда кто-то решает сэкономить, например, на документе инженерно-геологических изысканий земельного участка, на котором планируется строительство (необходимо решение вопроса о понижении грунтовых вод и т. д.). Такой проект должен создаваться проектировщиком на основе его знаний и опыта, в нём отражаются наиболее грамотные технические решения с примесью воображения художника. При строительстве здания, сооружения застройщик должен чётко следовать проекту, не внося правок на свой вкус. Расхождения чреваты страшными последствиями.

**ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПРОЕКТИРОВЩИКА ИЛИ
ИЗЫСКАТЕЛЯ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ НА ВЕСЬ
ПЕРИОД ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА**

Благо, органы государственного надзора вмешиваются и на этапе разработки проектной документации, и на этапе подготовки рабочей документации, не давая строителям совсем выходить за рамки. Подрядчики тоже экономят, к примеру, не исследуя реальный земельный участок, а составляя документацию на основании данных соседних аналогичных участков.

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:**

TP@TOP-PERSONAL.RU



Сергей Смирнов

Стоит ли увольнять «фальшиводипломника»?

Иногда при трудоустройстве работник предъявляет поддельный диплом, купленный по интернету либо в переходе метро. Чаще всего это выясняется уже при проведении проверки законности выдачи диплома тем или иным учебным заведением.

Факт предъявления при трудоустройстве поддельного диплома может стать основанием для увольнения только в том случае, если этот документ об образовании входит в перечень документов, обязательных при заключении трудового договора.

По данному факту Министерством труда и социальной защиты Российской Федерации работодателям были даны соответствующие разъяснения в письме от 28 марта 2018 г. № 14-2/В-219.

Согласно положениям части второй статьи 57 Трудового кодекса Российской Федерации (далее — ТК РФ), если в соответствии с ТК РФ, иными федеральными законами с выполнением работ по определённым должностям, профессиям, специальностям связано предоставление компенсаций и льгот либо наличие ограничений, то наименования этих должностей, профессий или специальностей и квалификационные требования к ним должны соответствовать наименованиям и требованиям, указанным в квалификационных справочниках, утверждаемых в порядке, устанавливаемом правительством Российской Федерации, или соответствующим положениям профессиональных стандартов.

В остальных случаях положения квалификационных справочников и профстандартов носят рекомендательный характер.

Кроме того, согласно п. 10 Общих положений Квалификационного справочника должностей руководителей, специалистов и других служащих, утверждённого Постановлением Минтруда России от 21.08.1998 № 37, лица, не имеющие специальной подготовки или стажа работы, установленных в разделе «Требования к квалификации», но обладающие достаточным практическим опытом и компетентностью, выполняющие качественно и в полном объёме возложенные на них должностные обязанности, по рекомендации аттестационной комиссии в порядке исключения могут быть назначены на соответствующие должности так же, как и лица, имеющие специальную подготовку и стаж работы.

Согласно п. 10 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17.03.2004 № 2 «О применении судами Российской Федерации Трудового кодекса Российской Федерации» (далее — Постановле-

ние № 2) деловые качества работника включают в себя его способности выполнять определённую трудовую функцию с учётом имеющихся у него профессионально-квалификационных качеств (например, наличие определённой профессии, специальности, квалификации), личностных качеств (например, состояние здоровья, наличие определённого уровня образования, опыта работы по данной специальности, в данной отрасли). То есть уровень образования является одним из критериев оценки деловых качеств работника.

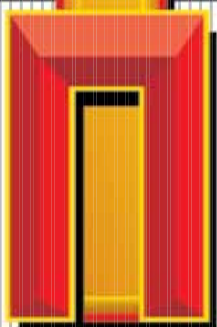
**РАБОТОДАТЕЛЬ САМОСТОЯТЕЛЬНО, ПОД СВОЮ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПРИНИМАЕТ НЕОБХОДИМЫЕ
КАДРОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

Реализуя закреплённые Конституцией Российской Федерации права (ч. 1 ст. 34, ч. 2 ст. 35), работодатель в целях осуществления эффективной экономической деятельности и рационального управления имуществом самостоятельно, под свою ответственность принимает необходимые кадровые решения (подбор, расстановка, увольнение персонала) (п. 10 Постановления № 2).

В соответствии с ч. 2 ст. 5 ТК РФ трудовые отношения и иные непосред-

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:
TP@TOP-PERSONAL.RU**



Наталья Куприна

Споры о возмещении морального вреда, причинённого работнику. Часть 2. Когда выигрывают работодатели

Марина Михеева

Моральный ущерб от моббинга или несправедливого и незаконного увольнения: анализ судов

Ксения Грановская

Возмещение ущерба здоровью по вине компании: анализ споров в судах

Анна Офицерова

Анализ судебной практики по спорам, связанным с профессиональными заболеваниями

Дмитрий Широков

Споры о признании фрилансеров штатными сотрудниками организаций

Анастасия Жукова

Споры по увольнению удалённых работников

Дмитрий Ходыкин

Ответственность директора по неуплате налогов: что решат в судах сегодня

Административное № 3 право 2018

Подписной индекс по каталогу РОСПЕЧАТЬ 36061



Проверка бизнеса: процедуры и способы защиты

Как не потерять имущество при банкротстве физических лиц

Неудобные условия лицензионного договора

Почему чиновников «раскулачивают», если стоимость их имущества намного превышает их доходы?

Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор): проблема установления и доказывания в судебной практике

Банки смогут блокировать сомнительные платежи

Лишний вес — повод для штрафа

