



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

№ 10 октябрь 2018

Подписные индексы по каталогу «Роспечать» — 79154, 79357

Владимир Алистархов

**Новая оценка кадастровой стоимости
или как не наступить на грабли дважды...**

Татьяна Кочанова

Наследование квартиры несовершеннолетним

Дмитрий Ходыкин

**Перепланировка жилья — проблема узаконивания
и пути их решения**

Владимир Алистархов

**Отроки, мечники, и они же судебные
приставы-исполнители**

О. Наумова

**Последние изменения в Градостроительный
кодекс. Индивидуальное жилищное
строительство**

Татьяна Кочанова

Мансардное жильё

Ксения Грановская

Выселение за неуплату ЖКХ

КОЛОНКА РЕДАКТОРА

Кадастр — главная тема года.

Обратите внимание на изменения в этой сфере.

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

Кадастр



Владимир Алистархов
**Новая оценка кадастровой стоимости
или как не наступить на грабли дважды...**7

Наследство

Татьяна Кочанова
**Наследование квартиры
несовершеннолетним**21

Перепланировка

Дмитрий Ходыкин
**Перепланировка жилья — проблема
узаконивания и пути их решения**27

Приставы



Владимир Алистархов
**Отроки, мечники, и они же судебные
приставы-исполнители**39

Архитектура

О. Наумова
**Последние изменения в Градостроительный
кодекс. Индивидуальное жилищное
строительство**51

Мансарды

Татьяна Кочанова
Мансардное жильё73

ЖКХ

Ксения Грановская
Выселение за неуплату ЖКХ79

Пенсии



Анастасии Ждан
**Споры о размере пенсии:
подходы судебной практики**91

Корпоративный конфликт

Екатерина Кужилина
**Корпоративный конфликт: назначение
генерального директора**102



с. 7

Владимир
Алистархов

... **«**дворец» и
«конура», находящиеся
в одном месте
расположения и
сопоставимые по
метражу, могут
иметь сравнительно
одинаковую
кадастровую
стоимость...

с. 27

Дмитрий Ходыкин

... **О**рганизация или
предприниматель,
разработавшие
проект, должны уже
сами согласовать
его в компетентных
органах...

с. 21

Татьяна Кочанова

... **В**се дети
наследодателя,
даже внебрачные,
усыновленные или
неродные, имеют
равные права на
наследство...



с. 39

Владимир
Алистархов

... **П**осле того как
пристав войдет в
жилое помещение,
где зарегистрирован
должник, последует
опись имущества,
и приставу
совершенно не
важно, что имущество
принадлежит другим
лицам...

с. 51

О. Наумова

... **Н**ельзя будет
строить так
называемый дом на
две семьи или дом,
визуально разделенный
на несколько комнат с
отдельными входными
группами ...

с. 102

Екатерина Кужилина

... **П**олномочия
единоличного
исполнительного
органа после истечения
их срока являются
действительными,
если общее собрание
акционеров не
принимало решения
о прекращении его
полномочий...

с. 79

Ксения Грановская

... **В**ыселение из
квартиры за неуплату
коммунальных услуг
возможно только тогда,
когда суд решил, что
дальше предупреждать
человека некуда и
ситуацию самолично он
не исправит...

с. 87



Анастасия Ждан

... **П**родолжительность
стажа, установленного
по свидетельским
показаниям, не может в
этом случае превышать
половины страхового
стажа, требуемого для
назначения трудовой
пенсии...

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 15.09.2018.
Формат 60x90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 64-40.**

**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



Владимир Алистархов

Новая оценка кадастровой стоимости или как не наступить на грабли дважды...

О кадастровой стоимости объектов недвижимости и ее влиянии на жизнь россиян пишут давно и с завидной регулярностью, поскольку в свое время введение кадастровой стоимости стало «сюрпризом» как для обычных российских граждан, так и для представителей бизнеса.

Первое время все возмущались тем, что такая стоимость в принципе будет введена, однако прошло время, и все наши стенания о негативном влиянии кадастровой стоимости на жизнь остались позади – но только для тех, кто смог переступить через обиду на всех и вся и найти способы, которые помогут уменьшить ущерб от введения кадастровой стоимости.

Остальные же, не желающие разобраться в вопросе о кадастровой стоимости, продолжают жаловаться, в основном сидя на кухнях, в том числе это касается и бизнесменов, но в меньшей степени, поскольку они все-таки умеют считать деньги и искать пути их сохранения.

**УВЕЛИЧИЛАСЬ АРЕНДНАЯ СТАВКА НА ЗЕМЛЮ И
УВЕЛИЧИЛАСЬ ВЫКУПНАЯ СТОИМОСТЬ ВЫКУПА
ЗЕМЛИ**

Негативное влияние кадастровой стоимости на россиян прежде всего выразилось в том, что увеличился налог на недвижимость, увеличилась арендная ставка на землю и увеличилась выкупная стоимость выкупа земли.

Если раньше налог на недвижимость исчислялся от инвентаризационной стоимости, то теперь он исчисляется от кадастровой, что в разы увеличивает размер налога.

Таким же «макаром» увеличилась арендная ставка на землю.

Что же касается выкупной стоимости на землю, то с учетом определения кадастровой стоимости массовым способом, выкупная стоимость также является завышенной, что зачастую становится «камнем преткновения» для лиц, желающих выкупить недвижимость по предлагаемой цене.

Что такое массовый способ определения кадастровой стоимости недвижимости?

Это когда соответствующие оценочные мероприятия проводятся без учета индивидуальных особенностей объектов недвижимости.

Что из этого получается? Получается то, что «дворец» и «конура», находящиеся в одном месте расположения и сопоставимые по метражу, могут иметь сравнительно одинаковую кадастровую стоимость.

Таким образом, зачастую платежи за недвижимость, как для обычных граждан, так и для юридических лиц, становятся неподъемными, что приводит к негативным последствиям для всех.

Кто вовремя опомнился, тот успел оспорить кадастровую стоимость и уменьшил в конечном итоге свои платежи, а кто сидит ровно, сами знаете на чем – тот дорого платит, и это не предел, поскольку с 01.01.2019 вступит в силу новая кадастровая стоимость, в том числе по Москве и Московской области, и где гарантия, что стоимость не увеличится, так как определение кадастровой стоимости происходит опять же массовым способом.

Каждому, кто владеет недвижимостью, по крайней мере в Москве и Московской области, необходимо понимать, что в данных правоотношениях существует две стороны.

Первая сторона – это мы, простые физические лица, бизнесмены, так сказать, те, кто должен платить.

**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**

БИЗНЕС
ИДЕИ

БИЗНЕС
РЕШЕНИЯ

БИЗНЕС
ТЕХНОЛОГИИ

БИЗНЕС
ПРОЦЕССЫ

№ 33
(493)

2018

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Ведущие эксперты: по заказу "Роспечать" - 71052, 70105, 72035

ЛУЧШИЕ БИЗНЕС-ТРЕНЕРЫ

Главная тема:



Наталья Толстая

**Всегда быть передовой
глобальной площадкой
в области HR**

Татьяна Кочанова

Наследование квартиры несовершеннолетним

Наследство

Переход собственности при наследовании является проработанной и достаточно четкой процедурой, но, как и в любом юридическом вопросе, есть ряд ситуаций, вызывающих определенные трудности. Одним из таких примеров является наследование несовершеннолетними детьми или другими родственниками. Здесь законодатель предусмотрел ряд условий и ограничений, которые призваны в первую очередь обеспечить права несовершеннолетнего наследника.

Возрастных ограничений для потенциальных наследников законом не предусмотрено, соответственно отсутствует возрастная ценз относительно того, с какого возраста можно получить наследство. Право на наследуемое имущество распространяется и на малолетних (дети до 12 лет), несовершеннолетних лиц (лица от 14 до 18 лет) и даже на зачатых детей наследодателя. Но стать полноправным собственником наследуемых прав и получить возможность распоряжаться имуществом подросток может лишь при достижении возраста совершеннолетия. Самостоятельно вступить в наследство имеют право и лица, которые достигли 16 лет, в случаях, если они вступили в законный брак либо признаны эмансипированными.

Все дети наследодателя, даже внебрачные, усыновленные или неродные, имеют равные права на наследство. Но многое зависит от того, как ребенок записан в свидетельстве о рождении. Если актовая запись производилась со слов матери, то при подаче документов о принятии наследства могут возникнуть трудности. Доказательством права наследования может послужить судебное решение об установлении факта признания отцовства. Законному представителю ребенка придется подавать соответствующее заявление, проводить экспертизу, доказывать родство между ребенком и наследодателем. Если актовая запись делалась при участии обоих родителей, то неважно, были ли узаконены отношения между ними, ребенок может наследовать имущество после них.

Государственные гарантии соблюдения прав несовершеннолетних наследников предусмотрены рядом специальных законодательных норм. Так, ст. 1149 ГК РФ указывает, что, если несовершеннолетней наследник не упоминается в завещании, это не означает, что он ничего не получит. Ребенок имеет право на обязательную долю. Если наследодатель оставил несовершеннолетнему меньше, чем ему полагается по закону, часть имущества ребенка увеличивают до размера обязательной части.

Порой бывают ситуации, когда при наследовании по завещанию родитель указывает не всех детей в качестве наследников. Но родители подобным образом не должны ущемлять интересы других своих детей. При проведении расчетов должны быть учтены все правопреемники соответствующей очереди по закону. Следует помнить, что обязательная доля в наследстве не может быть меньше половины от законной части. Суд по

своему усмотрению может увеличить размер объема причитающейся несовершеннолетнему наследнику имущественной массы.

Так, решением по делу № 2-2721/2018 от 4 августа 2018 года исковые требования Щ., выступающей в интересах несовершеннолетней внучки ФИО1, к А. об отступлении от равенства долей с учетом интересов не-

**ВСЕ ДЕТИ НАСЛЕДОДАТЕЛЯ, ДАЖЕ ВНЕБРАЧНЫЕ,
УСЫНОВЛЕННЫЕ ИЛИ НЕРОДНЫЕ, ИМЕЮТ
РАВНЫЕ ПРАВА НА НАСЛЕДСТВО**

совершеннолетнего ребенка, определении доли в праве собственности, признании права собственности были удовлетворены в полном объеме. В обосновании своих требований указала, что ее дочь ФИО2 состояла в браке с ответчиком.

ДД.ММ.ГГГГ умерла наследодатель, ее дочь — ФИО2. После ее смерти открылось наследство в виде двухкомнатной квартиры, в которой она проживала со своей несовершеннолетней дочерью, ее внучкой — ФИО1. Квартира была оформлена в общую совместную собственность между

**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

Перепланировка жилья — проблема узаконивания и пути их решения

Перепланировка

Советское жилищное наследие оставило большой отпечаток своего стиля во всей строительной сфере общества. Типовое жилье, которым застраивались все города постсоветского пространства, всегда вызывало недовольство и нарекание жильцов. Вытянутые или проходные комнаты, узкие коридоры, маленькая кухня, отсутствие балконов, и многие другие довольно неудобные строительные решения, применяемые строителями в целях экономии, до сих пор доставляют массу неудобств жильцам таких домов. Естественно, у многих возникает разумное желание «доделать», «увеличить», «расширить» и всячески изменить конфигурацию своего жилья.

Однако, сделать то стало возможным только после разрушения советского строя.

Само понятие «перепланировка» появилось в России вместе с понятием недвижимость как частная собственность: с середины 90-х перепланировки стали обычным явлением. И в настоящее время огромное количество квартир, как в Москве, так и в регионах подверглись реконструкции и значительным техническим изменениям. Далеко и ходить не надо. Достаточно пройти по одной из улиц наших городов и посмотреть на фасады зданий, и мы увидим и заложенные кирпичом окна, и пристроенные балконы причем на разных этажах, как на первых, так и на более высоких, и увеличенные оконные проемы, и т.д. А отследить количество квартир, в которых были осуществлены перепланировки, вследствие того, что зачастую документально этот процесс не подтверждается, практически невозможно.

До недавнего времени к «узакониванию» перепланировок прибегали только при подготовке квартиры к продаже и приведению документов к соответствию. Штрафы были очень маленькими, а хлопот, связанных с процедурой подготовки и подачи документов для узаконения перепланировки, не сосчитать.

Однако впоследствии ситуация изменилась. В настоящий момент в России действуют достаточно жесткие законы, которые регулируют процесс перепланировки квартир в многоэтажках достаточно детально. За нарушение законов предусмотрены серьезные санкции – от денежных штрафов до запрета на выезд из страны или принудительной продажи жилья с аукциона.

Так, например, в 2013 г. впервые в России владелец квартиры с недопустимой перепланировкой был лишен права собственности. Такое решение вынес Нагатинский районный суд Москвы по иску Мосжилинспекции в отношении хозяев «квартиры в панельном доме».

Согласно п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ (далее - ГрК РФ) реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – это изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключени-

ем замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Сам процесс переустройства и (или) перепланировки в отношении жилых помещений урегулирован в России на федеральном уровне (гл. 4 ЖК РФ).

В соответствии со ст. 25 Жилищного кодекса РФ переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

В силу ч. 4 ст. 29 данного кодекса на основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

В Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014, указано, что перепланировка жилых помещений может включать перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных

**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**

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Подписные адреса: по каталогу "Роспечать" - 71052, 71055, 72026;



Азимов Сергей



Асланов Тимур



Базаров Тахир



Бахшт Константин



Баранский Константин



Барышева Ася



Батырев Максим



Бордунос Константин



Валинуров Ильгиз



Гандапас Радислав



Графский Михаил



Ерохин Александр



Жалило Борис



Завьялова Жанна



Зима Владимир



Кукушкин Марк



Курч Андрей



Молоканов Михаил



Моносова Анна



Мрочковский Николай



Непряхин Никита



Норка Дмитрий



Озоль Сергей



Парабеллум Андрей



Семин Дмитрий



Урванцев Алексей



Юстус Генрих



Якуба Владимир

Главная тема: ЛУЧШИЕ БИЗНЕС-ТРЕНЕРЫ



Владимир Алистархов

Отроки, мечники, и они же судебные приставы-исполнители

Каждому взрослому российскому гражданину, и даже многим несовершеннолетним детям, известно не понаслышке многое о деятельности судебных приставов-исполнителей, которые в зависимости от конкретных обстоятельств могут быть другом или врагом человека, как в известном стихотворении Н. Рубцова: «Да, собака друг человеку — одному... А другому — враг!»

*«а почнет хорониться от приставов, ино его казнить
всим Великим Новым Новгородом»*
Новгородская Судная грамота

Конечно, никто не сравнивает судебных приставов с собаками, просто напрашивается аналогия по характеру деятельности приставов с персонажами известного стихотворения.

В любом случае речь идёт не о тех приставах, которые работают в судах, а о судебных приставах-исполнителях, которые в силу предоставленных им полномочий занимаются принудительным исполнением судебных решений.

Именно судебные приставы-исполнители отвечают за то, чтобы судебное решение было исполнено в полном объёме, для чего применяются все возможные методы, предусмотренные ФЗ «Об исполнительном производстве».

В зависимости от того, кем является гражданин (юридическое лицо) — взыскателем или должником — во многом зависят отношения с приставом.

Если вы взыскатель, то вы заинтересованы в исполнении решения суда, а это значит, что надо сделать всё, чтобы пристав работал, — и в ход идут различные методы для достижения цели, начиная от «пинания» судебного пристава-исполнителя и заканчивая передачей подарков, лишь бы работал.

Всё зависит от обстоятельств, а они, как говорится, бывают разными: если вы должник, то приготовьтесь испытать все прелести жизни от общения с приставом, особенно если вы не настроены на исполнение решения суда, или у вас нет возможности исполнить решение, или у вас, возможно, есть долг перед серьёзным взыскателем, который ни перед чем не остановится, возвращая своё.

В настоящей статье предлагаю рассмотреть деятельность судебных приставов-исполнителей, но не только в той плоскости, в которой мы привыкли рассматривать её исходя из положений ФЗ «Об исполнительном производстве», а с другой стороны медали, когда приставы в нарушение законодательства применяют к должникам недозволённые меры.

С кем они работают? За что они работают? Ради чего они работают?

Вот в чём вопрос, а то, что предусмотрено федеральным законом, и так всем известно — прописные истины, которые зачастую не помогают взыскателю или должнику.

Но для начала хотелось бы отметить, что автор настоящей статьи побывал в шкуре представителя как взыскателя, так и должника и познал горе и радость, представляя интересы взыскателя, а также познал горе и радость, представляя интересы должников.

БОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНЫЙ СПОСОБ ВОЗДЕЙСТВИЯ НА ПРИСТАВА — ЭТО ОБЖАЛОВАНИЕ ЕГО ДЕЙСТВИЙ ИЛИ БЕЗДЕЙСТВИЯ В СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ

При этом следует отметить, что доля представителей взыскателя или должника куда лучше доли сторон исполнительного производства, поскольку представитель — это всего лишь юрист, который в какой-то степени всегда может абстрагироваться от переживаний и выполнять исключительно юридические функции.

**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**

О. Наумова

Последние изменения в Градостроительный кодекс. Индивидуальное жилищное строительство

Архитектура

03.08.2018 г. в Градостроительный кодекс РФ были внесены изменения сразу тремя Федеральными законами «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ»:

- *Федеральный закон № 340-ФЗ (далее — ФЗ № 340);*
- *Федеральный закон № 341-ФЗ (далее — ФЗ № 341);*
- *Федеральный закон № 342-ФЗ (далее — ФЗ № 342).*

Двумя из них (ФЗ № 340, № 342) вносятся серьезные изменения в ГрК РФ, касающиеся градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, информационной системы градостроительной деятельности, ответственности за нарушение градостроительного законодательства, т.е. практически во все статьи кодекса, включая понятия «общие положения и особенности осуществления градостроительной деятельности в городах федерального значения».

ФЗ № 341 является специальным: им вносятся изменения в Градостроительный кодекс только в части упрощения размещения линейных объектов.

В данной статье мы рассмотрим только принятые изменения в части индивидуального жилищного, садового и дачного строительства, а именно Федеральным законом № 340-ФЗ, поскольку ФЗ № 342 при всем своем объеме не затрагивает рассматриваемую нами область строительства.

ФЗ № 342 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» были изменены многие статьи кодекса и в том числе приняты новые нормы об отмене получения разрешений на строительство на объекты индивидуального жилищного строительства.

ЧТО ТАКОЕ ОБЪЕКТ ИЖС

Рассматриваемым ФЗ № 342 введено понятие «объект индивидуального жилищного строительства». Установлено, что это отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более трех, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Это означает, что нельзя будет строить так называемый дом на две семьи или дом, визуально разделенный на несколько комнат с отдельными входными группами (например, номера или комнаты под сдачу).

Предусмотрено, что понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» применяются в законодательстве в одном значении. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства Градостроительным кодексом, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам.

Данное понятие введено законом с 3 августа 2018 г. До указанной даты законодательство не содержало такого определения и приводило к использованию в законодательстве и в официальных документах на такие объекты и земельные участки (в том числе в выписке Государственного реестра недвижимости (далее – ГРН)) в одних случаях понятия «жилой дом», в других — «индивидуальный жилой дом», что вносило неясность требований к таким объектам как при их строительстве, так и при регистрации прав на них.

ВЫДАЧА РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО НЕ ТРЕБУЕТСЯ

Также 3 августа 2018 г. вступили в силу изменения закона, касающиеся отмены получения разрешения на:

1) строительства, реконструкции гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек;

2) строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;

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

1

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

2

3

-

4

TR@TOP-PERSONAL.RU

БИЗНЕС
ИДЕИ

БИЗНЕС
РЕШЕНИЯ

БИЗНЕС
ТЕХНОЛОГИИ

БИЗНЕС
ПРОЦЕССЫ

№ 35
(495)
2018

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Ведущие эксперты: по контракту "Роснефть" - 71052, 70105; 72035;

www.TOP-PERSONAL.ru

ВИЗИОНИРОВАНИЕ БУДУЩЕГО

Главная тема:



Тахир Базаров

**Развитие – это обучение без
остановки**

Татьяна Кочанова

Мансардное жильё

В данный момент рынок недвижимости предоставляет большое количество жилой площади, расположенной в надстроенных мансардах домов. Обычно подобное жильё может стить достаточно высокие суммы. Но приобретатели таких квартир не сознают должным образом, что их покупка может быть связана с рядом проблем при оформлении прав собственности. Риелторы и агентства недвижимости при проверке правоустанавливающих документов на жильё в мансардах не всегда устанавливают, имеет ли судебный спор относительно сооружения таких надстроек, который может повлечь проблемы с оформлением права собственности.

Сама постройка мансарды — по сути, представляет собой реконструкцию здания, так как увеличивает количество этажей и меняет его высоту. Эта же позиция изложена и в Градостроительном кодексе, указывающем, что надстройка здания — это реконструкция. Для её осуществления должна быть разработана проектная документация и согласована в установленном законом порядке. С юридической точки зрения процедура получения разрешения на реконструкцию сравнима с получением разрешения на строительство.

В законодательстве фактически отсутствует прямой запрет на возведение мансарды. Также не предусматривается запрет и на узаконение уже возведенной мансарды. Это касается как обычных зданий, так и памятников архитектуры. Хотя ситуация с памятниками архитектуры имеет ряд сложностей. Все изменения, связанные с памятниками, регулируются охраняемыми обязательствами. Собственник здания может надстроить мансарду лишь в том случае, если историческое здание когда-то имело такую надстройку. Но эта ситуация более актуальна для больших городов, имеющих большое количество подобных зданий.

Важно, что при этом если лицо, возведшее мансарду, не является собственником участка и дома, то узаконить надстройку невозможно. Об этом говорит ст. 222 Гражданского кодекса РФ. Кроме того, признание права собственности на самовольную постройку невозможно, если ее сохранение нарушает права или создает угрозу жизни или здоровью третьих лиц.

В соответствии с пунктом 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», отсутствие разрешения на строительство само по себе не является основанием отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. При этом суд должен установить, предприняло ли лицо, создавшее самовольную постройку, должные меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и (или) акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию. Отсутствие в прило-

женных к исковому заявлению материалах документов, подтверждающих принятие надлежащих мер к легализации самовольной постройки, в частности к получению разрешения на строительство и (или) акта ввода объекта в эксплуатацию, сведений о причинах отказа уполномоченного органа в выдаче такого разрешения и (или) акта ввода объекта в эксплуатацию не позволяет суду сделать вывод о наличии нарушения либо угрозы нарушения прав, свобод или законных интересов лица, обращающегося в суд, что является обязательным условием для реализации права на судебную защиту (часть 1 статьи 3 и часть 1 статьи 4 ГПК РФ) и в соответствии со статьями 131, 132, 136 ГПК РФ является основанием для вынесения определения об оставлении заявления без движения и предоставлении лицу, подавшему заявление, разумного срока для исправления недостатков.

Например, определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации были оставлены без изменения определения районного суда об оставлении искового заявления К. и А. о признании права собственности на самовольно возведенные строения без движения и о возвращении искового заявления, а также определение судебной коллегии по гражданским делам областного суда.

При этом Судебная коллегия указала, что статьями 51 и 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГсК РФ) установлено, что за разрешением на строительство на земельном участке и разрешением на ввод объекта в эксплуатацию застройщик с приложением названных в этих статьях документов должен обращаться в уполномоченный на то федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка.

**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**

Ксения Грановская

Эксперт журнала

Выселение за неуплату ЖКХ

По российскому законодательству владельцы недвижимости обязаны ежемесячно оплачивать коммунальные услуги, а также нести расходы на содержание и ремонт общего имущества.

Такая законодательная норма позволяет коммунальщикам круглосуточно поставлять природные ресурсы в многоквартирные и частные дома, содержать необходимые коммуникации в надлежащем виде, в полном объеме исполнять свои обязательства перед получателями услуг ЖКХ. Если собственник не оплачивает жилищно-коммунальные услуги, может последовать выселение. Выселение из квартиры за неуплату коммунальных услуг возможно только тогда, когда суд решил, что дальше предупреждать человека некуда и ситуацию самолично он не исправит.

Так в деле №2-780/2018 от 27 февраля 2018 года Истец обратился в суд с иском к Рябок А.С. о выселении из жилого помещения.

В обоснование исковых требований указывает, что жилое помещение Рябок А.С. занимает на условиях социального найма, указанное жилое помещение находится в собственности г. Санкт-Петербурга. Согласно расчету, задолженность ответчика по оплате жилья и коммунальных услуг перед истцом за период с 01.02.2009 по 31.01.2018 составляет сумму в размере 175 658 рублей 32 копейки. Неуплата ответчиком за жилое помещение и коммунальные услуги носит систематический и постоянный характер. Рябок А.С. предупреждался о необходимости погашения задолженности во избежание ее взыскания в судебном порядке, предупреждение ответчиком проигнорировано. Направлялись уведомления о наличии задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги и требования оплатить ее в определенные сроки. Также ежемесячно в квитанции на оплату жилья и коммунальных услуг указывалась информация о наличии задолженности за ранее неоплаченный период. Требования истца о погашении задолженности ответчик добровольно не удовлетворил, доказательства о наличии уважительных причин для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги ответчик не представил.

Представитель истца иски требования поддержал.

Ответчик в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела был извещен надлежащим образом, о причинах неявки суду не сообщил, возражений по иску не представил, в связи с чем, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие ответчика в соответствии со ст. 167 ГПК РФ.

Представитель третьего лица Администрация Пушкинского района Санкт-Петербурга иск поддержала.

Представитель третьего лица ООО «ПолиСтрой» в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом, о причинах неявки суду не сообщил, в связи с чем, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие указанного третьего лица в соответствии со ст. 167 ГПК РФ.

Суд, выслушав участников процесса, заключение прокурора, полагавшей иск не подлежащим удовлетворению, изучив материалы дела, находит иск обоснованным и подлежащим удовлетворению.

Санкт-Петербургское ГКУ «Жилищное агентство Пушкинского района Санкт-Петербурга» является наймодателем занимаемого гражданами жилого помещения.

В соответствии с п. 1 ст. 65 Жилищного кодекса РФ, наймодатель жилого помещения по договору социального найма имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

В соответствии со ст. 90 Жилищного кодекса РФ, если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие.

**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



Анастасии Ждан

Споры о размере пенсии: подходы судебной практики

Пенсия представляет собой регулярные денежные выплаты гражданам при достижении ими определенного возраста, в связи с инвалидностью, при потере кормильца и в других установленных законом случаях. Выплата пенсий осуществляется за счет пенсионного и страхового фондов, образуемых в качестве внебюджетных государственных фондов и страховых, частных пенсионных фондов предприятий.

Законодательно право каждого гражданина на получение пенсии закреплено в статье 39 Конституции Российской Федерации.

Пенсионная система России включает в себя страховую пенсию, пенсию по государственному пенсионному обеспечению, накопительную пенсию и пенсию по негосударственному пенсионному обеспечению.

Наибольшее количество разногласий вызывает определение размера страховой пенсии. Согласно п. 1 ст. 3 Федерального закона от 28.12.2013 №400-ФЗ «О страховых пенсиях» такая пенсия представляет собой ежемесячную денежную выплату в целях компенсации застрахованным лицам заработной платы и иных выплат и вознаграждений, утраченных ими в связи с наступлением нетрудоспособности вследствие старости или инвалидности. Наступление нетрудоспособности и утрата заработной платы и иных выплат и вознаграждений в таких случаях предполагаются и не требуют доказательств.

Страховая пенсия по старости (до 2015 г. — страховая часть трудовой пенсии по старости) назначается застрахованным лицам при достижении пенсионного возраста и наличии необходимого страхового стажа, а также минимальной суммы индивидуальных пенсионных коэффициентов.

Большинство судебных споров связано с отказом Пенсионного фонда включить в общий трудовой стаж работы гражданина, претендующего на получение пенсионного обеспечения по старости, конкретных периодов работы.

Необходимо отметить, что до начала в 2002 году пенсионной реформы основополагающим критерием для определения размера пенсии служили пенсионные права, состоящие из общего трудового стажа и заработка.

При проведении в 2002 году пенсионной реформы и переходе к страховым принципам пенсионного обеспечения законодатель установил такой порядок исчисления размера трудовой пенсии по старости, который предполагает опосредованный учет среднемесячного заработка застрахованного лица при определении расчетного пенсионного капитала, формируемого в том числе за счет сумм страховых платежей, уплаченных за каждого

застрахованного начиная с 2002 года, и с целью обеспечения преемственности правового регулирования предусмотрел особый правовой механизм конвертации ранее приобретенных пенсионных прав застрахованных лиц в расчетный пенсионный капитал.

Верховный суд, разрешая подобные категории споров, указывает, что расчетный пенсионный капитал граждан, трудившихся как до, так и после 2002 года, будет состоять из двух частей — пенсионных прав (до 2002 года) и страховых взносов (с 2002 года).

При этом пенсионные права в виде общего трудового стажа и заработка, приобретенных гражданином на 01.01.2002 (до начала пенсионной реформы), в сумму расчетного пенсионного капитала включаются по определенной формуле.

В одном из споров индивидуальный предприниматель, зарегистрированный повторно после 2002 г., обращаясь с иском к Пенсионному фонду, указал, что в индивидуальном лицевом счете не отражены все суммы, перечисленные в качестве страховых взносов за время предыдущей предпринимательской деятельности с 19.07.1996 по 31.12.1999, что в конечном итоге повлияло на размер его пенсии.

Суды, отказывая в удовлетворении его требований о нарушении пенсионных прав, исходили из того, что предыдущий период деятельности включен в страховой стаж, спорные суммы страховых взносов не влияют и не будут влиять на определение расчетного пенсионного капитала застрахованного лица. Верховный суд оставил в силе акты нижестоящих судов¹.

**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**

Екатерина Кужилина

Корпоративный конфликт Назначение генерального директора

История корпоративного конфликта стара как мир. Исход борьбы за корпоративный контроль во многом зависит от содержания учредительных документов и положений внутренних документов общества. Как правило, сложности возникают у акционеров, ранее не задававшихся вопросом перспективы необходимости такой борьбы, а равно, не позаботившихся в свое время о документальном закреплении компетенций и механизмов воздействия на управление обществом.

РАЗГРАНИЧЕНИЕ КОМПЕТЕНЦИЙ

Единоличный исполнительный орган общества (директор, генеральный директор) избирается общим собранием акционеров (подп. 8 п. 1 ст. 48 Закона об акционерных обществах, далее по тексту — Закон) большинством голосов акционеров, принимающих участие в собрании (п. 2 ст. 49 Закона).

При этом уставом решение данного вопроса может относиться на совет директоров (п. 3 ст. 69 Закона), который принимает его большинством голосов.

Кроме того, устав может предусматривать и более сложные конструкции при назначении единоличного исполнительного органа (разграничивать полномочия по избранию и назначению, предусматривать проведение конкурса и т. п.), при этом акционеры не должны быть лишены функций формирования органов управления обществом.

Пример судебной практики: постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 05.06. 2007 по делу № А46-10228/2006, определение ВАС РФ от 20.08.2007 № 9718/07, в передаче дела в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора отказано.

Суд признал недействительным решение общего собрания акционеров, которым утверждена новая редакция устава.

По результатам проведения годового общего собрания акционеров утверждена новая редакция устава, которая предусматривает, что решение вопроса об избрании директора относится к компетенции общего собрания акционеров. Одновременно согласно новой редакции устава решение об избрании директора принимается только по предложению совета директоров. Акционер общества обратился в суд с иском о признании недействительным решения общего собрания акционеров в части утверждения новой редакции устава.

Судом требование удовлетворено. В обоснование решения суд указал: избрание директора должно происходить в соответствии с положениями статьи 53 Закона об акционерных обществах, которые устанавливают порядок внесения предложений в повестку дня общего собрания акционеров, а также порядок их рассмотрения. Положения устава в новой редакции противоречат друг другу. Общее собрание акционеров фактически лишается свободы выбора кандидатуры директора. Таким образом, решение об утверждении редакции устава с таким содержанием нарушает права истца как акционера общества.

С 01.09.2014 в компании может быть назначено несколько директоров (пункт 3 статьи 65.3 Гражданского кодекса РФ), что позволяет разграничить полномочия единоличного исполнительного органа. Пленум Верховного суда РФ в пункте 24 постановления от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» отметил, что самостоятельно или совместно будут действовать несколько руководителей при осуществлении деятельности, и как разграничиваются их полномочия, решает общество.

В разгар корпоративного конфликта важным является документальное подтверждение полномочий лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа. Представляется, что таким документом является выписка из ЕГРЮЛ. Если уставом общества предусмотрено наделение полномочиями единоличного исполнительного органа нескольких лиц, действующих совместно, или образование нескольких единоличных исполнительных органов, действующих независимо друг от друга, сведения об этом подлежат включению в ЕГРЮЛ (пункт 1 статьи 53 ГК РФ).

ПРИМЕРЫ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Постановление ФАС Поволжского округа от 17.11.2011 по делу N А65-4761/2011, Постановление ФАС Поволжского округа от 16.11.2011 по делу N А65-4672/2011: наличие в течение длительного времени корпоративного конфликта не может служить препятствием для обращения истца в суд с ис-

ком, связанным с защитой имущественных интересов общества. При этом выписки из ЕГРЮЛ подтверждали полномочия генерального директора, подписавшего исковое заявление на дату подачи его в суд.

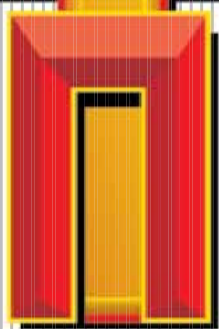
Документами, подтверждающими полномочия единоличного исполнительного органа общества, являются решение общего собрания акционеров или совета директоров (наблюдательного совета) и выписка из ЕГРЮЛ: Постановление ФАС Поволжского округа от 10.05.2011 по делу N А65-15043/2010, Постановление ФАС Центрального округа от 19.05.2011 по делу N А54-4354/2010С16, Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 07.03.2012 по делу N А45-9526/2011

Акционер общества с долей участия 28,26 процентов (14 093,44 обыкновенных именных акций) обратился в Арбитражный суд Новосибирской области с иском к обществу и банку о признании недействительными дополнительных соглашений к договору о предоставлении кредитной линии и договору ипотеки, ссылаясь на недействительность указанных сделок по причине подписания от имени генерального директора неуполномоченным лицом.

Суды двух инстанций, отказывая в удовлетворении заявленных требований, исходили из того, что подписывая оспариваемые сделки, генеральный

**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 Жукова

Увольнение за отказ ехать в командировку

Ирина Трубникова

Увольнение руководителя организации в связи с утратой доверия (обзор судебной практики)

Дмитрий Ходыкин

Устные договоренности в трудовых отношениях: анализ судов и размышления автора

Анастасия Алексеевская

Обучение, тренинги, командировки и др. в нерабочее время: анализ споров сторон

Ксения Грановская

Доказательства вины директора при обвинении его в банкротстве компании

Наталья Куприна

Судебные споры об установлении фактических трудовых отношений

Ольга Тайворонская

Увольнение врачей за ошибки: анализ споров

Наталья Пластичина

Внеурочные лекции

www.TOP-PERSONAL.RU

июль-сентябрь

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:

Административное № 4 право 2018

Подписной индекс по каталогу РОСПЕЧАТЬ 36061



О новом законе об аудиторской тайне

Размер компенсации при изъятии земельных участков: подходы судебной практики

Что является «обоснованными расходами» при определении налога на прибыль (на примере судебного спора между МИФНС по Челябинской области и ОАО «Макфа»)

Ответственность директора по неуплате налогов: что решат в судах сегодня

Применение положений о малозначительности при привлечении таможенного представителя к административной ответственности

Отроки, мечники, и они же судебные приставы-исполнители