



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

№ 1 январь 2019

Подписные индексы по каталогу «Роспечать» — 79154, 79357

Мария Бубнова

Двойной налог на землю и прочие изменения, вступающие в силу с 2019 года

Владимир Алистархов

Верховный суд РФ меняет практику?

Павел Хлебников

Новые мошеннические схемы на рынке жилья (анализ судебной и правоприменительной практики)

Татьяна Горошко

Неужели теперь введен запрет на переуступку прав по договорам на долевое строительство?

Анастасия Жукова

Споры наследников на дорогую недвижимость. Сложные случаи

Екатерина Кужилина

Изъятие земельных участков и расположенного на них недвижимого имущества под строительство автомобильной дороги

Татьяна Кочанова

Служебное жилье депутатов

С наступившим Новым годом всех.

Знакомьтесь с новыми аналитическими статьями.

Удачи!

Александр Гончаров

ВЕДУЩИЕ ЭКСПЕРТЫ

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

Налоги



Мария Бубнова
Двойной налог на землю и прочие изменения, вступающие в силу с 2019 года7

Право на жилье



Владимир Алистархов
Верховный суд РФ меняет практику?11

Мошенничество



Павел Хлебников
Новые мошеннические схемы на рынке жилья (анализ судебной и правоприменительной практики)15

Переуступка прав



Татьяна Горошко
Неужели теперь введен запрет на переуступку прав по договорам на долевое строительство?23

Дискуссия



Татьяна Горошко
Отрицательные факты не доказываются: что это – теория или практика?33

Наследники

Анастасия Жукова
Споры наследников на дорогу недвижимости.

Сложные случаи45

Комментирует Наталия Пластинина

Парковки

Ирина Костылева

Незаконные парковки: споры по их сносу61

Земля

Екатерина Кужилина

Изъятие земельных участков и расположенного на них недвижимого имущества под строительство автомобильной дороги71



Мария Бубнова

Споры по земле для ИЖС при отличии реального местоположения от указанного в документах ..81

Ипотека



Наталия Пластинина

Государство заплатит по ипотеке89

Компенсации



Мария Бубнова

На что могут претендовать жильцы дома, обрушившегося в Магнитогорске?95

ИЖС

Татьяна Кочанова

Споры по качеству строительства ИЖС99



с. 7

Мария Бубнова

С 2019 года грядут изменения в порядке налогообложения. Тенденция последних лет говорит о том, что подобные сборы неуклонно растут. Сколько теперь будут обязаны платить собственники за свое недвижимое имущество?...



с. 15

Павел Хлебников

Проведя анализ практики покупки квартир в строящихся домах (новостройках), можно с уверенностью утверждать, что каждая 4-я сделка имеет признаки мошенничества, в самом широком смысле...



с. 11

Владимир
Алистархов

До недавнего времени российские граждане, несмотря на сложность и «ухабистость» законодательства, уверены были в одном (по крайней мере часть граждан): что никто и никогда не сможет «наложить лапу» на их единственное жилье, несмотря на долги, преступления и любые другие обстоятельства...

с. 45

Анастасия Жукова

Есть два основания наследования: по завещанию и по закону...



с. 33

Татьяна Горошко

... Процессуальный принцип — «отрицательные факты не доказываются», и постарается уяснить, как это поможет практикующим юристам в их профессиональной деятельности...

с. 71

Екатерина Кужилина

... Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд проводится на основании статьи 279 ГК РФ в случаях и в порядке, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации...

с. 61

Ирина Костылева

... Проблема стихийных парковок вот уже не первый год волнует огромное количество граждан, являющихся счастливыми обладателями личных автомобилей. В условиях ограниченного городского пространства не на жизнь, а на смерть...

с. 99

Татьяна Кочанова

... Внимание на статус участка, на котором планируется возведение дома, определив категорию землепользования...

Выходные данные

Журнал  **ЖИЛИЩНОЕ
ПРАВО**

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

Главный редактор издательства:
Александр Гончаров.

Выпускающий редактор журнала:
М. Быкова

Редакционная коллегия:
А. Сорокин, Н. Пластинина, Е. Кустова,
О. Олейникова, Н. Быстрицкая,
В. Алистархов, Н. Пластинина, П. Хлебников,
Е. Кужилина, И. Костылева, Е. Благодарова

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

PR-отдел: tp@top-personal.ru

Корректор:
О. Трофимова.

Дизайн, верстка:
О. Дегнер.

Интернет-проекты:
П. Москвичев.

Альтернативная подписка:
tp@top-personal.ru

Пресс-служба:
pr@estate-law.ru

Руководитель отдела маркетинга:
В. Гончарова.

Гл. бухгалтер
Н. Фомичева.

Рекламный отдел:
tp@top-personal.ru

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

Претензии по доставке:

tp@top-personal.ru

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

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

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

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

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

**Подписано в печать 18.01.2019.
Формат 60x90 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**

© , 2019

ISBN 978-598172-008-6



9 785981 720086



Мария Бубнова

Двойной налог на землю и прочие изменения, вступающие в силу с 2019 года

С 2019 года грядут изменения в порядке налогообложения. Тенденция последних лет говорит о том, что подобные сборы неуклонно растут. Сколько теперь будут обязаны платить собственники за свое недвижимое имущество?

ИЗМЕНЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

С 1 января 2019 года вступает в силу новый алгоритм применения кадастровой стоимости земли, которая подверглась изменению в течение налогового периода. Эти нововведения появились в результате принятия Федерального закона от 03.08.2018 N 334-ФЗ «О внесении изменений в статью 52 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации». Правила будут применяться к сведениям об изменении кадастровой стоимости, внесенным в ЕГРН с 1 января 2019 года.

Если кадастровая стоимость изменится на основании решений специальной комиссии либо суда, и документ вступит в силу после 1 января 2019 года (включая иски, поданные до 1 января 2019 года), она подлежит внесению в ЕГРН. Эти изменения будут учитываться при исчислении налога, начиная с момента начала применения кадастровой стоимости, являющейся предметом оспаривания.

Но пересчитывать суммы ранее начисленного земельного налога для физлиц будут не более чем за три налоговых периода, предшествующих календарному году, в котором направлялось налоговое уведомление о перерасчете. Такие разъяснения дало Министерство финансов РФ в письме от 27 сентября 2018 г. N 03-05-05-02/69137. Таким образом, применение новой ставки налога распространяется на отношения, возникшие до внесения сведений в ЕГРН, но не более, чем на три налоговых периода.

Если изменяются качественные либо количественные параметры недвижимости (например, назначение использования или площадь), налог рассчитывается исходя из новой кадастровой стоимости с момента внесения таких сведений в ЕГРН. По старой стоимости налог начисляется за полные месяцы с начала календарного года и до даты изменения, по новой – с момента изменений до конца года и за последующие налоговые периоды.

ДВОЙНЫЕ СТАВКИ НАЛОГА НА ЗЕМЛЮ ДЛЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В случае если гражданин, имея в собственности участок, предназначенный для жилищного строительства, не хочет регистрировать построенный

объект, чтобы не платить налоги, он может понести еще большие траты. В данном случае применяется повышающий коэффициент. Такая процедура регламентируется Письмом Минфина России от 19.10.2018 N 03-05-04-02/75191 и Письмом ФНС России от 23.10.2018 N БС-4-21/20677@ «О направлении письма Минфина России по вопросу о применении повышающих коэффициентов по земельному налогу».

Как указано в нормативных актах, повышающий коэффициент в размере 2 применяется для участков с видом разрешенного использования «жилищное строительство» с момента регистрации права собственности на землю и до регистрации жилого строения. Исключение составляют участки ИЖС. К ним данный порядок не применяется.

Если по истечении трех лет право на готовый объект так и не зарегистрировано, коэффициент повышается уже до четырех. Такой налог подлежит уплате за период свыше трех лет владения участком и до момента регистрации права на готовый жилой объект.

ПОВЫШАЮЩИЙ КОЭФФИЦИЕНТ НАЛОГА НА ЗЕМЛЮ ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В данном случае повышающий коэффициент 2 применяется спустя десять лет после приобретения участка для ИЖС, если на нем так и не был построен (либо построен, но не зарегистрирован) жилой дом. Таким образом, государство мотивирует собственников как можно быстрее возвести и оформить недвижимость.

**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**



Владимир Алистархов

Верховный суд РФ меняет практику?

До недавнего времени российские граждане, несмотря на сложность и «ухабистость» законодательства, уверены были в одном (по крайней мере часть граждан): что никто и никогда не сможет «наложить лапу» на их единственное жилье, несмотря на долги, преступления и любые другие обстоятельства.

Конечно, почему бы им беспокоиться, когда судебная практика однозначна в отношении единственного жилья, о чем ранее высказывались и Верховный суд РФ, и Конституционный суд РФ.

При этом как-то совсем незаметно и обыденно для всех прошла информация о том, что на основании п. 43 постановления от 17.11.2015 № 50 Пленума ВС РФ судебным приставам было предоставлено право накладывать арест на единственное жилье.

Подумаешь, это же просто арест, это точно не обращение взыскания на жилье.

И вот как гром среди ясного неба, 22.11.2018 ВС РФ делает следующий шаг в отношении единственного жилья в рамках дела № 305-ЭС18-15724, отменив решения первых инстанций, которыми единственное жилье было исключено из конкурсной массы гражданина банкрота.

Формулировка такова: *«Исключая из конкурсной массы должника указанное жилое помещение, судами в настоящем деле не была дана надлежащая оценка доводам и доказательствам заявителя о наличии в действиях должника признаков злоупотребления правом в процедуре банкротства, а также о невозможности применения к спорной квартире безусловного имущественного (исполнительского) иммунитета».*

То есть другими словами, ВС РФ снял запрет на обращение взыскания на единственное жилье в рамках проведения процедуры банкротства гражданина.

**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**

ПЕРЕВОД РАБОТНИКА ВНУТРИ КОМПАНИИ: СПОРЫ В СУДАХ И СОВЕТЫ РАБОТОДАТЕЛЯМ

СВЕТЛАНА ЩЕРБАТОВА

...ЧАСТО ОСТАВЛЯЮТ БЕЗ ВНИМАНИЯ ВАЖНОЕ УСЛОВИЕ: ПРИ «ПЕРЕМЕЩЕНИИ» РАБОТНИКА НЕ ТРЕБУЕТСЯ ЕГО ПИСЬМЕННОГО СОГЛАСИЯ В ТОМ СЛУЧАЕ, ЕСЛИ АДРЕС РАБОЧЕГО МЕСТА НЕ БЫЛ УКАЗАН В ТРУДОВОМ ДОГОВОРЕ...

...ДОВОДЫ ИСТЦА О ТОМ, ЧТО ОТВЕТЧИК В СИЛУ СТ. 256 ТК РФ НЕ ИМЕЛ ПРАВА МЕНЯТЬ ЕЕ МЕСТО РАБОТЫ, ТАКЖЕ НЕ ПРИНЯТЫ ВО ВНИМАНИЕ, ПОСКОЛЬКУ ПОД МЕСТОМ РАБОТЫ ПОДРАЗУМЕВАЕТСЯ ОРГАНИЗАЦИЯ-РАБОТОДАТЕЛЬ, А НЕ КОНКРЕТНОЕ РАБОЧЕЕ МЕСТО, ИЗМЕНЕНИЕ КОТОРОГО НЕ ПРОТИВОРЕЧИТ СТ. 256 ТК РФ...

...В СЛУЧАЕ НЕСОГЛАСИЯ РАБОТНИКА НА ПЕРЕВОД НА НОВУЮ РАБОТУ РАБОТОДАТЕЛЬ ВПРАВЕ УВОЛИТЬ ТАКОГО РАБОТНИКА, ОДНАКО ТАКОЕ УВОЛЬНЕНИЕ ДОЛЖНО ПРОВОДИТЬСЯ С ЧЕТКИМ СОБЛЮЖДЕНИЕМ УСТАНОВЛЕННОЙ ЗАКОНОМ ПРОЦЕДУРЫ...



Павел Хлебников

Новые мошеннические схемы на рынке жилья (анализ судебной и правоприменительной практики)

Традиционно рынок жилья является одним из самых привлекательных для вложения собственных средств граждан и организаций. Помимо стандартных схем купли-продажи приобретения жилья на первичном и вторичном рынке, существует также возможность участия в долевом строительстве. Поскольку Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 29.07.2018) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» определяет строительство, помимо комплекса мероприятий по возведению заданий (строений), как еще и инвестиционную деятельность, то данная схема приобретения жилья является одной из самых сложных, а следовательно, и криминогенной.

Проведя анализ практики покупки квартир в строящихся домах (новостройках), можно с уверенностью утверждать, что каждая 4-я сделка имеет признаки мошенничества, в самом широком смысле. Говоря об этой проблеме, нельзя не упомянуть, что недобросовестные застройщики используют самые различные пробелы в законе, и привлечь их к ответственности по ст. 159 УК РФ (мошенничество, то есть хищение путем обмана или злоупотребления доверием) становится весьма сложно. Ситуация осложняется тем, что многим сделкам придан вид законных и фактически состава преступления в их действиях правоохранители не обнаруживают. Ниже подробнее поговорим о некоторых новых схемах «относительно честного» отъема денежных средств, которые получили распространения после 2010–2012 гг. на территории РФ.

1. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Одной из самых распространенных схем-ловушек, которые мы наблюдали в последнее время и в которые могут попасть покупатели на первичном рынке жилья, является заключение некоего **предварительного договора купли-продажи квартиры в строящемся многоквартирном доме**. Застройщик при строительстве жилья и заключении договоров с дольщиками должен руководствоваться положениями ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон). Однако недобросовестные продавцы строящегося жилья вместо договора о долевом участии заключают предварительный договор купли-продажи, в соответствии с которым застройщик обязуется в будущем, после постройки многоквартирного дома и получения всех необходимых разрешительных документов, заключить с дольщиком основной договор купли-продажи квартиры. А это уже совершенно другие правовые последствия и обязательства. В данном случае право собственности на весь многоквартирный дом и отдельные его квартиры на всем этапе строительства находится у застройщика и переходит к дольщику только после заключения основного договора купли-продажи и его регистрации в Росреестре. В указанном выше договоре у застройщика не возникает практически никаких обязательств перед дольщиком, поскольку такой вид договора прямо не предусмотрен и не регулируется

Законом. При этом у дольщика отсутствует право требовать от застройщика соблюдения срока сдачи строящегося объекта, получения компенсации за такую просрочку. Но самое главное с юридической точки зрения — **застройщик имеет возможность заключить несколько договоров по продаже одной и той же квартиры с разными лицами** и впоследствии отказаться заключать с дольщиком основной договор купли-продажи, в лучшем случае возвратив последнему уплаченные им денежные средства, как правило, уже по другим договорам, которые к строительству никакого отношения чаще всего не имеют. Ну а что же суды? Согласно **обзору судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017)**, «если правила, содержащиеся в п. 1 ст. 431 Гражданского кодекса Российской Федерации, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора». При разрешении дела принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон. На основании изложенного суду независимо от наименования договора следовало установить его действительное содержание, исходя как из буквального значения содержащихся в нем слов и выражений, так и из условий договора в целом, с учетом цели договора и, следовательно, принять во внимание, что при фактически сложившихся отношениях предметом договора является привлечение денежных средств для строительства многоквартирного дома. Так, в договоре, заключенном между обществом и застройщиком, хотя бы и поименованным предварительным договором купли-продажи, предусмотрены строительство ответчиком многоквартир-

**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**

Неужели теперь введен...

Т. Горошко



Татьяна Горошко

Неужели теперь введен запрет на переуступку прав по договорам на долевое строительство?

Специалисты Центра конъюнктурных исследований Института статистических исследований и экономики знаний Национального исследовательского университета «Высшая школа экономики» в одном из своих аналитических материалов пришли к выводу, что *«можно утверждать, что вид деятельности «Строительство» продолжает сохранять статус самой проблемной отрасли экономики страны среди всех базовых видов деятельности, функционируя уже продолжительный период по рецессионно-стагнационному сценарию»*¹. Но так ли все пессимистично?

Прежде чем продолжить анализ темы, вынесенной в название нашей статьи, постараемся понять, почему именно строительство домов (и прежде всего — по договорам долевого участия в строительстве) стало такой злободневной темой, «отодвинувшей», пожалуй, из «топа» новостей даже увеличение ставки НДС? Ответ на этот вопрос, как нам кажется, в одной стороны прост:

- Социальную значимость и «взрывоопасность» проблем при приобретении жилья вкупе в высокой стоимостью недвижимости, даже на стадии «котлована», сложно переоценить.

Но, с другой стороны:

- Изменения в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту статьи -№214-ФЗ) вносятся с такой частотой, что не всегда можно успеть их отследить; профессионалы рынка постоянно пытаются осмыслить существующие проблемы и проанализировать изменения в сфере².

1 Деловой климат в строительстве в III квартале 2018 года. — М.: НИУ ВШЭ, 2018. — Стр. 5.

2 Вот только некоторые примеры статей за последнее время, в которых авторы так или иначе обращаются к проблемам приобретения жилья по №214-ФЗ:

- Горошко Т. Споры за площадь: что считать жилым помещением? // Жилищное право. 2016. N 12. С. 19–42.
- Ходыкин Д. Чем опасен недостроенный объект недвижимости? Подводные камни сделок с ним // Жилищное право. 2018. N 9. С. 19–28.
- Степанов А. Ипотечка в иностранной валюте: обзор судебной практики // Жилищное право. 2018. N 8. С. 81–90.
- Доля Г. Новое в Законе о долевом строительстве // Жилищное право. 2018. N 8. С. 7–14.

Однако «на выходе» мы видим, что ситуация в сфере строительства жилых домов становится всё хуже, дольщики и будущие покупатели не понимают, что происходит и чего ожидать, а что хуже всего — этого не понимают и многие профессиональные участники рынка. При этом если и даются какие-то прогнозы, то сугубо отрицательные, как, например, приведенная в начале статьи точка зрения исследователей Высшей школы экономики, или, например, такие:

- *«Восстановление строительства ожидается только в середине 2019 года»³;*
- *«Происходит убийство рынка»⁴;*
- *«Поправки, серьезно меняющие Закон N 214-ФЗ, делают применение его невозможным, а бизнес застройщиков менее прозрачным или даже нерентабельным. Как будут в этом свете решаться проблемы обеспеченности жильем граждан и прочие социальные вопросы, остается загадкой»⁵;*
- *«Новый закон о долевом строительстве грозит коллапсом на рынке жилья»⁶.*

- Пластинина Н. Сначала — план, потом — дом! // Жилищное право. 2018. N 5. С. 7–20.
- Пластинина Н. Инвесторы и застройщик. Ждать или требовать? // Административное право. 2018. N 1. С. 43–53; Жилищное право. 2018. N 4. С. 81–97.
- Пластинина Н. Хочу стать дольщиком по новым правилам! // Жилищное право. 2018. N 2. С. 73–88.
- Пластинина Н. Обманутые дольщики все равно остаются с пустыми руками? // Жилищное право. 2018. N 1. С. 97–112.
- Кошарная О. Перспективы нового Закона [Интервью с Э. Бадиным, Ю. Дымовой, И. Хапалиным, И. Уколовой, А. Беяевым, О. Ефимовым, В. Черданцевым, О. Сулимой, В. Соколенко] // Жилищное право. 2017. N 12. С. 7–46.

**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

УВОЛЬНЕНИЕ ПО ПРИНУЖДЕНИЮ

Ксения Грановская

...И СОТРУДНИКИ МОГУТ СТАРАТЬСЯ ВЫДАТЬ УВОЛЬНЕНИЕ ПО СОБСТВЕННОМУ ЖЕЛАНИЮ ЗА УВОЛЬНЕНИЕ ПО ПРИНУЖДЕНИЮ РАДИ СОБСТВЕННОЙ ВЫГОДЫ...

...УВОЛЬНЕНИЕ СЧИТАЕТ НЕЗАКОННЫМ, ПОСКОЛЬКУ ЕЕ ВЫНУДИЛИ НАПИСАТЬ ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ УВОЛЬНЕНИИ...

...РАНЕЕ НАПРАВИТЬ ЗАЯВЛЕНИЕ ПОЧТОЙ НЕ ИМЕЛА ВОЗМОЖНОСТИ В СВЯЗИ С РЕЗКИМ УХУДШЕНИЕМ САМОЧУВСТВИЯ НА ФОНЕ СТРЕССА...

...ПРИ УВОЛЬНЕНИИ НЕОБХОДИМОСТЬ ДОКАЗАТЬ СВОЮ ПРАВОТУ ЛОЖИТСЯ В БОЛЬШЕЙ СТЕПЕНИ НА РАБОТНИКА, ЧЕМ НА РАБОТОДАТЕЛЯ...



Татьяна Горошко

Отрицательные факты не доказываются: что это — теория или практика?

*Теория, мой друг, суха,
Но зеленеет жизни древо*

И.В.Гете. Фауст (ч. I, сцена IV)
(перевод Бориса Пастернака)

ВВЕДЕНИЕ

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 alma-mater, 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 известный процессуальный принцип — «отрицательные факты не доказываются», и постарается уяснить, как это поможет практикующим юристам в их профессиональной деятельности.

Однако в самом начале нашей статьи хотелось бы напомнить читателям, что автор не претендует ни на новаторство в изучении рассматриваемой темы, ни на какие-то теоретические прорывы в решении, так как проблема доказывания юридических фактов уже неоднократно поднималась в юридической литературе. Бесспорно, благодаря коллегам мы уже можем не задумываться над такими утверждениями:

• **«Отрицательные факты — это отсутствие чего-то, несовершенство каких-то актов, невыполнение обязательств. Они указывают на то, чего нет или не было в реальной действительности»** (Отрицательные факты в гражданских делах. Зайцев И., Фокина М. «Российская юстиция», № 3, 2000);

- **«Отрицательные факты** — это отсутствие чего-либо в реальной жизни, а также бездействие, уклонение от исполнения обязательств, что аргументировать в цивилистическом процессе достаточно сложно» (Афанасьев С.Ф., Катуклова С.Ю. О доказывании отрицательных фактов и возможности применения фикции признания при их обосновании по гражданским делам // Российская юстиция. 2011. № 3. С. 69–72);
- «... в настоящий момент в процессуальном законодательстве сохраняется значительное количество пробелов и противоречий, что ведет к тому, что в судебной практике формируются собственные понятия и принципы, зачастую не соответствующие действующему законодательству. Ярким примером такой практики является использование судами общей юрисдикции и арбитражными судами термина **«отрицательный факт»**» (Шитиков Д.А. Доказывание отрицательных фактов в гражданском и арбитражном процессах // Арбитражный и гражданский процесс. 2013. № 7. С. 33–38);
- «...неисполнение обязательства — это **отрицательный факт**, доказывание которого, по общепринятому мнению, невозможно» (Киминчижи Е. Нет смысла доказывать отрицательный факт // ЭЖ-Юрист. 2015. N 11. С. 1, 5.).

Нельзя не согласиться и со следующим утверждением:

«Требование суда «докажите, что вы этого не делали» (не подписывали, не использовали, не видели, не знали) часто ставит в тупик сторону в процессе. Доказать то, что произошло в реальности, возможно, благо любое человеческое действие оставляет материальные следы. А вот что касает-

**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

СУДЕБНЫЕ СПОРЫ С КАДРОВЫМИ АГЕНТСТВАМИ

Анастасия Жукова

...ПРАКТИКА ПОКАЗЫВАЕТ: ОДНА ИЗ РАСПРОСТРАНЕННЫХ КАТЕГОРИЙ СУДЕБНЫХ СПОРОВ — ЭТО СПОРЫ МЕЖДУ КОМПАНИЯМИ И КАДРОВЫМИ АГЕНТСТВАМИ. ПРЕДМЕТ ТАКИХ СПОРОВ — ВЗЫСКАНИЕ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ЗА ОКАЗАННЫЕ УСЛУГИ ПО ПОИСКУ, ПОДБОРУ ПЕРСОНАЛА, ВОЗВРАТ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ В СЛУЧАЕ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА, ЗАМЕНА ПОДОБРАННЫХ КАНДИДАТОВ НА ВАКАНТНЫЕ ДОЛЖНОСТИ...

...КАДРОВОЕ АГЕНТСТВО НЕ ОТВЕЧАЕТ ЗА НЕПОЛНОЕ ДОСТИЖЕНИЕ ПРОГНОЗИРУЕМЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ, РЕЗУЛЬТАТОВ ПОИСКА ПЕРСОНАЛА, ВЫЗВАННЫХ БЕЗДЕЙСТВИЕМ СО СТОРОНЫ ЗАКАЗЧИКА...

...ДОСУДЕБНАЯ ПРЕТЕНЗИЯ ЗАКАЗЧИКА В АДРЕС ИСПОЛНИТЕЛЯ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ МОТИВИРОВАННЫМ ОТКАЗОМ ЗАКАЗЧИКА ОТ ПОДПИСАНИЯ АКТОВ ОКАЗАННЫХ УСЛУГ...

Анастасия Жукова

Споры наследников на дорогую недвижимость. Сложные случаи

Наследование — это переход после смерти гражданина принадлежащего ему имущества в порядке универсального правопреемства. Есть два основания наследования: по завещанию и по закону. По завещанию гражданин может передать свое имущество как родственникам, так и третьим лицам. Если наследодатель не составляет завещание либо завещает только часть своего имущества, выбранный им наследник отказывается от наследства или признается недостойным, то имущество умершего гражданина переходит к его родственникам — наследникам по закону.

Практика показывает, судебные споры между наследниками возникают чаще всего, если в состав наследства входит дорогая недвижимость: квартиры, дома, земельные участки. Даже если наследодатель оставляет завещание, риск возникновения конфликта сохраняется, так как наследники, а также иные родственники наследодателя не соглашаются с его волей, выраженной в завещании. Решают отстаивать свои права через суд. Ситуация осложняется в тех случаях, когда по завещанию недвижимость наследуют посторонние лица.

Основания исков — требования о признании завещания недействительным по причине недееспособности наследодателя, введения его в заблуждение или нарушения правил составления завещания, требования о признании наследников недостойными.

Следует подчеркнуть, завещание имеет приоритет при рассмотрении дела. Однако необходимо помнить, закон устанавливает круг лиц, которые имеют право на обязательную долю в наследстве. Это несовершеннолетние или нетрудоспособные дети наследодателя, его нетрудоспособный супруг и родители, нетрудоспособные иждивенцы. Размер их обязательной доли составляет не менее половины того, что они могли бы получить при наследовании по закону.

НАЛИЧИЕ ПСИХИЧЕСКОГО РАССТРОЙСТВА У НАСЛЕДОДАТЕЛЯ НЕ ДОКАЗАНО — ЗАВЕЩАНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНО

Самое распространенное основание признания завещания недействительным — наличие психического расстройства у наследодателя в момент его составления. То есть неспособность завещателя понимать значение своих действий, руководить ими. Составленное при таких обстоятельствах завещание является оспоримым. Недействительным его признает суд. Стоит отметить, иск о признании завещания недействительным вправе подать в суд любое заинтересованное лицо, чьи права нарушены в результате совершения завещания. Как правило, такие судебные процессы инициируют наследники по закону, которые по завещанию ничего не получили.

Сложность данной категории споров состоит в трудности доказывания того факта, что в момент составления завещания наследодатель находился в таком душевном и физическом состоянии, что не понимал значение своих действий.

Пункт 13 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.06.08 № 11 «О подготовке гражданских дел к судебному разбирательству» указывает на необходимость проведения судебно-психиатрической экспертизы для установления психического состояния лица в момент совершения им определенного действия.

**СИТУАЦИЯ ОСЛОЖНЯЕТСЯ В ТЕХ СЛУЧАЯХ,
КОГДА ПО ЗАВЕЩАНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬ
НАСЛЕДУЮТ ПОСТОРОННИЕ ЛИЦА**

Поэтому ключевое доказательство признания завещания недействительным — результаты судебно-психиатрической экспертизы. Цель проведения такой экспертизы — установление у наследодателя хронических психических расстройств, слабоумия или иных болезненных состояний психики, лишаящих его способности понимать значение своих действий и руководить ими в момент составления завещания. Однако

**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 Пластина

Несомненно, в процессе «борьбы» за квартиры, переходящие по наследству, заинтересованные родственники очень часто идут по пути оспаривания завещаний наследодателей. Основной причиной такого шага можно назвать несогласие обделенных вниманием родственников с последней волей наследодателя и нежеланием смириться с тем, что квартира досталась не им. Большую часть споров по поводу квартир в Москве и в других крупных городах, где недвижимость в большой цене, формируют ситуации перехода квартир по наследству тем, кто в последние годы ухаживал за немощным наследодателем, но близким родственником наследодателя не являлся. Конечно, родственники, в свое время не пожелавшие обременять себя заботой о престарелом владельце квартиры, активно «вступают в бой» за недвижимость после смерти наследодателя.

Все используемые для оспаривания рычаги-основания перечислены автором верно. Чаще всего, конечно же, наследодателя стараются представить психически нестабильным человеком, не понимающим значение своих действий на момент составления завещания. И пытаются доказать суду, соответственно, недействительность завещания. В случае удовлетворения их иска наследники могут унаследовать спорную квартиру уже в рамках закона.

Современная практика на самом деле очень разнообразна. Общих тенденций в рамках не только Московского региона (практика по которому приведена автором), но и вообще по стране, позволяющих сделать вывод о том, что оспаривать завещание по тем или иным основаниям, нет смысла, не имеется. Смысл есть хотя бы потому, что есть цель. Но не всегда

цель достижима. В основном каждое дело содержит индивидуальные обстоятельства, приводящие к положительному или отрицательному результату для истцов.

Так, например, оспорить завещание хронического алкоголика намного проще (см., например, Апелляционное определение Московского город-

ОСПОРИТЬ ЗАВЕЩАНИЕ ХРОНИЧЕСКОГО АЛКОГОЛИКА НАМНОГО ПРОЩЕ

ского суда от 20.04.2018 по делу № 33-17085/2018¹, в котором посмертной психиатрической экспертизой было доказано отсутствие у наследодателя «полного контроля за совершаемыми им самим действиями»), чем завещание человека в очень преклонном возрасте, но тем не менее ничем особо не страдающим, кроме возрастных болезней, не связанных с психическими отклонениями. Да, человек в этом возрасте уже часто все забывает, путает, но в задачу нотариуса при удостоверении завещания входит установление подлинности воли наследодателя, понимание им своих действий. Именно для обеспечения доказательств этих признаков зачастую используется справка от психиатра, выданная на день заверки завещания (равно как и в сделках с недвижимостью вообще. если сторона сделки —

**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**

Ирина Костылева

Незаконные парковки: споры по их сносу

Проблема стихийных парковок вот уже не первый год волнует огромное количество граждан, являющихся счастливыми обладателями личных автомобилей. В условиях ограниченного городского пространства не на жизнь, а на смерть идет война буквально за каждый сантиметр придомовой территории. Дополнительную войну ведут сознательные граждане, выступающие за сохранение экологической чистоты дворов многоквартирных домов и, соответственно, за полный запрет въезда на придомовую территорию на личных автомобилях. При этом, стоимость платных парковок в столице автовладельцев приводит буквально в шок — за пару лет за парковку придется отдать практически стоимость автомобиля.

Понимая возникшую проблему, ее попытались решить на законодательном уровне. На сегодняшний день действуют Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.2.2645-10, утвержденные Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации №64 от 10 июня 2010 года, в соответствии с пунктом 2.2. которых, отводимый под строительство жилого здания земельный участок должен предусматривать возможность организации придомовой территории с четким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автотранспорта, зеленых насаждений.

В то же время застройщики, осуществляющие строительство новых многоэтажных домов, на сегодняшний день стараются организовать дополнительные подземные паркинги или каким-либо иным способом решить вопрос парковки личного транспорта жильцов. За дополнительную плату, разумеется.

Остается открытым один вопрос: что же делать тем «счастливчикам», которые проживают в многоквартирных домах постройки прошлого века? Паркинги в них не организовывались, а размер придомовой территории не позволяет разместиться всем.

В настоящей статье мы рассмотрим существующую проблему с точки зрения права и постараемся найти наиболее рациональное решение для тех автовладельцев, для которых рассматриваемый вопрос является, возможно, не просто актуальным, а даже немного болезненным.

Итак, первоначально, что необходимо сделать — понять, кому принадлежит участок, на котором есть необходимость осуществлять парковку автотранспорта. Варианта может быть два: земля может находиться в муниципальной собственности, либо относиться к придомовой территории, собственниками которой, в силу положений статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 года №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», являются собственники жилых помещений многоквартирного дома, к которому относиться рассматриваемая территория. Так, пунктом 2 указанной статьи установлено, что земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие

в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, законодательно закреплено, что жильцы являются долевыми собственниками придомовой территории. И, казалось бы, вправе бронировать за собой парковочные места. Но не так все просто.

Если кто-то из жильцов самостоятельно начнет определять, где находится его парковочное место, и устанавливать в связи с этим какие-либо ограждения, столбики, шлагбаумы и иные конструкции, препятствующие движению транспортных средств по забронированному участку, его действия будут формировать состав административного правонарушения, предусмотренного положениями статьи 7.1 Кодекса об административных правонарушениях — самовольное занятие земельного участка. Ответственность за подобные действия установлена в указанной статье и предусматривает наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пяти тысяч рублей; на должностных лиц — от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей; на юридических лиц — от 2 до 3 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее ста тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на должностных лиц — от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц — от ста

**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

ФЕВРАЛЬ 2019

НОВАЯ УГРОЗА ДЛЯ БИЗНЕСА

Владимир Алистархов

...КАЖДЫЙ РАБОТОДАТЕЛЬ И ЕГО ДОЛЖНОСТНЫЕ ЛИЦА МОГУТ БЫТЬ ПРИВЛЕЧЕНЫ К АДМИНИСТРАТИВНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА СОТРУДНИЧЕСТВО С ИНОСТРАННЫМ ГРАЖДАНИНОМ ПРИ ОПРЕДЕЛЕННЫХ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ...

...ДРАКОНОВСКИЙ РАЗМЕР ШТРАФА ДЛЯ КОМПАНИЙ ЗА ПРАВОНАРУШЕНИЕ, КОТОРЫЙ МОЖЕТ СОСТАВЛЯТЬ ДО ПЯТИСОТ ТЫСЯЧ РУБЛЕЙ ДЛЯ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА...

...Работодатель и его должностные лица могут быть привлечены к административной ответственности за неприятие мер по обеспечению соблюдения приглашенным иностранцем (лицом без гражданства) режима пребывания в России...

...РАБОТОДАТЕЛЮ ПРИДЕТСЯ В СУДЕ ДОКАЗЫВАТЬ, ЧТО ОН ПРИНЯЛ ВСЕ УСТАНОВЛЕННЫЕ МЕРЫ...

Екатерина Кужилина

Изъятие земельных участков и расположенного на них недвижимого имущества под строительство автомобильной дороги

Земля

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд проводится на основании статьи 279 ГК РФ в случаях и в порядке, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации.

Решение об изъятии земельного участка, а также расположенного на них недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд принимается федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления. При этом за счет казны правообладателю предоставляется возмещение за изымаемый земельный участок.

Процедурой предусмотрено заключение соглашения об изъятии. В случае же, когда правообладатель не согласен с решением и отказался от заключения соглашения, допускается принудительное изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд на основании решения суда.

Таким образом, выделяются три вида споров, связанных с изъятием земельного участка: принудительное изъятие земельного участка, оспаривание решения об изъятии земли и возмещение убытков правообладателя, понесенных в связи с предоставлением неравноценного возмещения.

Основываясь на сложившейся судебной практике, сразу оговоримся, что оспаривание решения об изъятии земельного участка, как правило, перспективы для правообладателя лишен (*пример судебной практики: Определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 22.09.2016 № 4-АПГ16-13*).

ПРИНУДИТЕЛЬНОЕ ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В случае, если правообладатель не согласен с решением и отказался от заключения соглашения, допускается принудительное изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд на основании решения суда.

Иск о принудительном изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть предъявлен в суд в течение срока действия решения об изъятии, то есть в течение трех лет (основание: п. 13. ст. 56.6 ЗК РФ), но не ранее чем до истечения 90 дней со дня получения правообладателем земельного участка проекта соглашения об изъятии. Истечение трехгодичного срока является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении иска.

Процедура изъятия земельного участка установлена нормами Земельного кодекса Российской Федерации (гл. VII.1). Отказ в удовлетворении такого иска может быть обусловлен также и несоблюдением процедуры изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд (*Обзор судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта, утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10 декабря 2015 г., далее по тексту — Обзор судебной практики ВС РФ от 10.12.2015 г.*).

Пример судебной практики: решением городского суда отказано в удовлетворении иска департамента имущественных и земельных отношений администрации области и государственного бюджетного учреждения «Управление автомобильных дорог администрации области» к Ш. о выкупе земельного участка.

Судом установлено, что постановлением губернатора области от 15 февраля 2012 г. принято решение об изъятии земельных участков для государственных нужд в целях строительства мостового перехода. В перечень подлежащих изъятию вошел и земельный участок, принадлежащий Ш. При этом уведомление о принятом решении и о проведении его регистрации, проект договора купли-продажи земельного участка были направлены прежнему собственнику земельного участка Б.

Поскольку доказательств направления такого уведомления Ш. представлено не было, суд пришел к правильному выводу, что несоблюдение процедуры, предшествующей изъятию земельного участка у собственника (пункт 3 статьи 279 ГК РФ), влечет за собой отказ в иске органу государственной власти о выкупе земельного участка (по материалам судебной практики Вла-

**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**



Мария Бубнова

Споры по земле для ИЖС при отличии реального местоположения от указанного в документах

Существуют случаи, когда земельный участок, предоставленный для ИЖС, фактически расположен по адресу, не соответствующему сведениям из публичной кадастровой карты или из иных документов. Как действовать в подобных случаях и к кому обратиться?

Например, муниципалитет предоставляет гражданину А. в аренду сформированный участок земли для целей строительства и поручает произвести межевание и постановку на кадастровый учет. Арендатор начинает пользование недвижимым имуществом, а через пару лет к нему обращается новый сосед Б. с требованием освободить незаконно занимаемые гражданином А. три сотки. Позднее было выяснено, что земельный участок гражданина А. в соответствии с публичной кадастровой картой находится совсем в другом месте. А фактически занимаемый им участок был свободен. Поэтому кадастровые инженеры, нанятые гражданином Б., включили в его участок часть земли А. Как решить подобную проблему?

За разрешением таких споров необходимо обращаться в суд с иском заявлением об установлении границ и исправлении кадастровой ошибки. Такая ситуация может произойти, когда кадастровые инженеры осуществляют межевание земельного участка без выноса знаков границ в натуре, то есть выполняют свои функции из кабинета на основании документов.

Это право вытекает из ст. 28 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», в котором сказано, что ошибками в государственном кадастре недвижимости являются:

1) техническая ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка), допущенная органом кадастрового учета при ведении государственного кадастра недвижимости и приведшая к несоответствию сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, сведениям в документах, на основании которых вносились сведения в государственный кадастр недвижимости (далее — техническая ошибка в сведениях);

2) воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости (далее — кадастровая ошибка в сведениях).

Так, апелляционным определением Новгородского областного суда от 6 ноября 2013 г. по делу № 2-142-33-1733К исковые требования были удовлетворены, ответчик был обязан провести повторные межевые ра-

боты. Истец обратился в суд с иском к ООО «Г.» (далее — Общество), который после дополнения сформулировал требованиями о признании установленным, что геодезические данные (координаты) принадлежащего ему земельного участка не соответствуют фактическому месторасположению; о возложении обязанности произвести повторную геодезическую съемку и предоставить межевой план с уточнением границ земельного участка с учетом фактического расположения строения, принадлежащего истцу.

Также он просил обязать филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Новгородской области исключить из государственного кадастра недвижимости сведения о месторасположении уточненных границ земельного участка по заявлению Т.А.В. как несоответствующие действительности, указав, что является собственником земельного участка площадью 2000 кв. м, на котором расположена баня, оказавшаяся при проведении межевания в 2008 г. за пределами принадлежащего ему участка.

Ответчиком ему отказано в проведении повторного межевания земельного участка.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований, была привлечена Администрация Демянского муниципального района Новгородской области.

Апелляционный суд посчитал, что решение подлежит отмене в части по следующим основаниям. Кадастровая ошибка в сведениях подлежит исправлению в порядке, установленном для учета изменений соответствующего объекта недвижимости, или в порядке информационного взаимо-

**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

Государство заплатит по ипотеке

Новость дня: Государство заплатит 1.5 млн. рублей за ипотеки граждан¹. Условия вступления в программу

Государственная дума РФ утвердила программу помощи российским семьям, которая рассчитана на частичное погашение долгов по ипотеке (далее – «Программа»). Стать участником программы совсем не сложно, для этого нужно соответствовать минимум одному подпункту из каждого списка.

По новой программе, государство готово взять на себя не больше 30% долгов по ипотеке, но сразу идет оговорка, что не более полутора миллионов рублей. Что ж, если вы живете не в Москве или Питере, то вряд ли 30% по ипотеки у вас выльется больше чем в 1.5 млн.

Так же правительство подготовило ряд причин, по которым будет выбирать, кому помочь с ипотекой и кому нет. Но сразу стоит заметить, что во многих регионах будут созданы специальные комиссии, которые будут рассматривать семьи, которым совсем немного не хватило для участия в программе.

Для участия в программе необходимо в каждом соответствовать хоть одному подпункту².

Требуемые условия:

1. Пункт для заемщиков:

- ипотека взята больше года назад
- ипотека оформлена на ветерана ВОВ
- платежи по ипотеке выросли более чем на 30%
- ипотека оформлена на инвалида

¹ <https://zen.yandex.ru/media/survive/gosudarstvo-zaplatit-15-mln-rublei-za-ipoteki-grajdan-usloviia-vstupleniia-v-programmu-5bf9744879752400a92bd6a8>

² <https://freelawyer.guru/kredit/gosudarstvennaya-pomoshh-ipotechnikam.html>

– ипотека оформлена на человека, у которого на иждивении студент или инвалид, которому меньше двадцати четырех лет

2. Пункт для недвижимости

– отсутствие другого жилья

– квадрату жилья не более 65 квадратных метров для 1-комнатной квартиры, каждая новая комната прибавляет 20 кв метров к максимальной площади

3. Пункт о доходе

– после ежемесячной платы за ипотеку у семьи не должно оставаться больше двух прожиточных минимумов. Например, доход семьи 30 тысяч, за ипотеку платят 15 000, прожиточный минимум на человека 10 000. Итого: $30\ 000 - 15\ 000 > 10\ 000 * 2$. Семья подходит под условия получения государственной помощи.

Комментарий Пластининой Н.В.

Не акцентируясь на самом оформлении и введении в действие приведенной программы и на тех несомненных плюсах, что она должна (вроде бы) принести людям, выплачивающим ипотеку и еле-еле наскребающим

**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**



Мария Бубнова

На что могут претендовать жильцы дома, обрушившегося в Магнитогорске?

В результате обрушения подъезда в десятиэтажном доме в Магнитогорске были уничтожены 48 квартир. По официальной версии чрезвычайное происшествие произошло в результате взрыва бытового газа. На что теперь могут рассчитывать люди, потерявшие жилье?

Сразу после события гражданам была оказана первая помощь и пострадавших разместили в близлежащих школах. Позднее губернатор пообещал, что им будет предоставлено временное жилье в общежитии.

Владимир Путин на совместном совещании с Правительством РФ пообещал расселить весь дом целиком, включая те подъезды, которые не пострадали. Также он пояснил, что на эти нужды потребуется свыше миллиарда рублей. Финансирование планируется осуществлять из трех источников: бюджета Российской Федерации и Челябинской области, а также из средств частных инвесторов.

В настоящее время принят целый ряд нормативно-правовых актов, призванных решить данную проблему. Так Правительство РФ вынесло распоряжение от 5 января 2019 г. № 1-р «О выплате финансовой помощи и единовременной материальной помощи гражданам, пострадавшим в результате обрушения жилого дома в г. Магнитогорске (Челябинская область)», которым устанавливается помощь пострадавшим. Родственникам погибших причитается единовременная материальная помощь в размере одного миллиона рублей на каждого погибшего (умершего) в равных долях каждому члену семьи. Также компенсируются затраты на погребение.

Лицам, получившим вред здоровью, аналогичным образом назначается единовременная выплата с учетом степени тяжести. Тяжкий вред здоровью оплачивается в сумме 400 000 руб., легкий – 200 000 руб. на человека.

Утрата имущества первой необходимости компенсируется из расчета 100 000 руб. на человека. Единовременную материальную помощь смогут получить граждане, условия жизнедеятельности которых были нарушены в результате обрушения, в размере 10 тыс. рублей на человека.

**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

БИЗНЕС-ТРЕНЕР ФРИЛАНСЕР И СПОРЫ С ЗАКАЗЧИКАМИ ПО РАБОТЕ

Анастасия Алексеевская

...**В** последнее время довольно часто можно встретить упоминание о таком специалисте как «бизнес-тренер». Кто эти люди и чем они занимаются? **В** общем понимании это специалисты, имеющие профильное образование, обладающие опытом работы в определенной области и дополнительно обученные передавать свои знания другим людям. **Э**ти люди могут обучить руководство и персонал компании полезным для ведения бизнеса навыкам, что, в свою очередь, поможет повысить эффективность работы организации и ее прибыль. **Б**изнес-тренер относительно новая специализация, которая в последние годы обрела особую популярность. **Б**изнес-тренеры разрабатывают программы обучения, методики и презентации в сфере бизнеса, проводят тренинги и семинары. **В** основном, бизнес-тренеры работают по таким направлениям как маркетинг и реклама, оптимизация финансово-хозяйственной деятельности организации, управление бизнесом, тайм-менеджмент, управление персоналом и др....

Татьяна Кочанова

Споры по качеству строительства ИЖС

ИЖС

Индивидуальное жилищное строительство можно рассматривать и как сам факт строительства жилого дома, и с точки зрения вида разрешенного использования земельного участка для индивидуального жилищного строительства.

Зачастую предоставление земельных участков для этих целей производится в городах и поселках.

Стоит отметить, что данный вид разрешенного использования обладает определенными плюсами, но при этом и связан с рядом проблем, которые могут возникнуть у граждан при применении данного разрешенного вида использования земельного участка. К сожалению, российское законодательство, регулирующее отношения в сфере недвижимости и строительства, не отличаются последовательностью и ясностью.

Всё большее количество граждан решают воспользоваться своим правом на приватизацию фактически используемых участков под жилыми домами и выкуп земель у государства по льготной цене.

Именно всё это приводит к увеличению количества судебных споров, связанных с недвижимостью, относящейся к ИЖС.

Земельные споры представляют собой один из наиболее сложных видов споров, как для судей, так и для практикующих юристов. Поэтому следует уделить должное внимание именно формальностям, которые предшествуют моменту непосредственного строительства. В первую очередь следует обратить внимание на статус участка, на котором планируется возведение дома, определив категорию землепользования.

Так, решением Нальчикского городского суда по делу № 2-6073/2014 от 22 августа 2014 г. исковые требования ФИО 2 к Местной администрации городского округа Нальчик о возложении обязанности перевести садовый участок в функциональную зону для индивидуального жилищного строительства и садовый дом в разряд жилого помещения были удовлетворены.

В обоснование своих требований ФИО2 указал на то, что является собственником земельного участка № площадью 689 кв.м. в садоводческом товариществе «Ландыш» и расположенного на участке садового дома площадью 48 кв.м. Неоднократно обращавшись к ответчику с заявлениями о переводе садового участка № в функциональную зону для индивидуального жилищного строительства, а садового дома - в разряд жилого дома, ФИО2 получал отказы в положительном решении данного вопроса, в свя-

зи с тем, что участок входит в зону садово-дачных товариществ и для положительного решения вопроса необходимо перевести территорию всего садоводческого товарищества в функциональную зону для ИЖС в порядке ст.33 ГрК РФ; в связи с тем, необходимо подготовить и согласовать проект планировки всего садоводческого товарищества, после чего представить его в комиссию по подготовке правил землепользования с заявлением об отнесении территории товарищества из земель сельхозиспользования в функциональную зону ИЖС в порядке ст. 33 ГрК РФ.

**ВНИМАНИЕ НА СТАТУС УЧАСТКА, НА КОТОРОМ
ПЛАНИРУЕТСЯ ВОЗВЕДЕНИЕ ДОМА, ОПРЕДЕЛИВ
КАТЕГОРИЮ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**

Считая, его дом по конструктивным, объемно-планировочным и технологическим параметрам пригоден к эксплуатации в качестве жилого и используется в качестве такого, а отказ ответчика противоречит положениям Жилищного кодекса РФ и ограничивает ее права как собственника недвижимого имущества в пользовании этим имуществом, истец просит суд возложить на ответчика обязанность удовлетворить ее просьбу.

**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

события | обзоры | анализ | советы | аналитика

**ЖИЛИЩНОЕ
ПРАВО**

ФЕВРАЛЬ 2019

ВЫСОКИЕ ДАЧИ ТЕПЕРЬ ВНЕ ЗАКОНА

Наталия Пластинина

...ОБЪЕКТОМ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЯВЛЯЕТСЯ ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕЕ ЗДАНИЕ С КОЛИЧЕСТВОМ НАДЗЕМНЫХ ЭТАЖЕЙ НЕ БОЛЕЕ ЧЕМ ТРИ, ВЫСОТОЙ НЕ БОЛЕЕ ДВАДЦАТИ МЕТРОВ, КОТОРОЕ СОСТОИТ ИЗ КОМНАТ И ПОМЕЩЕНИЙ ВСПОМОГАТЕЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫХ ДЛЯ УДОВЛЕТВОРЕНИЯ ГРАЖДАНАМИ БЫТОВЫХ И ИНЫХ НУЖД, СВЯЗАННЫХ С ИХ ПРОЖИВАНИЕМ В ТАКОМ ЗДАНИИ, И НЕ ПРЕДНАЗНАЧЕНО ДЛЯ РАЗДЕЛА НА САМОСТОЯТЕЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ...

...А ЕСЛИ ДОМИК НА УЧАСТКЕ УЖЕ ЕСТЬ К МОМЕНТУ НАЧАЛА ДЕЙСТВИЯ НОВОГО ЗАКОНА? КАК В ЭТОМ СЛУЧАЕ ПОСТУПАТЬ СОБСТВЕННИКУ? ...



Светлана Щербатова

Перевод работника внутри компании: споры в судах и советы работодателям

Татьяна Кочанова

Привлечение к уголовной ответственности за нарушение правил охраны труда

Ксения Грановская

Увольнение по принуждению

Ирина Трубникова

Расчёт пенсии: что учитывается и как

Владимир Алистархов

Бунт в прокуратуре или отстаивание своего мнения?

Анастасия Жукова

Судебные споры с кадровыми агентствами

Наталья Пластинина

Незаконное обогащение

Анна Ермохина

Как создать невидимый барьер для трудовых экстремистов?

Татьяна Горошко

Отрицательные факты не доказываются: что это – теория или практика?

www.TOP-PERSONAL.RU

(январь-март)

В номере:

**Государственное делопроизводство
в Российской Федерации: к истории вопроса**

**Документ как объект междисциплинарного
познания**

**Информационные технологии
в использовании архивных документов:
история и современное состояние**

**Подготовка делопроизводственного
персонала к аттестации на соответствие
профессиональным стандартам**

**Регламент проверки носителей
конфиденциальной информации
в делопроизводстве**

**Документирование работы архива
в организации, хранение личных документов**

**Новый подход к традиционному
мероприятию Юбилейная конференция
ВНИИДАД**

Почта. Как наладить работу с ней?

**№1
2019**

При поддержке:

ПРАКТИЧЕСКИЙ ДЕЛОВОЙ ЖУРНАЛ

Административное № 1 2019 право

Подписной индекс по каталогу РОСПЕЧАТЬ 36061



Практика ведения споров с надзорными органами

Споры с дальнобойщиками

Соцпакет — правовой статус, практика споров, налогообложение для компании, что относится к этим услугам

Субсидиарная ответственность контролирующих лиц

Следственный комитет РФ хочет «рулить» в борьбе с уклонениями от уплаты налогов. Что из всего этого может получиться

Расчёт пенсии: что учитывается и как