



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

№ 12 декабрь 2018

Подписные индексы по каталогу «Роспечать» — 79154, 79357

Светлана Шербатова

Истории о том, как мошенники «отбирают» квартиры у психически больных людей

Ольга Чаумова

Незаконные схемы купли-продажи недвижимости, связанные с личностью стороны сделки

Мария Бубнова

«Психиатрическое» мошенничество с квартирами

Александр Макински

Владельцы вспомогательных построек будут избавлены от необходимости их регистрации в качестве объектов недвижимости

Татьяна Торошко

«Коварные» условия договора аренды

Светлана Казакова

Налоги на недвижимость пенсионерам

Сергей Слесарев

Выселение — крайняя мера ответственности

Татьяна Кочанова

Служебное жилье депутатов

Психиатрия «заменила» прочие схемы мошенничества на рынке жилья. Но это еще не всё.

Эксперты журнала готовят новые исследования по схемам мошенников.

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

Мошенники

Светлана Щербатова

**Истории о том, как мошенники «отбирают»
квартиры у психически больных людей 7**

Ольга Наумова

**Незаконные схемы купли-продажи
недвижимости, связанные с личностью
стороны сделки 17**



Мария Бубнова

**«Психиатрическое» мошенничество
с квартирами 37**

Долевое строительство

Татьяна Кочанова

**Что изменилось в законе «Об участии в долевом
строительстве многоквартирных домов и иных
объектов недвижимости» № 214-ФЗ? 43**

Аренда



Татьяна Горошко

«Коварные» условия договора аренды 57

Постройки



Александр Чакински

**Владельцы вспомогательных построек будут
избавлены от необходимости их регистрации
в качестве объектов недвижимости –
комментарий юриста 69**



Налоги

Светлана Казакова

Налоги на недвижимость пенсионерам75

Выселение



Сергей Слесарев

Выселение — крайняя мера ответственности . .83

Комментарии экспертов



Татьяна Горошко



Светлана Васильева



Екатерина Новикова



Наталия Пластинина

**Верховный суд разрешил обращать
взыскание на единственное жилье должника.
Что дальше?95**

Служебное жилье

Татьяна Кочанова

Служебное жилье депутатов105

с. 7

Светлана Щербатова

...Совершение сделки или иных юридически значимых действий собственником квартиры, который по своему психическому состоянию не мог понимать значение своих действий и руководить ими, безусловно, свидетельствует о выбытии квартиры из его владения помимо его воли...

с. 17

Ольга Наумова

...Нужно понимать и учитывать, что у каждого объекта есть своя история и нюансы и учесть их может только опытный специалист по сопровождению таких сделок...



с. 37

Мария Бубнова

...Интересовали мошенниц в первую очередь пожилые, страдающие психическими расстройствами и не имевшие наследников владельцы квартир...

с. 43

Татьяна Кочанова

... **Е**ще одной
неясностью является
ситуация с продажей и
арендой помещений в
многоквартирном доме
с момента получения
разрешения на ввод в
эксплуатацию...



с. 95

Светлана
Васильева

... **П**ытался
подарить близким
родственникам, в то
время как за ним
уже числился долг
в 8 млн рублей, то
налицо признаки
злоупотребления
правом (ст. 10 ГК
РФ)...



с. 57

Татьяна Горошко

... **В**ажно не только
верно прописывать
условия договора, но
и заинтересованной
стороне — обязательно
участвовать в
мероприятиях,
связанных с
исполнением договора
или, напротив, —
с завершением
договорных
отношений...



с. 83

Сергей Слесарев

... **П**редставление
общества о том, что
суды во всем потакают
муниципалитетам и
«выгоняют на улицу»
сирот и инвалидов,
неверно...

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. Болгер, 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 25.11.2018.
Формат 60х90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 64-42.

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

 **ЖИЛИЩНОЕ
ПРАВО** © , 2018

ISBN 978-598172-008-6



9 785981 720086

Светлана Щербатова

Истории о том, как мошенники «отбирают» квартиры у психически больных людей

Мошенники

Как известно, персонаж произведений И.А. Ильфа и Е.П. Петрова Остап Бендендер знал 400 сравнительно честных способов отъема денег, которыми он зарабатывал себе на жизнь. Полагаю, что значительную часть этих способов можно было бы квалифицировать как самое обыкновенное мошенничество.

Статья 159 УК РФ определяет мошенничество как хищение чужого имущества или приобретение права на чужое имущество путем обмана или злоупотребления доверием. Под воздействием обмана или в результате злоупотребления доверием владелец имущества самостоятельно, без применения к нему физического насилия передаёт мошеннику своё имущество или право на него. При этом мошенник может воздействовать на «жертву» различными способами. Например, сообщать заведомо ложные сведения о каких-то событиях или обстоятельствах, либо скрывать реальную информацию о чем-то, убеждать потерпевшего в возможности наступления «ужасных» последствий, в случае отказа в совершении рекомендуемых мошенником действий.

Мошенников, безусловно, привлекают наиболее «денежные» сферы деятельности, к которым однозначно можно отнести и рынок жилья. Наиболее «легкой добычей» в этом случае становятся лица, страдающие психическими заболеваниями, поскольку они легко внушаемы, не имеют возможности сознать суть происходящего и прогнозировать последствия своих действий. Кроме того, такие лица зачастую малограмотны, злоупотребляют алкоголем или наркотиками.

Судебная практика по делам о мошенничестве с квартирами лиц, страдающих психическими расстройствами достаточно обширна, но способов «отъема» недвижимости не так уж много. Отличительной чертой таких дел является применение мошенниками индивидуального подхода к своим «жертвам». Это связано с необходимостью убедить собственника квартиры собственноручно подписать документы о передаче жилья мошенникам. Поддельным документами преступники в таких делах пользуются редко, поскольку стремятся придать сделкам по отчуждению недвижимости максимально легитимный вид.

Одну из мошеннических схем можно коротко определить так: злоупотребив доверием потерпевшего, преступники убеждают его продать квартиру для приобретения другой (как правило, меньшей площади или в другом месте); после подписания потерпевшим документов, необходимых для продажи квартиры и получения денег от реального покупателя мошенники пропадают либо убивают потерпевшего.

В качестве примера такой схемы можно привести уголовное дело N 3-АПУ17-9 (см. апелляционное определение ВС РФ от 25 января 2018 г.).

Гр. Л., зная о психическом заболевании К., решил завладеть его квартирой. Чтобы войти в доверие к К., мошенник стал покупать ему продукты, пообещал, что у них скоро будет рыбный бизнес, что К. будет зарабатывать большие деньги, но для этого необходимо срочно продать его квартиру, чтобы купить ему жилье в Мурманске. К. согласился на продажу жилья, поскольку верил каждому слову Л. и называл его своим братом. Для придания большей убедительности своим «благим» намерениям Л. обратился к риэлторам, приходил к ним вместе с К. Согласно показаний риэлторов К. в основном молчал, либо отвечал на их вопросы односложно, за него говорил Л. и просил по всем вопросам обращаться именно к нему, а риэлтор П. показал, что С. хотел продать квартиру К. очень быстро, однако от оплаты квартиры с использованием материнского капитала отказался.

В действительности Л. не подыскивал жилья в Мурманске для К.

Чтобы не отдавать К. деньги за проданную квартиру покупателем выступил его сообщник гр.А., поскольку К. его знал и поверил обещанию рассчитаться позже. Сделка состоялась, К. написал расписку в получении денег за квартиру, которые мошенники ему не передали. К. с сожительницей переселили в общежитие, а гр. Л. в это время демонстрировал их квартиру следующим покупателям. Через несколько дней Л., по просьбе потерпевшего, повез его в г.Микунь и по дороге убил.

В практике также встречаются дела, в которых собственники приглас-

**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**

Ольга Наумова

Незаконные схемы купли-продажи недвижимости, связанные с личностью стороны сделки

Мошенники

Достаточно часто, к сожалению, мы сталкиваемся с историями людей, которые становятся жертвами мошенников в сфере купли-продажи недвижимости. При этом в качестве пострадавших выступают как сами собственники такой недвижимости, у которых мошенники с помощью различных схем отобрали недвижимость, так и добросовестные приобретатели — люди, которым такая недвижимость была перепродана.

Конечно, еще чаще можно говорить о мошеннических историях при приобретении жилой недвижимости, поскольку там объектами становятся социально незащищенные слои населения — пенсионеры, несовершеннолетние дети под опекуном, люди, состоящие под опекой — их достаточно легко и незатейливо можно просто обмануть, да и не редко встречается совсем криминальные истории, когда продавцов квартир убивают, помещают в различного рода стационары. С владельцами коммерческой недвижимости такие простые схемы не пройдут, поскольку они являются людьми здоровыми, адекватными, часто — имеющими целую команду специалистов, которые просчитывают риски при любых сделках и не позволяют мошенникам их как-то обмануть. Но, конечно, в каждом бизнесе есть свои слабые места, и поэтому нередко можно говорить и о мошенничестве при купле-продаже коммерческой недвижимости.

Незаконных схем отобрания, в том числе, коммерческой недвижимости может быть столько, на сколько безгранична фантазия мошенников, поэтому нет смысла их каким-либо образом классифицировать, перечислять — здесь мы рассмотрим и приведем примеры распространенных и не сложных по структуре схем, связанных с личностью сторон по сделке купле — продажи недвижимости. Ведь бизнесом, а в нашем рассматриваемом случае — коммерческой недвижимостью — владеет также просто человек, имеющий свои проблемы, на которых также могут нажиться мошенники.

ДОКТОР — ЧЕРНЫЙ РИЭЛТОР

Собственник бизнеса (С.) — владелец двухэтажного офиса — посещал частного психиатра, поскольку был не молодой, а интенсивные бизнес-нагрузки приводили к некоторым кризам и, беспокоясь за свое дело, хотел быть всегда высокороботоспособным.

Доктор решил, что необходимо полежать в его частном стационаре, договорились — хотя бы дней 10-14, но по каким-то причинам лечение затянулось почти на два месяца. Выйдя из стационара и приехав в офис С. обнаружил, что там заменена входная дверь, все закрыто и никого нет. Соседи по офисному зданию сообщили ему, что офис закрылся около месяца назад.

В ходе дальнейшего разбирательства выяснилось, что врач-психиатр, у которого он проходил лечение, обманул его и оформил куплю-продажу офиса без его воли. Непосредственно в стационаре он давал С. на подпись какие-то документы, которые С. подписывал, будучи неспособным понимать значение своих действий или руководить ими в силу своего состояния. Для начала доктор оформил офис на своего родственника — подставное лицо, а далее уже они продали его по договору купли-продажи гр. А., которому не было известно о преступной схеме и который приобрел недвижимость по ее рыночной стоимости.

К сожалению, подобная мошенническая схема, связанная с вовлечением врачей -психиатров, весьма распространена в наше время. При этом подписание необходимых мошенникам документов может происходить как в лечебном учреждении, так и с вывозом больного из помещения больницы в нотариальную контору для оформления документов, необходимых для продажи (например, Определение ВС РФ от 30.10.2007 N 11-В07-32).

Каким образом действующее законодательство позволяет защитить от действий мошенников права таких граждан, как С.?

Во-первых, пострадавший должен написать заявление о возбуждении соответствующего уголовного дела. Первоначально в возбуждении уголовного дела обычно отказывают. Однако в последующем его все-таки возбуждают, как было и в рассмотренном выше примере — в отношении врача-психиатра, который лечил С., и действовавшей совместно с ним группы лиц по ст. 159, ч. 4, УК РФ (мошенничество), ч. 2 ст. 327 и ч. 2 ст. 325 УК РФ (подделка и использование поддельных документов).

**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**

ОТРИЦАТЕЛЬНЫЕ ФАКТЫ НЕ ДОКАЗЫВАЮТСЯ: ЧТО ЭТО – ТЕОРИЯ ИЛИ ПРАКТИКА?

Татьяна Горошко

...От студенческой скамьи до залов судебных заседаний будущий юрист может пройти длинный путь, вымощенный как добрыми подсказками старших коллег, так и «вредными советами» соперников, как важными знаниями из АЛМА-МАТЕР, так и фактами и теориями, которые забудутся через 5 минут после сдачи зачета. Можно сколь угодно долго спорить о приоритете науки над практикой или практики над доктриной, но зачастую столь стройные на страницах учебников доктрины, презумпции и фикции «рассыпаются» в практической деятельности.

В нашей сегодняшней статье именно с сугубо практической, прикладной точки зрения мы рассмотрим, как в практике арбитражных судов находит свое отражение известные процессуальный принцип — «отрицательные факты не доказываются», и постарается уяснить, как это поможет практикующим юристам в их профессиональной деятельности...



Мария Бубнова

«Психиатрическое» мошенничество с квартирами

Жилая недвижимость является излюбленным объектом для мошенников. На рынке риэлторских услуг появляется все больше и больше специалистов по реализации квартир, так как это очень прибыльный бизнес. Но не все из них являются честными профессионалами. Что же понимается под термином «черные риелторы», и каким образом они осуществляют психиатрическое мошенничество с квартирами?

Риалторы привлекают психиатров при мошенничестве чаще всего с целью воздействия на личность жертвы для того, чтобы она переписала квартиру на них. Также они вступают в сговор для того, чтобы фиктивно признать собственника недвижимости недееспособной и впоследствии переоформить имущество на себя.

При этом надо учитывать, что по российскому законодательству помещать гражданина в психиатрический стационар можно только с его согласия или при наличии угрозы того, что он может нанести вред себе или окружающим. В соответствии со ст. 4 Закон РФ от 02.07.1992 N 3185-1 (ред. от 19.07.2018) «О психиатрической помощи и гарантиях прав граждан при ее оказании» психиатрическая помощь оказывается при добровольном обращении лица и при наличии его информированного добровольного согласия на медицинское вмешательство, за исключением случаев, предусмотренных Законом.

Большинство мошеннических действий происходит с квартирами граждан, находящихся на лечении в психиатрической клинике. Так, руководители столичного психоневрологического диспансера N 4 были осуждены к десяти годам лишения свободы в колонии общего режима. Всеми пострадавшими являлись душевнобольные или недееспособные люди. Мошенницы придумывали и организовывали аферы с незаконным приобретением жилья. Своих жертв они подыскивали среди пациентов психоневрологического интерната или в других психиатрических больницах, имея связи. Самыми распространенными были две схемы хищений. С владельцами приватизированных квартир они заключали договор купли-продажи или договор ренты с пожизненным содержанием. Иногда составляли завещание на свое имя. А если надо было заполучить муниципальную квартиру, то ее сначала обменивали на неэлитное жилье вдали от столицы, а после обмена приватизировали и продавали.

Интересовали мошенниц в первую очередь пожилые, страдающие психическими расстройствами и не имевшие наследников владельцы квартир. Под разными предложениями таких людей оформляли в интернат. А затем с помощью лекарств доводили больных до состояния невменяемости и заставляли подписывать документы на переоформление жилья.

В качестве другого примера приведем решение Московского городского суда по гражданскому делу № 33-46172 от 08.12.2016 г. В ходе разбирательства было установлено, что гражданин С. длительное время находился на лечении в психиатрической больнице; выписавшись из больницы, он приехал в свою квартиру и обнаружил, что в ней заменена входная дверь и проживают неизвестные люди, которые сообщили ему, что квартира приобретена ими год назад у собственника гр. Д.

В ходе дальнейшего разбирательства выяснилось, что врач-психиатр, который работал в больнице и лечил С., обманул его, оформив куплю-продажу его квартиры без его воли. Непосредственно в больнице он давал С. на подпись какие-то документы, которые С. подписывал, будучи неспособным понимать значение своих действий или руководить ими в силу своего психического заболевания. На основании подписанных С. документов его квартира была приватизирована и передана по договору купли-продажи 1 в собственность гр. Д. (участника преступной группы, в которую входил и врач-психиатр). После чего мошенниками были проведены мероприятия по снятию С. с регистрационного учета в квартире и регистрации в непригодном для проживания помещении в Тульской области. Далее Д. продал квартиру по договору купли-продажи 2 гр. А., которому не было известно о преступной схеме мошенников и который приобрел квартиру по ее рыночной стоимости.

Лица, находящиеся на лечении в психиатрическом стационаре являются социально уязвимой категорией граждан. Поэтому мошеннические схемы, связанные с вовлечением врачей психиатрических больниц, весьма распространены в наше время. При этом подписание необходимых документов может происходить как в лечебном учреждении, так и с вывозом боль-

**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**

Татьяна Кочанова

Что изменилось в законе «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» № 214-ФЗ?

Долевое строительство

Приобретение недвижимости является ответственным шагом. Всё большую популярность приобретает вложение денег в долевое строительство. Именно эта сфера законодательства нуждается в детальной проработке, так как долгое время недобросовестные застройщики нарушали права дольщиков, оставляя их фактически без денег и жилья. В России 1 июля 2018 года вступили в силу изменения в отношении долевого строительства, которые закреплены федеральным законом от 01.07.2018 № 175-ФЗ.

ЧЕГО ЖЕ ОЖИДАТЬ ОТ ИЗМЕНЕНИЙ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ В ПОСЛЕДНЕЙ РЕДАКЦИИ? ОТРАЗЯТСЯ ЛИ ОНИ БЛАГОТВОРНО НА СИТУАЦИЯХ С ОБМАНУТЫМИ ДОЛЬЩИКАМИ?

ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» № 214-ФЗ был принят в 2004 году. Изначальный текст документа отличался непроработанностью и наличием пробелов. На протяжении этих лет в закон вносился ряд изменений в связи с тем, что всплывали на поверхность очередные (или традиционные) проблемы, связанные с недостаточной защитой прав покупателей квартир, готовых стать инвесторами, и с непрозрачной работой девелоперов. Специалисты считают: именно изменения, внесенные в 2018 году, должны решить проблемы несовершенства закона.

Следует помнить, что этим законом защищаются лица, которыми были подписаны именно специальные договоры долевого участия. Иные виды сделок, закрепленные другими документами, включая предварительные договоры, этим законом не регламентируются. Но ряд судов придерживается другой точки зрения.

Зачастую суд независимо от наименования договора устанавливает его действительное содержание, исходя как из буквального значения содержащихся в нем слов и выражений, так и из существа сделки с учетом действительной общей воли сторон, цели договора и фактически сложившихся отношений сторон.

Если установлено, что сторонами при совершении сделки, не отвечающей требованиям Закона № 214-ФЗ, в действительности имелся в виду договор участия в долевом строительстве, к сделке применяются поло-

жения этого закона, в том числе предусмотренные им меры ответственности.

К. обратилась в суд с иском к застройщику о взыскании неустойки за нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства квартиры в многоквартирном доме.

В обоснование заявленных требований указано, что по договору цессии общество передало ей право требовать от ответчика передачи квартиры в многоквартирном доме в соответствии с заключенным между ним

**ИСХОДЯ КАК ИЗ БУКВАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ
СОДЕРЖАЩИХСЯ В НЕМ СЛОВ И ВЫРАЖЕНИЙ,
ТАК И ИЗ СУЩЕСТВА СДЕЛКИ С УЧЕТОМ
ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ ОБЩЕЙ ВОЛИ СТОРОН, ЦЕЛИ
ДОГОВОРА И ФАКТИЧЕСКИ СЛОЖИВШИХСЯ
ОТНОШЕНИЙ СТОРОН**

**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**



Татьяна Горошко

«Коварные» условия договора аренды

Не будет преувеличением сказать, как нам кажется, что практически любой практикующий юрист (in-house ли, юрист — «судебник» или юрисконсульт небольшого бюджетного учреждения — не важно) в том или ином объеме сталкивался с договорами аренды недвижимости. У кого-то аренда может стать основным профилем работы, как, например, в компаниях — собственниках или управляющих бизнес-центрами, для кого-то — лишь одним из множества текущих договоров.

Но, как и во многих других договорах, несмотря на большую распространенность арендных отношений и, как многим кажется, проработанность темы, есть такие условия договоров, которые для участников рынка оказываются неожиданными, неочевидными; и при возникновении какой-либо спорной ситуации именно они могут перевесить чашу весов не в пользу предпринимателя.

Как нам кажется, все условия договора аренды недвижимости можно разделить на 3 группы в зависимости от того, на какие нормы права они опираются:

— специальные нормы § 4 об аренде зданий и сооружений главы 34 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту статьи — ГК РФ);

— общие нормы об аренде § 1 главы 34 ГК РФ;

— общие нормы ГК РФ о сделках, обязательствах, сроках и т.д.

Можно предположить, что правило «сначала применяем специальные нормы, а потом общие» может сыграть с юристом, подготавливающим договор аренды недвижимости, или руководителем, согласующим проект такого договора, злую шутку: специальные нормы будут тщательно изучены и отражены в договоре, а общие или «забудутся», или не найдут своего отражения в тексте, а значит, для неспециалиста в сфере аренды останутся «тайными».

В настоящей статье мы рассмотрим некоторые такие «коварные» условия договоров аренды недвижимости, которым, на наш взгляд, необходимо уделять дополнительное внимание.

1. Начнем с условия о предмете договора аренды.

Согласно п. 3 статьи 607 ГК РФ *«В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в*

аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным». Казалось бы, данная норма достаточно чётко указывает сторонам на важность подробного описания арендуемого имущества, однако на практике могут возникать проблемы. Одна из них заключается в следующем: площадь передаваемого в аренду помещения согласно условиям договора не совпадает с площадью помещения, указанной в кадастровом паспорте:

Так, например, в **деле № А29-8146/2017** спор возник в том числе из-за того, что «площадь помещений, расположенных на первом этаже, указанная в дополнительном соглашении (458,4 квадратного метра), не совпадает с площадью, указанной в техническом паспорте (458,5 квадратного

УСЛОВИЕ О ЦЕЛИ ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА В АРЕНДУ И (ИЛИ) ЦЕЛИ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

метра)». И с момента подачи иска в суд (2017 год) и по настоящее время (на момент написания статьи) спор так и не разрешен, так как после разрешения дела судами и первой, и апелляционной инстанции кассационный суд (**Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 13.08.2018 № Ф01-3009/2018**) передал дело на новое рассмотрение.

**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**



Александр Чакински

Владельцы вспомогательных построек будут избавлены от необходимости их регистрации в качестве объектов недвижимости — комментарий юриста

В настоящее время Правительство РФ подготовило проект закона, который без какой-либо иронии и злопыхательства можно назвать прогрессивным. В случае, если его примут, владельцы частных домов, которые, как правило, имеют на земельном участке, где расположено их «родовое гнездо», еще и всякие вспомогательные постройки — бани, сараи, беседки, туалеты, будут избавлены от «счастливой» необходимости регистрировать их как объекты недвижимости. В чем же заключаются особенности предлагаемых поправок? Рассмотрим далее.

КАК ЭТО БЫЛО — ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

В настоящее время, Гражданский кодекс РФ дает определение недвижимости которое, на взгляд автора, не отличается излишней ясностью и логичностью. В определении законодатель, с одной стороны, в ч. 1 ст. 130 ГК пытается перечислить все, что относится к объектам недвижимости: земельные участки, участки недр, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, части зданий и сооружений, машино-места и т.п. С другой стороны, законодатель вводит критерий отнесения того или иного объекта к недвижимости: прочная связь с землей и невозможность их перемещения без нанесения ущерба, несоразмерного их использованию по назначению. Для части зданий и сооружений и машино-мест недавними поправками в ГК РФ внесен такой дополнительный критерий как описание их границ в установленном законодательством о кадастровом учете порядке.

Таким образом, законодатель одновременно и пытается перечислить объекты недвижимости, и определить, что можно отнести к недвижимости, а что нет. И, наконец, видимо, чтобы окончательно все запутать, в ч. 1 ст. 130 ГК есть указание на то, что закон может к недвижимым вещам отнести и иное имущество.

Что мы имеем из этого определения недвижимости применительно к вспомогательным постройкам?

Во-первых, поскольку какие-либо виды вспомогательных построек в ч. 1 ст. 130 ГК не перечислены, то их гражданско-правовое регулирование становится бланкетным (отсылочным). Так, например, Градостроительный кодекс РФ дает определение некапитальных строений, сооружений.

Во-вторых, выявление критерия прочной связи с землей вспомогательных построек и невозможности перемещения без ущерба для них, становится проблемным. В настоящее время, с использованием новейшей строительной техники переместить в пределах земельного участка возможно практически любой некапитальный объект. При этом счастливые владельцы жилых домов с беседками, сараями, барбекю и прочего, на

всякий случай, пытаются зарегистрировать эти вспомогательные строения, что повышает нагрузку, как на регистрирующие органы, так и на суды, в случае если регистрирующие органы отвечают отказом.

В результате, для заполнения данного правового пробела на помощь приходит судебная практика. Проанализируем вкратце ее основные тенденции по рассматриваемому вопросу.

Прежде всего, отметим, что до недавнего времени, судебная практика было достаточно противоречивой, и суд мог признать вспомогательные постройки объектами недвижимости. Так, например, судом был сделан парадоксальный вывод о том, что «согласно п. 1 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Исходя из данной нормы закона, перечень объектов недвижимости, которые создаются на земельном участке и могут быть признаны самовольными постройками, является открытым. К другим строениям, сооружениям или иному недвижимому имуществу могут быть отнесены, в частности, бани, гаражи, сараи, ангары, павильоны, проходные и т.п. Таким образом, хозяйственные постройки, возведенные на земельных участках, физически подпадают под признаки объекта недвижимости» (Кассационное определение Верховного суда Республики Алтай от 25.05.2011 по делу № 33-352). Данный вывод суда, практически, противоречит определению объекта недвижимости, данному в ч. 1 ст. 130 ГК РФ, поскольку из него следует, что перечень объектов недвижимости открытым не является, а расширен он может быть только на основании закона.

**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**

Светлана Казакова

Налоги на недвижимость пенсионерам

Налоги

Федеральным законом от 30.10.2018 N 378-ФЗ «О внесении изменений в статьи 391 и 407 части второй Налогового кодекса Российской Федерации» внесены изменения в правила определения налоговой базы и применения налоговых льгот соответственно, вступающие в силу 01 января 2019 года.

Данные изменения направлены на поддержание уровня жизни населения достигшего возраста 55 лет для женщин и 60 лет для мужчин, или так называемого пенсионного возраста, в контексте понятий, существовавших в российском налоговом и трудовом законодательстве до внесения изменений проводимой пенсионной реформой, вступающих в силу 01 января 2019 года.

С 1 января 2019 года пенсионный возраст для российских мужчин повысится до 65 лет (ранее он составлял 60 лет), а для женщин – до 60 лет, (ранее – 55 лет). Произойдет это не сразу, а поэтапно — ежегодно возраст выхода на пенсию будет увеличиваться на один год. Закончится этот процесс к 2028 году. Основная цель нового закона — уменьшить число пенсионеров и наполнить пенсионный фонд, дефицит которого в 2018 году оценивается примерно в 265,5 млрд рублей.

Одновременно с повышением возрастных рамок выхода на пенсию, предусмотрен ряд мер, направленных на поддержание благосостояния граждан, в первую очередь, граждан предпенсионного возраста:

- перенос даты индексации пенсий на 1 января, вместо 1 февраля, начиная с 1 января 2019 года и заканчивая 2024 годом. Такие корректировки, по планам правительства, позволят в среднем увеличивать размер пенсий на 1000 рублей. После 2024 года пенсии будут индексировать два раза в год;
- возможность выхода на пенсию женщин с тремя детьми на три года раньше срока, с четырьмя — на четыре года, с пятью и более — в 50 лет;
- Увеличение максимального размера пособия по безработице для граждан предпенсионного возраста с 4900 рублей до 11280 рублей, начиная с 1 января 2019 года, период выплаты будет установлен в один год.
- возможность оформить пенсию раньше на полгода тем, кто должен был выйти на нее в 2019 и 2020 годах;
- сокращение стажа, дающего право на досрочный выход на пенсию, до 37 лет для женщин и 42 лет для мужчин;

- надбавка в 25 % к страховой пенсии для неработающих пенсионеров, проживающих в селе, стаж которых в сельском хозяйстве составляет не менее 30-ти лет.

В рамках проводимой пенсионной реформы предполагается также принятия ряда иных мер, путем внесения изменений в действующее законодательство Российской Федерации, направленных на поддержку тех категорий граждан, кого данная реформа затронула в первую очередь, то есть лиц предпенсионного возраста, а именно:

- Установление для работодателей административной или даже уголовной ответственности за увольнение сотрудников предпенсионного возраста или за отказ в приеме на работу таких граждан по причине их возраста.
- Оставить прежними действующие условия назначения пенсии для коренных малочисленных народов Севера.
- Сохранение всех федеральных льгот на недвижимость, а также налоговых льгот, действующих на 31 декабря 2018 года, в течение всего переходного периода.

Очевидно, что вводимые Федеральным законом от 30.10.2018 N 378-ФЗ изменения являются частью вышеизложенной концепции.

Итак, до 01 января 2019 года при определении налоговой базы земельного налога, как кадастровой стоимости земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Налогового Кодекса,

**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**

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

ТРУДОВОЕ ПРАВО

ЯНВАРЬ 2019

СЛЕДСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ХОЧЕТ «РУЛИТЬ» В БОРЬБЕ С УКЛОНЕНИЯМИ ОТ УПЛАТЫ НАЛОГОВ. ЧТО ИЗ ВСЕГО ЭТОГО МОЖЕТ ПОЛУЧИТЬСЯ

ЧАКИНСКИ АЛЕКСАНДР

**...«Если кто-то кое-где у нас порой налоги платить
не хочет...»...**

**...Система борьбы с недобросовестными
налогоплательщиками в ФНС налажена и
совершенствуется. Стоит ли ее менять?...**

**...Судебная практика по занижению налоговой
базы...**



Сергей Слесарев

Выселение — крайняя мера ответственности

Совсем недавно СМИ и блогеры обсуждали тему выселения бабушки-инвалида из дома в г. Энгельс по иску местной администрации. Причем симпатии явно были не на стороне властей, суда и приставов-исполнителей. И это понятно, ведь тема выселения из жилого помещения и (или) прекращения права собственности всегда болезненна, особенно когда речь касается людей из социально незащищенных (уязвимых) групп населения — инвалидов и сирот.

Сразу отмечу, что выселение, как бы громко ни обзывали это пользователи в соцсетях разбоем и беспределом, на самом деле один из законных способов защиты нарушенного права. Выселяемый гражданин может нарушать права как собственника помещения, в том числе государства или муниципального образования, так и соседей или иных лиц, например, постоянными дебошами, превращением квартиры в мусорку или зверинец, неуплатой коммунальных платежей и т.п. И иногда исправить это может

**И ИНОГДА ИСПРАВИТЬ ЭТО МОЖЕТ
ТОЛЬКО ЕГО «ВЫДВОРЕНИЕ» ЗА ПРЕДЕЛЫ
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

только его «выдворение» за пределы жилого помещения. В этом плане инвалидность или статус сироты не должны быть разрешением на злоупотребление правами.

При этом, конечно, выселение — крайняя мера, для применения которой закон обычно выдвигает строгие условия, нарушения должны быть существенными и реальными, а не надуманными (что, увы, на практике встречается).

Как правило, муниципалитеты обращаются с исками о выселении из жилого помещения инвалидов и сирот по нескольким основаниям. Среди самых распространенных:

- за длительное невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги с предоставлением другого помещения меньшей площади (ст. 90 ЖК РФ);

- за систематическое нарушение прав соседей, использование помещения не по назначению или бесхозяйственное обращение с ним (ст. 91 ЖК РФ, ст. 293 ГК РФ);
- при отсутствии законных прав на проживание в жилом помещении и иным причинам.

Теперь обратимся к судебной практике и рассмотрим некоторые категории споров.

ИНВАЛИДНОСТЬ — СПАСЕТ ЛИ ОТ ВЫСЕЛЕНИЯ?

Вначале справедливости ради отметим, что «жаждут» выселения инвалидов или сирот не только органы местного самоуправления: к выселению могут привести разные причины, в том числе связанные с обязательствами, взятыми на себя гражданином. Прежде всего речь идет **об обращении взыскания на имущество инвалида или сироты по их обязательствам (долгам)**. Конечно, не всякий долг приведет к выселению, в основном подобное случается с ипотечными квартирами или домами (кредитные правоотношения), когда на жилое помещение в залоге по иску банка обращают взыскание и выселяют бывших собственников.

При этом статус сироты или инвалидность особо не помогут, поскольку все эти обстоятельства, равно как и отсутствие другого жилого помещения, пригодного для проживания, не являются ограничительными условиями, препятствующими выселению из занимаемого жилого помещения в залоге, на которое в установленном законом порядке обращено взыскание (**Апелляционное определение Кемеровского областного суда от 22.01.2015 по делу № 33-610**).

**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**

Верховный суд разрешил обращать взыскание на единственное жилье должника. Что дальше?



Татьяна Горошко

Прошедшая неделя ознаменовалась «громким» решением Верховного суда РФ:

- Отнимут последнее: юристы оценили беспрецедентное решение Верховного суда. Суд разрешил отнимать у должников последнее жилье¹;
- Верховный суд разрешил отнимать единственное жилье у должника²;
- Верховный суд разрешил отбирать у россиян единственное жилье³

Заголовки рисовали картину одну страшнее другой. Но так ли всё плохо, как описывает пресса?

Во-первых, следует отметить, что речь идет о споре, рассмотренном в рамках банкротства гражданина, и изучать, если есть желание разобраться и обратиться к документам, а не читать домыслы журналистов, — нужно дело №А40-67517/2017.

**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**



Светлана Васильева

Принятое Верховным судом РФ решение выявляет сразу несколько важных проблем, сложившихся в нормативно-правовом поле:

- пределы конституционного права на неприкосновенность единственного жилья;
- соблюдение баланса прав должника и кредитора при банкротстве;
- контроль за имуществом банкрота и потенциального банкрота, сделками с этим имуществом;
- формальный подход российских судов при рассмотрении споров;
- нерасторопность ФССП и в целом проблемы с исполнением судебных постановлений.

**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 Новикова

В настоящее время законодательство РФ запрещает взыскание долгов за счет реализации единственного жилья должника. Данная позиция неоднократно подтверждалась решениями судов различных инстанций, хотя и предпринимались попытки внесения изменений в действующее законодательство для разграничения применения нормы данной статьи по стоимости или квадратным метрам спорного жилья.

22 ноября 2018 года Верховный суд РФ впервые принял решение по делу Анатолия Фрущака, задолжавшего своему кредитору более 13 миллионов рублей, но при этом имевшему в собственности единственное жилье-квартиру площадью 198 квадратных метров и стоимостью 28 миллионов рублей, что единственное жилье гражданина-банкрота может быть включено в конкурсную массу и реализовано с торгов. Это может быть попыткой преодолеть позицию КС РФ по вопросу об имущественном иммунитете единственного жилья.

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

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



Наталья Пластинина

Учитывая общую закредитованность населения и бизнеса в России, должники стали изыскивать все более изощренные способы «уйти» от оплаты долга. При этом внимания заслуживают именно крупные многомиллионные долги. Пользуясь имущественным иммунитетом, предписывающим недопустимость обращения взыскания на единственное пригодное для проживания жилье должника, такие должники продолжают жить в особняках. И даже суды вынуждены вставать на сторону таких должников, даже понимая их недобросовестное поведение в отношении уплаты накопившегося долга. По формальным основаниям супер-жилье изъять нельзя. Решение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 22.11.2018г. по делу Фрущака А.В. пока только «прошумело». Ведь окончательного решения пока не принято. Дело лишь направлено на новое рассмотрение. Однако многие увидели в этом опасный прецедент. Предполагается, что в случае принятия решения о включении многометровой квартиры должника в конкурсную массу станет возможным делать это и в других случаях, преодолевая тот самый имущественный иммунитет.

**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**

Татьяна Кочанова

Служебное жилье депутатов

Служебное жилье

В большинстве случаев служебное жилье является настоящим спасением для лиц, которые трудятся на благо государства, но при этом не обладают собственной жилплощадью. Предоставление служебного жилья является мерой поддержки государственным и муниципальным работникам. Депутаты как «слуги народа» в соответствии со ст. 93 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Служебное жилое помещение предназначено для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность Российской Федерации или государственную должность субъекта Российской Федерации либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления.

К служебным жилым помещениям относятся отдельные квартиры. Не допускается выделение под служебное жилое помещение комнат в квартирах, в которых проживают несколько нанимателей и (или) собственников жилых помещений. В качестве служебных в многоквартирном доме могут использоваться как все жилые помещения такого дома, так и часть жилых помещений в этом доме.

Что касается депутатов Государственной думы, то обеспечение их служебным жильем относится к полномочиям Управделами президента РФ при взаимодействии с аппаратами верхней и нижней палат. Условия предоставления служебного жилья депутатам предусмотрены Законом «О статусе члена Совета Федерации и статусе депутата Государственной думы». Квартира выделяется указанным категориям граждан в течение периода осуществления полномочий.

При этом жилье выделяется исходя из критериев предоставления служебного жилья, которые одинаковы для всех госслужащих. Так, расчет метража осуществляется, учитывая количество членов семьи. Если же претендент или его ближайшие родственники обладают своим жильем в Москве или Подмосковье, служебная квартира ему не предоставляется вообще.

Аналогичные требования предъявляются к депутатам органов местного самоуправления.

Следует ли говорить, что представляемое служебное жилье является для депутатов крайне заманчивым и покидать обжитые стены они зачастую не хотят?

Вопрос о выселении депутатов Государственной думы из служебных квартир стоит уже не первый год. Данная проблема возникает фактически при каждом очередном созыве, так как обнаруживаются парламентарии, которые отказываются освободить служебное жилье, причем самым настойчивым удается растянуть процесс выезда из депутатской квартиры на десятилетия.

В итоге Управление делами президента было вынуждено обращаться в суд для получения решения на выселение. Процесс выселения происходит с участием приставов-исполнителей. Известны случаи, когда им приходилось вскрывать двери в служебных квартирах депутатов.

Одним из наиболее показательных и известных случаев является выселение депутата Валентина Михайлова, которое произошло в 2014 году, хотя срок депутатских полномочий его истек еще в 1996 году.

Но данная ситуация характерна и для представителей органов местного самоуправления.

Так, решением Ленинского районного суда г. Махачкалы от 04.05.2018 № 2-1705/2018 по делу № 2-1705/2018 были удовлетворены требования администрации главы и правительства РД к М. о выселении из служебного жилого помещения.

В обоснование своих требований истец указал, что жилое помещение, находящееся по адресу: <адрес>, включено в число служебных и находится в ведении администрации главы и правительства Республики Дагестан.

**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**

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ



ЯНВАРЬ 2019

ДВОЙНОЙ НАЛОГ НА ЗЕМЛЮ И ПРОЧИЕ ИЗМЕНЕНИЯ, ВСТУПАЮЩИЕ В СИЛУ С 2019 ГОДА

МАРИЯ БУБНОВА

...ИЗМЕНЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ...

**...ДВОЙНЫЕ СТАВКИ НАЛОГА НА ЗЕМЛЮ ДЛЯ
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА...**

**...ПОВЫШАЮЩИЙ КОЭФФИЦИЕНТ НАЛОГА НА
ЗЕМЛЮ ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА...**

**...РЕЖИМ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ОБЩЕЙ ЗЕМЛИ
САДОВОДОВ И ОГОРОДНИКОВ...**

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

**БИЗНЕС
ИДЕИ**

**БИЗНЕС
РЕШЕНИЯ**

**БИЗНЕС
ТЕХНОЛОГИИ**

**БИЗНЕС
ПРОЦЕССЫ**



ОБ ИДЕАЛЬНОМ СОТРУДНИКЕ В КОРПОРАТИВНОМ EVENT- МЕНЕДЖМЕНТЕ

Конвисар Елена

**EVENT-СФЕРА ВЕСЬМА РАЗНООБРАЗНА. ЧТО ВХОДИТ В ЗОНУ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ИМЕННО БИЗНЕС-ИВЕНТА?**

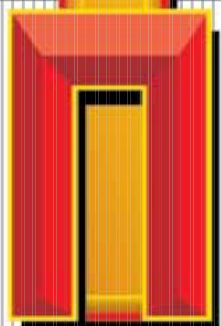
В ЧЕМ ОСОБЕННОСТЬ ПОДГОТОВКИ БИЗНЕС-МЕРОПРИЯТИЙ

**А ЧЕМ ЕЩЕ ДОЛЖЕН РАЗБИРАТЬСЯ EVENT-МЕНЕДЖЕР,
РАБОТАЮЩИЙ В КОРПОРАТИВНОМ СЕКТОРЕ**

**ЕСТЬ ЛИ КАКИЕ-ТО ЛИЧНОСТНЫЕ КАЧЕСТВА, КОТОРЫЕ ПРИСУЩИ
ХОРОШЕМУ?**

КАКОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ДОЛЖНО БЫТЬ У ИВЕНТ-МЕНЕДЖЕРА?

**EVENT-СФЕРА ОТЛИЧАЕТСЯ ВЫСОКОЙ ТЕКУЧЕСТЬЮ КАДРОВ.
В ЧЕМ ПРИЧИНА?**



ТРУДОВОЕ ПРАВО

№ 12 (221)

ДЕКАБРЬ 2018

Подписные индексы: «Почта России» – 99724 Агентство «Роспечать» – 47489, 80995

Екатерина Мартельянова

Соблюдение порядка проведения инвентаризации как условие взыскания причиненного ущерба

Павел Хлебников

Споры с CEO по выплатам бонусов в зависимости от результатов деятельности и эффективности

Сергей Смирнов

Когда работника можно привлечь к дисциплинарному взысканию за оскорбление коллег

Татьяна Кочанова

Отказ в назначении пенсии по вине работодателя

Анастасия Жукова

Медосмотр: как все на практике

Екатерина Човикова

Увольнение в силовых структурах

Александр Чакински

Споры с экспертами и новые акты по ним в трудовых спорах

Ксения Грановская

Забастовка на Ямале

Наталья Пластинина

Залог или продажа?



www.TOP-PERSONAL.RU

октябрь-декабрь

В номере:

Архивная служба России в оценке американских историков

Технологии продуцирования текстов делового письма

Роль документопотоков в определении проблем современного судопроизводства

Документационное обеспечение деятельности пресс-службы организации

Новые требования к системам управления документами и электронным архивам

Форматы хранения электронных документов

Нужна ли автоматизация делопроизводства в районном суде

Повышение эффективности документационного обеспечения деятельности служб управления персоналом

Научно-справочный аппарат к документам архива организации

**№4
2018**

При поддержке:

ПРАКТИЧЕСКИЙ ДЕЛОВОЙ ЖУРНАЛ

Административное № 4 право 2018

Подписной индекс по каталогу РОСПЕЧАТЬ 36061



Отроки, мечники, и они же судебные приставы-исполнители

Досрочное увольнение сотрудников правоохранительных органов

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

ГИБДД ошиблась? Водитель! Получи компенсацию из казны!

Споры в России о направлении наркоманов и алкоголиков на принудительное лечение

Взыскание ущерба с топ-менеджеров за ошибки в управлении или хищения