



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

№ 12
декабрь 2020

Подписные индексы по каталогу «Роспечать» — 79154, 79357

Наталья Пластинина

Как жизнь превращается в ад

Наталья Тихонова

Мошенничества с земельными участками

Владимир Алистархов

Покупка жилья с торгов при банкротстве — дело рискованное...

Дмитрий Гайдин

Споры по качеству строительства индивидуальных домов и советы юристам


Юлия Головенко

Покупка или строительство жилого дома в СНТ

Мария Горегляд

Интеллектуальная собственность супругов при разводе. Споры при ее делении

Комментарии экспертов и юридических фирм

С наступающим Новым годом,
дорогие читатели
журнала  ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО .

Желаем всем успеха и надежду на
преодоление странной ситуации с
ковид.

Удачи!

Александр Гончаров

ВЕДУЩИЕ ЭКСПЕРТЫ

В. Алистархов	Е. Григорьев	О. Королькова	О. Наумова	А. Сорокин
А. Алексеевская	Ю. Головенко	И. Костылева	Л. Николаева	Ю. Сорокина
П. Багрянская	Т. Горошко	Т. Кочанова	Е. Новикова	А. Суслов
Г. Бигаева	К. Грановская	В. Кудрявцев	С. Озоль	В. Токарев
Е. Благодарова	В. Данильченко	Е. Кужилина	З. Осипова	М. Толстых
А. Богиев	Г. Доля	М. Кузина	Т. Палькина	В. Трофимова
Д. Болгерт	О. Ефимов	Р. Кузьмак	О. Перов	И. Трубникова
М. Бондаренко	А. Ждан	М. Лазукин	А. Пикалова	А. Угрюмов
С. Боткин	М. Зайцева	Е. Латынова	Н. Пластинина	К. Ханина
М. Бубнова	Е. Золотопупов	А. Лейба	В. Рудич	П. Хлебников
И. Быкова	О. Иванихина	Я. Леликова	А. Русин	Д. Ходькин
В. Варшавский	Д. Ильин	П. Макеев	О. Савостьянова	Д. Широков
С. Васильева	Р. Исмаилов	О. Матюнин	А. Сергеева	С. Щербатова
В. Васькин	А. Кайль	Ф. Махмутов	С. Слесарев	А. Чакински
Ю. Вербицкая	С. Казакова	Н. Михальская	С. Смирнов	Ю. Ярова
А. Герасимов	А. Комиссаров	О. Мун	М. Смородинов	

Рейдеры



Наталья Пластинина
Как жизнь превращается в ад 5

Мошенники

Наталья Тихонова
Мошенничества с земельными участками 15

Банкротство



Владимир Алистархов
Покупка жилья с торгов при банкротстве — дело рискованное..... 25

Строительство

Дмитрий Гайдин
Споры по качеству строительства индивидуальных домов и советы юристам 29



Д. Сурков, И. Джафаров, М.Рулькова
Комментарии к статье Гайдина Дмитрия «Когда суды признают недвижимость приобретенной не на свои доходы» 38

СНТ

Юлия Головенко
Покупка или строительство жилого дома в СНТ 51

Комментарии юрфирм



А. Тархов, Е. Медовщикова, О. Дубинин, М. Дячук, И. Томилин
**4 мошеннических схемы при продаже
вторичного жилья риэлторами (лишиться
и денег, и квартиры)63**



Владимир Алистархов
**Сложности обращения земель
сельскохозяйственного назначения75**



Мария Смуток
**Суд должен толковать и применять закон,
а не дополнять и изменять его81**

Интеллектуальная собственность

Мария Горегляд
**Интеллектуальная собственность супругов
при разводе. Споры при ее делении85**



Комментирует Антонина Шишанова

Земля



Анастасия Кирина
**Можно ли признать право собственности на
самовольную постройку за лицом, у которого
нет прав на земельный участок?95**

Скрытая недвижимость

Дмитрий Гайдин
**Соккрытие недвижимости за рубежом
и споры по его аресту и изъятию105**

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,
В. Алистархов, Н. Пластинина, П. Хлебников,
Е. Кужилина, И. Костылева, Е. Благодарова

Эксперты: В. Алистархов, Е. Благодарова,
Д. Болгер, А. Герасимов, О. Иванихина,
А. Кайль, И. Костылева, Е. Кужилина,
М. Кузина, М. Лазукин, А. Лейба,
Ф. Махмутов, О. Мун, А. Пикалова,
Н. Пластинина, А. Русин, М. Смородинов,
А. Сорокин, Ю. Сорокина, М. Толстых,
В. Трофимова, А. Угрюмов, К. Ханина,
П. Хлебников

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 15.11.2020.
Формат 60x90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 11-12.**

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

© , 2020

ISBN 978-598172-008-6



9 785981 720086



Наталья Пластинина

Как жизнь превращается в ад

Представьте: в вашу квартиру несколько крепких парней взламывают входную дверь и собираются здесь поселиться!

Абсурд? Нет. Именно так и происходило во многих московских квартирах.

...Один из взломщиков, не моргнув глазом, предъявил свидетельство о собственности на 1/64 часть квартиры и на этом основании отказался покидать жилплощадь. Павел Доценко — так представился ночной гость — с видом знатока выбрал якобы принадлежащий ему по документам квадратный метр и уселся на него¹...

Охотники за квадратными метрами действуют нагло и агрессивно. Все начинается с кредита под залог недвижимости. А после в квартире появляются так называемые профессиональные соседи, которые превращают жизнь людей в настоящий кошмар. И все для того, чтобы заставить их продать свою жилплощадь. Почти все жертвы риелтора Доценко оформляли кредит под залог недвижимости в компании «Инвест Холдинг». Деньги там выдавали на время, а вот доли в квартирах забирали навсегда. Схема известная. Среди прочих документов подсовывали договор дарения или продажи. Потом фирма исчезла.

Три года «Вести» следили за этими историями, рассказывали обо всех попытках захвата квартир Доценко и компанией. И вот преступники схвачены и, сидя на скамье подсудимых за решеткой в зале суда, ссорятся друг с другом.

— Первый раз этого человека вижу, как я мог с ним оказаться? У меня высшее юридическое образование, я работал следователем, я во многих подразделениях работал.

Сегодняшние переживания когда-то бесстрашных квартирных рейдеров можно понять. Каждому из них грозит до 10 лет тюрьмы².

В Черемушкинском районном суде г. Москвы в настоящее время Судья Филимонов Е.В. рассматривает дело № 01-0489/2020³ по обвинению Доценко и Компании в рейдерских захватах квартир москвичей.

¹ <https://www.vesti.ru/article/1649846>

² https://vesti-ru.turbopages.org/vesti.ru/s/article/2443341?promo=navbar&utm_referrer=https%3A%2F%2Fzen.yandex.com%2F%3Ffrom%3Dspecial&utm_source=YandexZenSpecial

³ <https://www.mos-gorsud.ru/rs/cheryomushkinskij/services/cases/criminal/details/b8fea561-30d8-4870-a28d-6a44a2902e42?respondent=%D0%94%D0%BE%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%BE>

Подробнее об инкриминируемых обвинением статьях:

- Доценко П.В. (Ст. 163, Ч. 3, пп. а) б); Ст. 159, Ч. 4;),
- Махмудов Ш.Н. (Ст. 163, Ч. 3, пп. а) б);),
- Носова О.Х. (Ст. 163, Ч. 3, пп. а) б); Ст. 159, Ч. 4;),
- Федас Э.М. (Ст. 159, Ч. 4; Ст. 163, Ч. 3, пп. а) б); Ст. 159, Ч. 4;)

ДЕНЬГИ ТАМ ВЫДАВАЛИ НА ВРЕМЯ, А ВОТ ДОЛИ В КВАРТИРАХ ЗАБИРАЛИ НАВСЕГДА

В отношении главного действующего лица — Доценко (который так лихо захватывал себе по 1 метру в каждой квартире) обвинение строится на ст. 163 ч. 3 пп. а и б, ст. 159 ч. 4.

Посмотрим внимательно на санкции норм. **Что примерно ждет квартирного рейдера?**

Ст. 163 ч. 3 пп. а и б: вымогательство, совершенное организованной группой, в целях получения имущества в особо крупном размере, наказывается **лишением свободы на срок от семи до пятнадцати лет со штра-**

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**

ПРЕДЛОЖЕНИЕ МИНФИНА О СОКРАЩЕНИИ РАСХОДОВ НА ВООРУЖЕННЫЕ СИЛЫ

Алла Митрахович

... СОКРАТИТЬ БОЛЕЕ 100 тысяч должностей и перевести на гражданскую службу тех, чья деятельность не связана с выполнением боевых задач: медиков, преподавателей, кадровиков, финансистов, юристов и тыловиков...

...ТАКИМ ОБРАЗОМ СРОК ПОКУПКИ ЖИЛЬЯ ДЛЯ ВОЕННОГО ЗА СЧЕТ ПОМОЩИ ГОСУДАРСТВА СТАНЕТ ВОЗМОЖНЫМ ЛИШЬ К ВЫХОДУ НА ПЕНСИЮ...

...СЛОЖНО ПОНЯТЬ МОТИВЫ ДАННОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ: КАК ЖЕ, СОБСТВЕННО, НЕСТИ СЛУЖБУ, ПИТАЯСЬ МЕНЬШЕ, ЧЕМ ОБЫЧНО...

...ЕСЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ Минфина получат поддержку, военная служба станет крайне не привлекательной для молодых людей и лиц среднего возраста....

...Вполне вероятно, что уменьшение в стране силового блока и есть окончательная цель инициативы?...

Наталья Тихонова

Мошенничества с земельными участками

Мошенники

Махинации с недвижимым имуществом, в том числе с земельными участками, довольно распространены в нашей стране. На данный момент государство пытается вводить механизмы, позволяющие больше контролировать данную сферу, например, введен единый реестр недвижимости, в законодательстве появилась норма о компенсации добросовестному приобретателю и т. д. Рассмотрим несколько примеров мошенничеств с земельными участками.

Администрация муниципального образования обратилась в суд к К. и К.1. с иском об истребовании из чужого незаконного владения земельного участка и о признании на него права собственности муниципального образования. Требования истец мотивировал тем, что выделение спорного земельного участка, постановка его на кадастровый учет и дальнейшая регистрация права собственности за К. и К.1. произведены на основании недействительного постановления главы поселкового совета, подписанного неуполномоченным лицом и имеющего поддельный оттиск гербовой печати, что свидетельствует о выбытии земельного участка из владения помимо воли собственника. Решением суда первой инстанции исковые требования удовлетворены. Дело было рассмотрено Верховным судом и отправлено на новое рассмотрение.

Как установлено судом, право собственности на земельный участок за первым собственником Н. было зарегистрировано в 1995 г. на основании постановления администрации. Затем заключен договор купли-продажи между представителем продавца по доверенности и покупателем Ко., потом между Ко. и Г., который продал Т., а Т. продал Ш., Ш. продал К. и К.1.

Удовлетворяя иск администрации об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения, районный суд исходил из того, что в рамках уголовного дела о мошенничестве с земельными участками установлен факт незаконного приобретения права собственности на спорный земельный участок путем изготовления подложных документов, в том числе и постановления главы администрации, следовательно, данный земельный участок выбыл из собственности муниципального образования помимо его воли, и имеются основания для истребования его из незаконного владения К. и К.1.

Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 N 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» разъяснено, что срок исковой давности по требованиям публично-правовых образований в лице уполномоченных органов исчисляется со дня, когда публично-правовое образование в лице таких органов узнало или должно было узнать о нарушении его прав, в частности, о передаче имущества другому лицу, совершении действий, свидетельствующих об использовании другим лицом

спорного имущества, например, земельного участка, и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

Между тем по настоящему делу вопрос о том, когда истец узнал или должен был узнать о выбытии земельного участка из муниципальной собственности, судом не выяснялся и на обсуждение сторон не ставился. В материалах дела имеется копия свидетельства о праве собственности на спорный земельный от 1995 г.

Дело направлено на новое рассмотрение для выяснения вопроса о пропуске срока исковой давности.

Также подобный случай рассмотрен в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 2 (2018)» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.07.2018): вступившим в законную силу 14 марта 2013 г. решением суда удовлетворен иск местной администрации об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения, о признании права собственности Ш. отсутствующим и признании права муниципальной собственности на данное имущество.

Основанием для изъятия участка послужил установленный по приговору суда от 22 сентября 2010 г. факт выбытия земельного участка из владения муниципального образования в результате мошеннических действий и подделки документов, совершенных группой лиц в период с февраля по март 2008 года. По данному приговору осужден, в том числе, и брат продавца А.

13 января 2016 г. Ш. направил А. требование о возмещении убытков, причиненных изъятием земельного участка, которое удовлетворено не было. (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 26.06.2018 N 18-КГ18-85).

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**

ТРУДОВЫЕ СПОРЫ КОМПАНИЙ С ЖЕНЩИНАМИ, НАХОДЯЩИМИСЯ В ДЕКРЕТЕ

Артур Аскеров

... ЖЕНЩИНА, НАХОДЯЩАЯСЯ В ДЕКРЕТЕ, ИМЕЕТ ПРАВО НЕ ХОДИТЬ НА РАБОТУ, ПОЛУЧАТЬ ПОСОБИЯ, БРАТЬ ОТПУСК БЕЗ ОЧЕРЕДИ И ОТКАЗЫВАТЬСЯ ОТ КОМАНДИРОВОК...

...ЖЕНЩИНА В ДЕКРЕТЕ ЗАЩИЩЕНА НОРМАМИ ТРУДОВОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА, И УВОЛИТЬ ЕЕ НА ОБЩИХ ОСНОВАНИЯХ НЕ ПОЛУЧИТСЯ...

...ТРУДОВОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО ПОЗВОЛЯЕТ УВОЛИТЬ БЕРЕМЕННУЮ ЖЕНЩИНУ, РАБОТНИЦУ, НАХОДЯЩУЮСЯ В ДЕКРЕТНОМ ОТПУСКЕ ТАК ЖЕ, КАК И ОСТАЛЬНЫХ РАБОТНИКОВ — В СВЯЗИ С ЛИКВИДАЦИЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ...

...СОТРУДНИЦА, ПРЕТЕНДУЮЩАЯ НА ПОЛУЧЕНИЕ ПОСОБИЯ У НЕСКОЛЬКИХ СТРАХОВАТЕЛЕЙ, ДОЛЖНА ОТРАБОТАТЬ У ЭТИХ ЖЕ СТРАХОВАТЕЛЕЙ (А ТАКЖЕ У ДРУГИХ) НЕ МЕНЕЕ ДВУХ ПОЛНЫХ КАЛЕНДАРНЫХ ЛЕТ...



Владимир Алистархов

Адвокат

Покупка жилья с торгов при банкротстве — дело рискованное...

Банкротство физического лица является процедурой, которая с недавних пор применяется как добросовестными гражданами, так и мошенниками для очищения себя от накопившихся долгов.

Вроде бы, с одной стороны, процедура как процедура, ничего особенного и где-то даже полезная. Но, с другой стороны, в данной процедуре затрагиваются интересы большого числа граждан, что не может не настораживать.

При этом интересы затрагиваются, так сказать, «кровные» для каждого из граждан, например, когда речь идет о жилье или, более того, о единственном жилом помещении гражданина.

Казалось бы, совсем недавно единственное жилье не подлежало никакому взысканию, а сегодня и оно под угрозой, если взыскание обращается при банкротстве гражданина.

И судебная практика, которая, к сожалению, очень разнообразна по аналогичным вопросам, не радует потенциальных банкротов, а также лиц, которые осуществляли с ними сделки в предбанкротный период.

Приведу пример.

Вы как покупатель купили у продавца квартиру, зарегистрировали право собственности и спокойно живете в квартире.

Но неожиданно вам становится известно, что продавец вашей квартиры банкротится и, соответственно, к квартире, проданной накануне банкротства, проявляет интерес арбитражный управляющий, оспаривает сделку в суде, выставляет квартиру на продажу и продает ее.

Результат. Вы остаетесь без квартиры и денег, которые уплатили ранее за имущество.

Что делать? Конечно, идти в суд и пытаться оспорить все действия арбитражного управляющего и т. д.

Но возникает масса препятствий. Для участия в судебных процедурах необходимы время, деньги, знания. При этом надо учитывать сроки исковой давности и другие тонкости, что обычному, подчеркну, нормальному человеку чуждо, поскольку надо работать, растить детей, жить как-то, а не увлекаться судебными тяжбами, растянувшимися на годы.

Ладно бы еще суды могли разобраться с этой проблемой сходу, но нет, придется дойти до самого Верховного суда РФ, чтобы добиться справедливости.

Тому есть подтверждение судебной практики (дело № А40-109856/2017), в рамках которого Верховный суд РФ признал действия арбитражного управляющего по продаже квартиры незаконными, указав на то, что управ-

ляющей не вправе был распоряжаться квартирой, новый покупатель с торгов обязан был проявить должную осмотрительность.

Нового покупателя жилья с торгов ВС РФ не признал добросовестным приобретателем.

Таким образом, в данном случае суд защитил права первоначального покупателя квартиры, но, тем не менее, есть другой пострадавший, новый покупатель квартиры с торгов.

Почему он недобросовестный приобретатель? Что значит, по мнению суда, покупатель обязан проявить должную осмотрительность?

Критерии должной осмотрительности нигде в законе не прописаны... Как покупать квартиру с торгов, если даже нельзя доверять профессионализму и опыту арбитражного управляющего?

Вопросов слишком много, на которые нет ответов, и определение Верховного суда РФ по делу № А40-109856/2017 в целом ясности не вносит. А почему?

Потому что в России не прецедентное право. Верховный суд РФ решил проблему в отношении одного конкретного дела.

Его определением суды могут пользоваться, но, по большому счету, не обязаны, поскольку суд у нас оценивает доказательства по делу на свое усмотрение, руководствуется своим внутренним убеждением.

Вот и получается такая чехарда с судебной практикой, когда по аналогичным вопросам выносятся противоположные решения.

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**

Дмитрий Гайдин

Споры по качеству строительства индивидуальных домов и советы юристам

Строительство

Индивидуальное жилищное строительство служит в большинстве своем удовлетворению потребности граждан в жилье, нежели иным целям, например, инвестиционным, и значимость его неоспорима. В то же время

в этой сфере правоотношений, равно как и в любой другой, неизбежны споры, многообразные по своей правовой природе и субъектному составу, что предопределяет их подведомственность арбитражным судам или судам общей юрисдикции.

Немалую долю споров вызывают разногласия по качеству строительства индивидуальных жилых домов. Анализ судебной практики показывает, что правоотношения по строительству индивидуальных домов для граждан складываются на основе заключенных договоров подряда, а споры по качеству строительства относят к делам о защите прав потребителей, что дает ряд преимуществ для истца, в частности, льготу по уплате государственной пошлины и применение правил подсудности.

Помимо применения соответствующих норм Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей», для разрешения споров по качеству строительства применяются нормы, предусмотренные статьями 702, 703, 706, 721, 723, 730 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также нормы указанного кодекса, регулирующие заключение и исполнение договора подряда, и общие нормы о заключении договора и возмещения убытков.

Такая совокупность применяемых при разрешении споров правовых норм, с одной стороны, способствует защите и восстановлению нарушенных прав и законных интересов, но с другой, может порождать некоторые коллизии. В частности, раз речь идет о судебном разбирательстве, то нельзя не упомянуть о сроках исковой давности. Если общие положения Главы 37 (Подряд) части второй ГК РФ предусматривают трехлетний срок (ст. 725), то в соответствии с Законом РФ «О защите прав потребителей» такой срок составляет 5 лет (ч. 3 ст. 29). Таким образом, очевидно, что юристам для разрешения споров по качеству строительства индивидуальных домов следует обосновывать требования на базе законодательства о защите прав потребителей.

Для правильного разрешения споров решающее значение имеют выводы судебной строительной экспертизы. Строительство индивидуального дома представляет сложный технологический процесс, регулируемый большим количеством стандартов, норм и правил, а результат строительства должен отвечать не только строительным требованиям, но и требованиям, предъявляемым к жилым помещениям. Поэтому качество выполненных работ должным образом может оценить только соответствующий специалист, к услугам которого следует прибегать уже в рамках начавшегося судебного разбирательства, так как экспертиза,

проведенная до подачи искового заявления, может быть поставлена под сомнение судом.

Тем не менее, обращение в суд по причине некачественного строительства на основе умозрительных выводов заказчика представляется рискованным, так как судебная экспертиза может опровергнуть позицию истца. Поэтому заказчики часто прибегают к услугам строительной экспертизы до подачи искового заявления, дабы быть уверенными и иметь доказательства исполнения работ ненадлежащего качества, что мы считаем абсолютно обоснованным.

**ДОМ ПРИГОДЕН ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ, ИСТЕЦ ВПРАВЕ
ТРЕБОВАТЬ УМЕНЬШЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА ЛИШЬ НА
СУММУ НЕВЫПОЛНЕННЫХ ОТВЕТЧИКОМ РАБОТ**

Лицо, выступающее заказчиком строительства, является потребителем, и при обнаружении недостатков выполненной работы вправе отказаться от исполнения договора и потребовать полного возмещения убытков, если в установленный договором срок недостатки не устранены исполнителем, или недостатки являются существенными. Именно на вопросы об устранении выявленных недостатков и их существенности призвана давать ответы судебная строительная экспертиза. Соответственно, при подтверждении некачественного выполнения работ по строительству индивидуального жилого дома, наличия существенных

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**

Комментарии к статье Гайдина Дмитрия «Когда суды признают недвижимость приобретенной не на свои доходы»



Дмитрий Сурков

*партнер адвокатского бюро г. Москвы «Щеглов и
Партнеры», адвокат*

Именно поэтому и нет общей статистики, поскольку суды вышестоящих инстанций нередко отменяют наложение подобных арестов. Органы предварительного расследования, на практике не разбираются в обстоятельствах уголовного дела, а банально обвиняют. Ни для кого не секрет наличие обвинительного уклона. В большинстве случаев ходатайство следствия об аресте имущества, в том числе лиц, не являющиеся фигурантами уголовного дела обоснованно их обвинительной позицией по уголовному делу, а не доказательствами получения имущества третьим лицом недвижимости

законным или незаконным образом. Следователем приводятся формулировки из обвинительных процессуальных документов, и создается впечатление, что перед нами злоумышленник, который все свои активы, добытые незаконным путем, перевел на каких-либо аффилированных лиц с целью их сокрытия. Законопослушному и добросовестному владельцу имущества нужно это понимать, и быть готовым активно отстаивать свою позицию. Вся проблема в том, что на судебное заседание первой инстанции по

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**

**Эксперт статьи готов дать читателям более подробные
устные консультации на договорной основе.
Ждем запросы их на адрес: tp@top-personal.ru**



Исмаил Джафаров

Юрист правового бюро «Олевинский, Буюкян и партнеры»

Статья подробно раскрывает как конкретный пример из уголовно-процессуальной практики, так и возможность установления факта в уголовном судопроизводстве значимых и уникальных для гражданского судопроизводства обстоятельств.

Прежде всего отметим, что в статье речь идет о «временном признании факта» приобретения объекта недвижимости не на свои доходы, так как в случае «развала» уголовного дела, все аресты будут сняты. Следовательно, само по себе наложение ареста на основании ч.3. ст. 115 УПК РФ не несет преюдициального значения для установления факта приобретения недвижимости не на свои доходы.

Основание принадлежности лицу недвижимости сегодня является актуальным вопросом не только в рамках уголовного преследования. Так, в рамках гражданского судопроизводства имеется институт признания договора недействительным. Он обязывает стороны доказать реальную возможность приобретения имущества. Необходимо приобщать в материалы дела доказательства наличия денежных средств до момента совершения сделки, причем размер этих денежных средств должен быть равнозначным сумме покупки.

Современное судопроизводство в последнее время становится более гибким при привлечении к ответственности недобросовестных лиц. Автор статьи выбрал хороший пример — круг лиц, в отношении имущества которых могут быть наложены ограничения в уголовном судопроизводстве, намного шире, чем круг привлекаемых к ответственности по тому же делу

лиц. Другой пример — гражданско-правовая ответственность в делах о банкротстве, где круг контролирующих должника лиц расширен, и он во все не ограничивается формальным руководством.

Применение в уголовном судопроизводстве способов привлечения к ответственности лиц (а равно способов обеспечить исполнение решения) подтверждается также ч. 4. Ст. 115 УПК РФ, согласно которой «арест не может быть наложен на имущество, на которое в соответствии с Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации не может быть обращено взыскание». Напомню, что взыскание не может быть обращено на жилое помещение, если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением и на земельный участок, на котором расположен этот объект (помимо объектов недвижимости, являющихся предметом ипотеки).

Таким образом, мы видим, что уголовное и гражданское судопроизводства заимствуют друг у друга механизмы установления тех или иных обстоятельств, имеющих значение для разрешения дела. Данный вывод позволяет говорить о том, что есть еще не использованные в уголовном судопроизводстве способы признания приобретения недвижимости не на собственные доходы.

Так, например, семейное законодательство, позволяет признать за неработающим и не имеющим доходов супругом недвижимое имущество, если оно было приобретено в браке вторым работающим супругом. А если речь идет о «добрачном» имуществе, то первый супруг может своими усилиями настолько преобразовать его, что впоследствии также будет признано в части за ним, хоть и не было приобретено на доходы этого супруга.

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**



Мария Рулькова

Юрист МКА «Князев и партнеры»

На практике нередко встречаются случаи наложения ареста в рамках уголовного дела на имущество, принадлежащее лицу, не являющемуся подозреваемым, обвиняемым или лицом, несущим по закону материальную ответственность за их действия, но по мнению следствия и суда приобретено за счет денежных средств, полученных от преступной деятельности обвиняемого или подозреваемого (ч 3 ст. 115 УПК РФ).

При этом при наложении ареста зачастую суд указывает, что арест является мерой, не связанной с лишением права собственности на имущество.

Между тем, рассмотрим одни из самых распространенных случаев установления судом факта приобретения имущества не на средства покупателя, которые прямо влекут последствия в виде невозможности раздела указанного имущества, признания права собственности и т.п.

На имущество, купленное в период брака, но на средства, принадлежавшие одному из супругов лично, режим совместной собственности супругов не распространяется, на что указал Верховный суд РФ в «Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2017)».

Юридически значимым обстоятельством при решении вопроса об отнесении имущества к общей собственности супругов является то, на какие средства (личные или общие) и по каким сделкам (возмездным или безвозмездным) приобреталось имущество одним из супругов во время брака. Приобретение имущества в период брака, но на средства, принад-

лежавшие одному из супругов лично, исключает такое имущество из режима общей совместной собственности. Истец обратился в суд с иском к бывшей супруге о разделе совместно нажитого имущества, указав, что в период брака приобрел вместе с супругой квартиру и просил признать за ним право собственности на 1/2 доли этой недвижимости. Однако его бывшая жена настаивала, что он может рассчитывать только на 1/15 доли, поскольку большую часть стоимости квартиры — 1,75 млн руб. — оплачивала она.

Суд установил, что стороны в период брака купили квартиру и зарегистрировали ее как совместную собственность. Цена покупки составила 1,99 млн руб. При этом часть денег в размере 1,75 млн руб., потраченных на приобретение недвижимости, супруга (ответчик) получила от матери по договору дарения. Удовлетворяя исковые требования о разделе спорной квартиры между супругами в равных долях, суд первой инстанции руководствовался тем, что полученные в дар деньги женщина по своему усмотрению потратила на общие с супругом нужды — покупку недвижимости. Поэтому на это имущество распространяется режим совместной собственности супругов. Суд апелляционной инстанции оставил решение суда без изменения.

Однако коллегия по гражданским делам Верховного суда РФ отметила, что доли сторон в праве собственности на квартиру подлежали определению пропорционально вложенным личным средствам ответчика и совместным средствам сторон, при этом, суд первой и апелляционной инстанции это не учли, что повлекло за собой вынесение незаконных постановлений. В соответствии со ст. 34 Семейного кодекса РФ, имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. Общим имуществом супругов являются также купленные за счет общих доходов движимые и недвижимые вещи, независимо от того, на имя кого из них они приобретались либо кем из супругов вносились деньги. При этом, со-

Полные тексты статей доступны только для подписчиков.

Остальным желающим на платной основе.

Пишите: tp@top-personal.ru

Юлия Головенко

Покупка или строительство жилого дома в СНТ

СНТ

В поисках загородной недвижимости обязательно возникает вопрос о правовых рисках строительства или приобретения жилья в СНТ. Несомненным аргументом «за» часто выступает более доступная цена по сравнению с домами, построенными на землях для ИЖС. Для принятия взвешенного решения предлагаем ознакомиться с чужим опытом на примере судебной практики.

1. Б. обратился в суд с иском к администрации о признании садового дома жилым домом, пригодным для постоянного проживания с правом регистрации в нем. В регистрации по месту жительства в указанном доме ему отказано со ссылкой на то, что данное строение значится как нежилое здание. Полагает данный отказ незаконным, нарушающим его конституционное право на социальное обеспечение и выбор места жительства, указывая на то, что данное строение согласно заключению экспертизы является пригодным для круглогодичного проживания.

Решением суда первой инстанции, впоследствии поддержанным апелляцией, исковые требования удовлетворены.

Между тем, кассация отправила дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции, усмотрев следующие нарушения:

Материалами дела не подтверждено, что на спорную территорию СНТ имеется утвержденный проект планировки территории и проект межевания территории.

Кроме того, администрация, отказывая Б. в переводе нежилого помещения по спорному адресу, являющемуся фактически садовым домом, в жилое, указала на то, что земельный участок, на котором расположен садовый дом, пересекается с землями Гослесфонда (Виноградовского лесничества) и при этом находится в санитарно-защитной зоне предприятий, запрещающей размещение жилых застроек.

Судебными инстанциями в качестве юридически значимого обстоятельства не установлено: соблюден ли истцом предусмотренный вышеуказанными нормами порядок признания садового дома жилым домом, в связи с чем вывод о наличии оснований для удовлетворения требований является преждевременным (Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 16 сентября 2020 г. N 88-21828/2020).

2. А.А., А.Ю. обратились в суд с иском к администрации о признании здания, площадью 109,8 кв. м, пригодным для постоянного (круглогодичного) проживания, указывая на то, что установление данного факта необходимо им в целях регистрации по данному месту жительства, поскольку

указанный дом имеет жилое назначение и является для их семьи постоянным местом жительства.

Истцы обращались в администрацию по вопросу перевода здания из нежилого в жилое, однако им было отказано в связи с тем, что земельный участок, на котором расположено указанное здание, имеет меньшую площадь, чем предусмотрено Правилами землепользования и застройки.

**ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, НА КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕН
САДОВЫЙ ДОМ, ПЕРЕСЕКАЕТСЯ С ЗЕМЛЯМИ
ГОСЛЕСФОНДА (ВИНОГРАДОВСКОГО ЛЕСНИЧЕСТВА)
И ПРИ ЭТОМ НАХОДИТСЯ В САНИТАРНО-ЗАЩИТНОЙ
ЗОНЕ ПРЕДПРИЯТИЙ, ЗАПРЕЩАЮЩЕЙ РАЗМЕЩЕНИЕ
ЖИЛЫХ ЗАСТРОЕК**

Несмотря на это, суды первой и апелляционной инстанций иски удовлетворили, а кассация отправила на новое рассмотрение в связи со следующим: материалами дела не подтверждено, что на спорную территорию СНТ имеется утвержденный проект планировки территории и проект межевания территории.

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**

4 мошеннических схемы при продаже вторичного жилья риэлторами (лишитесь и денег, и квартиры)

Эксперт статьи готов дать читателям более подробные устные консультации на договорной основе.
Ждем запросы их на адрес: tp@top-personal.ru



Александр Тархов

*Старший юрист ООО Юридическая компания
«Центральный округ». Тел. +7 (951) 560-60-03,
e-mail: at@centraldep.ru, оф. сайт: <https://centraldep.ru/>*

КОММЕНТАРИЙ К ЧАСТИ 4 СТАТЬИ — «ПРОДАЖА КВАРТИРЫ, ЗА КОТОРУЮ НЕ БЫЛИ ВЫПЛАЧЕНЫ СРЕДСТВА»

Рынок недвижимости является одним из самых рискованных, а особенную опасность с точки зрения юридической чистоты представляет «вторичка».

Дабы не попасть в подобную ситуацию покупателю необходимо тщательнее подходить к проверке не только самой квартиры, правоустанавливающих документов и личности продавца, но и всех обстоятельств, которые могут иметь значение.

Заслуживающими внимания обстоятельствами являются, например: низкая цена приобретаемой квартиры, быстрая перепродажа квартиры продавцом, наличие обременений (к примеру, ипотеки в силу закона), отметки о судебных спорах в отношении квартиры и т.д.

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**



Екатерина Медовщикова

старший юрист АБ «Бартолиус»

КОММЕНТАРИЙ «ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЯ, НА ВЛАДЕЛЬЦА КОТОРОГО БЫЛ ПОДАН ИСК»

В идеале, чтобы избежать минимального риска возбуждения спора по возврату помещения предыдущему правообладателю, приобретать помещение лучше у собственника, в отношении которого не рассматриваются и никогда не рассматривались никакие судебные споры.

Перед приобретением помещения, воспользовавшись существующими электронными системами правосудия исполнительных производств, можно проверить имеются ли возбужденные исполнительные производства в отношении продавца, рассматриваются ли споры. Из сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, заказав соответствующую выписку, можно установить, не находится ли помещение под арестом, не приняты ли в отношении него иные ограничительные меры, обременения. Впрочем, и данная проверка, не даст стопроцентной гарантии того, что в отношении продавца нет возбужденного судебного производства где-либо на территории Российской Федерации.

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**



Олег Дубинин

Управляющий партнер ООО «МКЮ Дубинин и партнёры»

МОШЕННИЧЕСТВО ПРИ МАНИПУЛЯЦИИ С ДОКУМЕНТАМИ

Актуальная проблема современного мира — мошенничество при продаже квартир. Среди огромного множества, рассмотрим сегодня мошенничество при манипуляции с документами.

Суть схемы проста — снятие человека с регистрации (армия, тюрьма), продажа квартиры новому собственнику, далее возврат человека из армии/освобождение из тюрьмы и суд с новым собственником о нечинении препятствий в пользовании помещением и восстановление регистрации по адресу прежнего проживания.

Как действовать в данной ситуации и как избежать проблем?

Необходимо изначально проверять все документы: не просто взять актуальную выписку из домовой книги, а запрашивать архивную расширенную выписку из домовой книги. Кроме того, необходимо запрашивать расширенную выписку из ЕГРП для определения того, кто когда, как был собственником и на каких основаниях переходило право собственности на эту недвижимость.

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**



Марина Дячук

ведущий юрист компании «Лексфорт»

«Покупка недвижимости на вторичном рынке требует особого внимания. Для того, чтобы избежать возможных опасностей, я рекомендую перед заключением сделки провести тщательную правовую проверку приобретаемого объекта. Проверить необходимо следующий комплект документов:

Во-первых, это выписка из ЕГРН, свидетельство о праве собственности на квартиру, иные документы, где указано, что собственником квартиры является продавец. В выписке из ЕГРН также может содержаться информация об обременениях, например, информация о том, заложено имущество или нет.

Во-вторых, следует получить выписку о переходе прав на объект недвижимости, для того чтобы хронологически проследить за процессом перехода права собственности на объект и понять, на каком основании предыдущий собственник приобрел недвижимость.

В-третьих, необходимо проверить наличие судебных споров в отношении объекта недвижимости через сайты судов общей юрисдикции. Поскольку по спорам о недвижимости установлена исключительная подсудность, то определить компетентный суд не составит труда. На сайте суда необходимо будет ввести фамилию потенциального продавца и посмо-

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**



Игорь Томили

Автор, управляющий партнер компании «Прайвеси Групп»

«ПОКУПКА ПОМЕЩЕНИЯ У БАНКРОТА»

На сегодняшний день в разы увеличилось количество банкротств не только юридических, но и физических лиц. Одной из обязанностей арбитражного управляющего в процедуре банкротства является оспаривание подозрительных сделок должника, заключенных в течение 3-х летнего периода, предшествующего возбуждению дела о банкротстве и не отвечающих рыночным условиям. Поэтому, даже удостоверившись, что ваш продавец не в банкротстве, вы не застрахованы от того, что спустя три года ваша сделка не будет оспорена.

Как же себя обезопасить при покупке вторичного жилья?

Во-первых, стоимость недвижимости, которая должна соответствовать рыночной. Для подстраховки всем своим клиентам мы рекомендуем обратиться в оценочную организацию и заказать отчет об оценке недвижимости. Не стоит ориентироваться на кадастровую стоимость. При оспаривании сделки суд будет принимать во внимание только рыночную стоимость недвижимости.

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

ТРУДОВОЕ ПРАВО

ДЕКАБРЬ 2020

ЭКСПАТЫ — АНАЛИЗ ТРУДОВЫХ ОТНОШЕНИЙ С НИМИ, ЧТО НОВОГО, И СУДЫ — КАКИЕ И С КЕМ

Анастасия Жукова

... ТРУДОВЫЕ ОТНОШЕНИЯ МЕЖДУ РАБОТОДАТЕЛЕМ И ЭКСПАТОМ,
КАК И ГРАЖДАНАМИ РФ, РЕГУЛИРУЕТ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР...

... У КОМПАНИИ ЕСТЬ 3 РАБОЧИХ ДНЯ НА УВЕДОМЛЕНИЕ
КОНТРОЛИРУЮЩЕГО ОРГАНА О ПРИЕМЕ НА РАБОТУ ЭКСПАТА...

... НЕВКЛЮЧЕНИЕ В ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ИНОСТРАННЫМ
ГРАЖДАНИНОМ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ УСЛОВИЙ — ОСНОВАНИЕ
ПРИВЛЕЧЕНИЯ КОМПАНИИ К АДМИНИСТРАТИВНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ...

... ТРЕБОВАНИЯ О ПРИЗНАНИИ НАЛИЧИЯ ТРУДОВЫХ ОТНОШЕНИЙ
И КОМПЕНСАЦИИ ЗА ЗАДЕРЖКУ ВЫПЛАТЫ ЗАРАБОТНОЙ
ПЛАТЫ — ПРЕДМЕТ СУДЕБНЫХ СПОРОВ МЕЖДУ ЭКСПАТАМИ И
РАБОТОДАТЕЛЯМИ...

Сложности обращения земель сельскохозяйственного назначения

Эксперт статьи готов дать читателям более подробные устные консультации на договорной основе.
Ждем запросы их на адрес: tp@top-personal.ru



Владимир Алистархов

Адвокат

Согласно действующему законодательству Российской Федерации земли сельскохозяйственного назначения имеют особый и очень важный статус с точки зрения продовольственной безопасности страны.

Этим объясняется, в том числе, и особый контроль за судебными делами со стороны судов высших инстанции, по которым рассматриваются споры относительно использования сельскохозяйственных земель.

Вместе с тем, несмотря на особый статус сельхоз земли, всегда найдется масса заинтересованных лиц, которые тем или иным образом нарушают законодательство о земле, в том числе к нарушителям могут относиться различные государственные и муниципальные организации, отвечающие за оборот сельскохозяйственных земель.

С одним из последних примеров относительно земли можно ознакомиться путем прочтения Определения Верховного суда РФ от 20 мая 2020 г. по Делу № 310-ЭС19-25907.

Согласно указанному определению, Комитет по управлению имуществом Тамбовской области отказал юридическому лицу в продлении договора аренды сельхоз земли на новый срок.

Суды различных инстанций разошлись во мнениях, рассматривая конкретный спор между арендодателем и арендатором, что в конечном итоге закончилось рассмотрением спора в Верховном суде РФ, который постановил, что арендодатель не прав, отказывая арендатору в продлении договора аренды.

Каждый, кому интересно определение суда, может его, конечно, почитать, но это не главное в данном случае.

В конечном итоге суд разобрался в проблеме и защитил права арендатора, а это, по сути, защитил каждого бизнесмена, деятельность которого связана с оборотом сельскохозяйственных земель, хотя, конечно, у нас и не прецедентное право.

Но в данном случае хотелось бы обратить внимание на другое, так сказать на наблевшее.

Суть данного спора между арендодателем и арендатором совсем не на поверхности, как кажется с первого взгляда.

Оценивая обстоятельства дела следует обратить внимание не только на незаконный отказ арендодателя в продлении договора аренды, а надо оценить обстоятельства, которые предшествовали данному отказу.

Важные обстоятельства следующие. Арендатор арендовал земли сельскохозяйственного назначения в 2010 году, и все это время вел бизнес в соответствии с назначением земли, то есть занимаясь обеспечением нашей большой страны продовольственными товарами и другой сельскохозяйственной продукцией. Арендатор обеспечивал продовольственную безопасность страны, делал именно то, для чего и предназначена земля с учетом ее особого статуса.

Вместе с тем арендодатель, в лице местного комитета, не обращая внимания на то, что бизнес может рухнуть в результате отказа в пролонгации договора аренды, делает свое незаконное дело.

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**

Суд должен толковать и применять закон, а не дополнять и изменять его

Эксперт статьи готов дать читателям более подробные устные консультации на договорной основе.
Ждем запросы их на адрес: tp@top-personal.ru



Мария Смток

руководитель международного отдела, ООО «Бендерский и партнеры»

22 сентября 2020 г. Верховным Судом РФ было вынесено определение, в котором суд дает такие разъяснения: все, приобретенное на денежные средства одного из супругов, является личной собственностью этого супруга. В рассматриваемом Верховным Судом споре речь шла об унаследованных мужем денежных средствах, на которые была приобретена квартира. Но столь смело сформулированный вывод высшей судебной инстанции означает, что приобретение имущества на средства одного из супругов фактически исключает такое имущество из состава общего. Учитывая, что нижестоящие суды возьмут это разъяснение за основу и будут применять при разрешении споров, значение этого определения сложно переоценить.

Во-первых, как установить, что средства являются общими? Например, при приобретении квартиры или дома супруги должны переводить деньги в равных суммах со своих личных банковских счетов? Только тогда купленная недвижимость попадает под режим общей совместной собственности? В понимании определения Верховного Суда получается именно так. Очевидно, что такие действия при приобретении чего-либо в браке не вполне соответствуют семейным доверительным отношениям.

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**

Мария Горегляд

Интеллектуальная собственность супругов при разводе. Споры при ее делении

При расторжении брака, помимо вопросов о разделе совместно приобретенных квартир, транспортных средств, выплаты алиментов, определения порядка общения с детьми в юридической практике могут возникать вопросы, связанные с разделом интеллектуальной собственности супругов.

Перечень результатов интеллектуальной деятельности установлен в ст. 1225 Гражданского кодекса РФ и включает в себя произведения науки, литературы и искусства, программы для электронных вычислительных машин (программы для ЭВМ), базы данных, исполнения, фонограммы, сообщение в эфир или по кабелю радио— или телепередач (вещание организаций эфирного или кабельного вещания), изобретения, полезные модели, промышленные образцы, селекционные достижения, топологии интегральных микросхем, секреты производства (ноу-хау), фирменные наименования, товарные знаки и знаки обслуживания, географические указания, наименования мест происхождения товаров, коммерческие обозначения.

В силу прямого указания закона часть из результатов интеллектуальной деятельности может принадлежать исключительно юридическим лицам или индивидуальным предпринимателям. Например, фирменные наименования, товарные знаки, коммерческие обозначения служат для индивидуализации юридических лиц, а также товаров и услуг юридических лиц и индивидуальных предпринимателей. Также существуют результаты интеллектуальной деятельности, которые могут быть созданы исключительно физическими лицами, например, исполнения.

В рамках настоящей статьи речь пойдет о той интеллектуальной собственности, которая может принадлежать физическим лицам, и, соответственно, может быть подвергнута разделу при прекращении брачных отношений.

Первоначально необходимо установить, что может подлежать разделу при разводе. Согласно п. 3 ст. 36 Семейного кодекса Российской Федерации, исключительное право на результат интеллектуальной деятельности, созданный одним из супругов, принадлежит автору такого результата. Таким образом, исключительное право на результат интеллектуальной деятельности прямо отнесено законодателем к имуществу каждого из супругов. Ст. 38 Семейного кодекса РФ допускает раздел только общего имущества супругов.

При рассмотрении вопроса о разделе совместно нажитого имущества супругов необходимо рассмотреть составляющие авторского права, вытекающие из смысла ст. 1265 ГК РФ и п. 2 ст. 1270 ГК РФ. При создании

произведения автору принадлежат неотчуждаемые и непередаваемые права: право авторства, право автора на имя, право на неприкосновенность произведения и другие права и исключительные права на произведение, которые могут быть предметом отчуждения или передачи третьим лицам. Таким образом, авторские права неотчуждаемы и неделимы в силу прямого определения ст. 165 ГК РФ, исключительные права не подлежат разделу по смыслу ст. 36 Семейного кодекса.

Согласно ст. 1270 ГК РФ, автору произведения или иному правообладателю принадлежит исключительное право использовать произведение в любой форме и любым не противоречащим закону способом, получая при

**ИСКЛЮЧИТЕЛЬНОЕ ПРАВО НА РЕЗУЛЬТАТ
ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРЯМО ОТНЕСЕНО
ЗАКОНОДАТЕЛЕМ К ИМУЩЕСТВУ КАЖДОГО ИЗ СУПРУГОВ**

этом вознаграждение. Ч. 2 ст. 34 Семейного кодекса относит доходы каждого из супругов от результатов интеллектуальной деятельности к имуществу, нажитому супругами во время брака.

В случае, если один из супругов в период брака являлся правообладателем прав на результаты интеллектуальной деятельности, и брак впоследствии расторгается, то такие доходы, полученные в период брака, подлежат разделу.

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**

использования и распоряжения. В контексте раздела совместно нажитого имущества разделу подлежат лишь доходы от использования результатов интеллектуальной деятельности.



Антонина Шишанова

Адвокат, Юрист практики по интеллектуальной собственности / информационным технологиям

Автором поднята многоаспектная тема, которой уделяется не столь много внимания при изучении как семейного права, так и права интеллектуальной собственности. Тем не менее, автором не были в достаточной степени рассмотрены отдельные вопросы, необходимые для раскрытия темы, не была дана критическая оценка законодательному регулированию, а также судебной практике.

Так, например, обойден стороной актуальный вопрос о судьбе исключительного права на товарный знак, которое возникло при подаче заявки на регистрацию одним из супругов, являющимся индивидуальным предпринимателем, в период брака. Автор указывает, что в рамках статьи внимание будет уделяться только той интеллектуальной собственности, которая может принадлежать физическим лицам, упуская из виду, что правообладателем исключительного права на товарный знак может являться индивидуальный предприниматель, который является физическим лицом и может вступить в брак.

В п. 3 ст. 36 СК РФ при определении имущества, относящегося к личной собственности каждого из супругов, речь идет только о результатах интеллектуальной деятельности, созданных одним из супругов во время

брака. Отнесение исключительного права на такие результаты интеллектуальной деятельности к личной собственности супругов связано, в том числе, с особым творческим характером процесса создания результата интеллектуальной деятельности. Исходя из совокупного толкования п. 3 ст. 36 СК РФ, абзаца 4 п. 2 ст. 254 ГК РФ, ст. 1228 ГК РФ исключительное право на средства индивидуализации, к которым, в том числе, относится и товарный знак, к такой личной собственности каждого из супругов не относится, так как товарный знак — это не результат интеллектуальной деятельности, у него нет автора и вообще самого процесса его создания. В связи с этим, представляется, что действующее регулирование предусматривает возникновение на товарный знак, зарегистрированный одним из супругов во время брака, общей совместной собственности, если иное не предусмотрено брачным договором.

Вопрос о судьбе исключительного права на товарный знак, зарегистрированный супругом-индивидуальным предпринимателем во время брака, является дискуссионным, и не определенным в судебной практике. Например, в судебном деле, которое приводит автор в качестве примера, исключительное право на товарный знак рассматривается как личная собственность супругов со ссылкой на п. 3 ст. 36 СК РФ, и указывается, что иной режим может быть установлен только брачным договором. В судебной практике есть еще примеры, когда суды общей юрисдикции рассматривают исключительное право на товарный знак как личную собственность супруга со ссылкой на п. 3 ст. 36 СК РФ[1]. В то же время, с таким подходом судов сложно согласиться, учитывая толкование положений, регулирующих вопрос о личной собственности супругов, которые прямо предусматривают такое регулирование только в отношении результатов интеллектуальной деятельности, созданных творческим трудом. Большим упущением является, что автором не была дана критическая оценка судебной практике по данному вопросу.

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**

Можно ли признать...

А. Кирина



Анастасия Кирина

юрист

Можно ли признать право собственности на самовольную постройку за лицом, у которого нет прав на земельный участок? (ст. 222 ГК РФ)

Земля

В соответствии со ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Поскольку вопрос не содержит упоминания о том, что самовольная постройка возведена с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, будем исходить из того, что такие правила не были нарушены при строительстве, а постройка является самовольной в силу того, что у застройщика отсутствуют права на земельный участок и в силу того, что возведение такой постройки требовало получения соответствующих согласований, разрешений, то есть при наличии обоих условий, так как получение разрешительной документации для строительства на участке, какие-либо права на которые отсутствуют, практически невозможно.

Приведенный алгоритм действий подойдет и для подробно не описываемого случая с нарушением строительных норм с той лишь разницей, что все существующие нарушения для регистрации права на строение надо будет устранить.

В соответствии с той же ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

— если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;

— если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям;

— если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Учитывая, что права собственности или иные права на земельный участок отсутствуют, без их получения признать право собственности на самовольную постройку не получится никак.

**ПОСТРОЙКА ЯВЛЯЕТСЯ САМОВОЛЬНОЙ
В СИЛУ ТОГО, ЧТО У ЗАСТРОЙЩИКА ОТСУТСТВУЮТ
ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**

Возможность получения прав на землю зависит от того, в чьей собственности находится участок, на котором возведена самовольная постройка, предназначен ли данный участок для строительства такого рода сооружений, каким является самовольная постройка, и готов ли хозяин участка продать или иным образом предоставить права на земельный участок лицу, которое осуществило самострой.

В соответствии со ст. 15 Земельного кодекса РФ собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основа-

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**

Дмитрий Гайдин

Соккрытие недвижимости за рубежом и споры по его аресту и изъятию

В попытке скрыть или легализовать доходы, полученные преступным путем, либо с целью защиты своих активов от нестабильного экономического положения в стране или от притязаний супругов при разрешении спора о разделе совместно нажитого имущества ряд граждан тайно приобретают недвижимость за границей, рассчитывая на ее недоступность для российского правосудия.

Относительное спокойствие в отношении сокрытой недвижимости существовало в начале 2000-х годов, однако примерно с 2014 года и по настоящее время активно развивается практика признания решений российских судов в иностранных юрисдикциях и международное сотрудничество в сфере уголовного судопроизводства, позволяющие арестовывать и изымать недвижимость российских граждан за рубежом. Внимание к проблеме противодействия перемещению за границу преступных активов и их возврату стало уделяться в последние годы благодаря продолжающейся интеграции России в мировую экономическую систему, развитию информационных технологий и необходимости имплементации как в законодательство, так и в практику правоприменения различных международных стандартов и рекомендаций по противодействию организованной преступности и коррупции, легализации (отмыванию) доходов.

Специальные процедуры, направленные на установление сокрытого за рубежом имущества, предусмотрены действующим уголовно-процессуальным законодательством. Эта задача подлежит разрешению путем реализации полномочий, которыми наделены дознаватель или следователь, в том числе закрепленных в Главе 53 УПК РФ. Согласно части 1 статьи 453 указанного кодекса при необходимости производства на территории иностранного государства процессуальных действий, предусмотренных УПК РФ, суд, прокурор, следователь, руководитель следственного органа, дознаватель вносит запрос об их производстве компетентным органом или должностным лицом иностранного государства в соответствии с международным договором Российской Федерации, международным соглашением или на основе принципа взаимности. Указанная возможность осуществления международного сотрудничества по вопросам производства следственных и иных процессуальных действий включает и наложение ареста на находящиеся за рубежом объекты недвижимого имущества, на которые по приговору суда может быть обращено взыскание в целях конфискации и возмещения причиненного преступлением вреда.

Например, в соответствии со статьей 2 Договора между Российской Федерацией и Соединенными Штатами Америки о взаимной правовой помощи по уголовным делам (подписан в г. Москве 17 июня 1999 г.) пра-

вовая помощь включает в себя, в том числе установление местонахождения и арест имущества с целью его конфискации, возмещения ущерба и взимания штрафов. В свою очередь, принцип взаимности подтверждается письменным обязательством Верховного Суда Российской Федерации, Следственного комитета Российской Федерации, МИД России, Минюста России, МВД, ФСБ или Генеральной прокуратуры Российской

**НАЛОЖЕНИЕ АРЕСТА НА ИМУЩЕСТВО НА
СТАДИИ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО РАССЛЕДОВАНИЯ
ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ В СООТВЕТСТВИИ СО СТАТЬЯМИ
115, 116 УПК РФ ВНЕ ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЕГО
МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ**

Федерации оказать от имени Российской Федерации правовую помощь иностранному государству в производстве отдельных процессуальных действий.

Наложение ареста на имущество на стадии предварительного расследования осуществляется в соответствии со статьями 115, 116 УПК РФ вне зависимости от его местонахождения, и в отношении зарубежных объектов нередко встречается в практической деятельности. Например, в СМИ широко освещалось, как в рамках расследования преступлений, совер-

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

ТРУДОВОЕ ПРАВО

ДЕКАБРЬ 2020

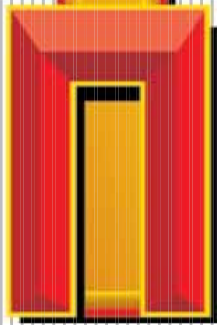
ФОРС-МАЖОР, ОПРАВДЫВАЮЩИЙ РАБОТНИКА В СИТУАЦИЯХ, КОГДА ОН НЕ СМОГ ВЫПОЛНИТЬ РАБОТУ В СРОК ИЛИ ПО КАЧЕСТВУ...

Элина ШАКИРОВА

... Для работодателя понятие форс-мажора отсутствует, как и возможность освобождения от ответственности по причине возникновения каких-либо обстоятельств, которые могут расцениваться как непреодолимые...

...при невыполнении норм выработки не по вине работника (например, по причине большого количества заболевших в организации и, как следствие, уменьшения объемов производства) заработная плата не может быть ниже двух третей установленных ему тарифной ставки...

...Для работника непреодолимым является призыв на военную службу...



Артур Аскеров

Трудовые споры компаний с женщинами, находящимися в декрете

Анастасия Жукова

Экспаты — анализ трудовых отношений с ними, что нового, и суды — какие и с кем

Алла Митрахович

Предложение Минфина о сокращении расходов на вооруженные силы

Дарья Родионова

Программисты и сделанные им работы у работодателя: претензии бывших работодателей к использованию программистом наработок компании

Элина Шакирова

Форс-мажор, оправдывающий работника в ситуациях, когда он не смог выполнить работу в срок или по качеству...

Комментарии экспертов и юридических фирм

Административное № 4 право 2020

Подписной индекс по каталогу РОСПЕЧАТЬ 36061



Поручительство: обзор судебной практики

Расходы издательства по своему продвижению в каталогах агентств — являются ли рекламой и подлежат ли нормированию

Алименты: анализ важных споров

Персональные данные

Стоимость ОСАГО для аккуратных водителей понизится за счет лихачей

Репутационный вред компаниям, физическим лицам от распространения (демонстрации) слухов, видео: анализ судебных споров

Проверки Технадзора. Анализ споров и советы юристам

В январе читайте:

**Прекращение права собственности на землю.
Анализ причин на примере судов**

Квартиры мамам-сиротам с детьми

**Когда суды признают недвижимость
приобретенной не на свои доходы**

Снос незаконных построек: анализ споров

Вопрос — ответ

**На рынке жилья в России надувается пузырь
невиданных размеров**

...и много других актуальных материалов!