



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

№ 3 март 2019

Подписные индексы по каталогу «Роспечать» — 79154, 79357

Сергей Слесарев

Долги в наследство

Ольга Чаумова

Схемы хищения недвижимости через микрофинансовые организации

Парас Нуждин

Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд: вопросы правоприменительной практики

Екатерина Човикова

Хостел

Светлана Маханта

Налоги за авто и иные движимые агрегаты — что делать с долгами за период до 2019 г.?

Мария Бубнова

Дом построен на земле воинской части МО. Споры по введению в строй и распределению квартир

Хит года — жильё на землях МО и иных ведомств.
Его сложно зарегистрировать. Но надо...

Как? Об этом в ближайшем номере журнала.

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. Болгер	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. Ходыкин
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	

Наследство



Сергей Слесарев

Долги в наследство 7

Мошенники

Ольга Наумова

**Схемы хищения недвижимости через
микрофинансовые организации. 19**

Земля

Тарас Нуждин

**Изъятие земельных участков для
государственных и муниципальных нужд:
вопросы правоприменительной практики 49**

Налоги

Светлана Маханта

**Налоги за авто и иные движимые агрегаты —
что делать с долгами за период до 2019 г.? . . . 59**

Хостелы



Екатерина Новикова

Хостел 69



Александр Белозёров

Хостелы как жильё — анализ споров 79



Ипотека



Ольга Байдина
Ипотека от Газпромбанка91

Судебные споры



Мария Бубнова
**Дом построен на земле воинской части МО.
Споры по введению в строй и распределению
квартир**99

Анализ судов

Татьяна Кочанова
**Клевета: анализ судов по теме с важными
примерами**104



с. 7

Сергей Слесарев

Обязанность наследника удовлетворять требования кредиторов наследодателя наступает только в случае принятия им наследства...

с. 19

Ольга Наумова

При подписании договора займа совсем не читал его условий и сроков и, конечно, там был договор залога новой квартиры, а заодно, наверное, и соглашение о внесудебном порядке реализации заложенного имущества...

с. 49

Тарас Нуждин

Какие именно неполученные доходы могут быть включены в состав упущенной выгоды по иску о взыскании убытков в связи с изъятием земельного участка для государственных (муниципальных) нужд...



с. 69

Екатерина Новикова

... При этом большое количество хостелов-ночлежек, которые в первую очередь и доставляют неудобства жильцам многоквартирных домов, так и останутся существовать в «резиновых» квартирах...



с. 79

Александр
Белозёров

... Суды и так запрещали размещение хостелов в жилых помещениях, считая, что это нарушает права других жильцов...



с. 99

Мария Бубнова

... Таким образом, если объект недвижимости был построен на землях Министерства обороны законно, то собственник дома имеет право пользоваться участком...

с. 104

Татьяна Кочанова

... При добросовестном заблуждении лица относительно правдивого характера сведений нельзя говорить о заведомости...

Выходные данные



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 01.03.2019.
Формат 60x90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 64-43.

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



© , 2019

ISBN 978-598172-008-6



9 785981 720086



Сергей Слесарев

частнопрактикующий юрист, эксперт центра «Общественная Дума»

e-mail: slesarev-sergey84@mail.ru

Долги в наследство

Списывать долги со смертью должника кредиторы не спешат, поскольку всегда есть шанс попробовать взыскать долг с наследников. Причем внимание кредиторов приковано не только к кошельку наследников, но и к перешедшему к ним имуществу, например, дорогим квартирам и жилым домам. И в последнее время возросло число исков об обращении взыскания на унаследованные квартиры или выплату их стоимости в конкурсную массу по делам о банкротстве третьих лиц. При этом под «удар» кредиторов попадают как наследники-граждане, так и государство.

По наследству переходит не только право на имущество, но и долги наследодателя — «погашаются» лишь те, исполнение которых было тесно связано с личностью наследодателя. (ст. 418 ГК РФ). При этом наследники отвечают по долгам наследодателя солидарно (п. 1 ст. 1175 ГК РФ), т.е. кредитор вправе потребовать исполнение от любого из них или от всех в части или в полном объеме (ст. 323 ГК РФ) независимо от осведомленности наследников о долгах (п. 58 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 N 9 «О судебной практике по делам о наследовании», далее — Постановление Пленума ВС РФ № 9).

ПО НАСЛЕДСТВУ ПЕРЕХОДИТ НЕ ТОЛЬКО ПРАВО НА ИМУЩЕСТВО, НО И ДОЛГИ НАСЛЕДОДАТЕЛЯ

И кредиторы пользуются этим правом весьма активно. Анализ более семисот судебных актов показал, что чаще всего требования кредиторов связаны с:

— исполнением заемных обязательств (кредитные договоры, договоры займа, в т.ч. с микрофинансовыми организациями) при условии, что квартира или дом находились в залоге;

— банкротством наследодателя или иного связанного с ним лица и оспариванием заключенных сделок (купля-продажа, дарение, мена — возврат унаследованного или его стоимости в конкурсную массу);

— обязательствами из причинения вреда.

При этом исходя из вышеприведенных норм и сложившейся судебной практики для удовлетворения требований кредиторов потребуются, помимо наличия у истца прав кредитора, установить и ряд дополнительных имеющих юридическое значение обстоятельств:

- 1) факт принятия наследства и обоснованность требований кредитора;
- 2) стоимость унаследованного имущества и предел ответственности наследника;
- 3) соразмерность долга требованию кредитора об обращении взыскания на имущество;
- 4) факт отказа наследника от исполнения или ненадлежащее исполнение обязательств по долгам наследодателя;
- 5) добросовестность сторон и отсутствие злоупотребления правом.

ДЛЯ ВЗЫСКАНИЯ ДОЛГА СТАТУС НАСЛЕДНИКА НЕ ИМЕЕТ ЗНАЧЕНИЯ

Обязанность наследника удовлетворять требования кредиторов наследодателя наступает только в случае принятия им наследства. При этом не играет роли основание и способ принятия наследства, а также статус наследника — значение по смыслу ст. 1175 ГК РФ имеет только сам факт вступления в права наследования; даже публично-правовые образования — Российская Федерация, субъекты РФ и муниципальные образования, в собственность которых перешло выморочное имущество, отвечают по долгам наследодателя. На это, в частности, указал Верховный Суд РФ в п. 60 Постановления Пленума ВС РФ № 9).

**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

Схемы хищения недвижимости через микрофинансовые организации

Мошенники

С развитием электронных технологий, которые последнее время все чаще используются в сфере оказания услуг, в том числе в государственном секторе, появляются новые «интеллектуальные» способы мошеннических действий.

В операциях, связанных с недвижимостью, не обойтись без государственного регистрационного органа, чтобы все произведенные действия имели статус законных, а уж каким способом они дошли до такого статуса — это уже вопрос второй, отвечая на который, с учетом действующей презумпции невиновности, будет потрачено не мало времени и ресурсов.

Итак, хищение недвижимости, в большинстве случаев производится группой лиц, состоящей как минимум из 2 звеньев: тот, кто отвечает на вопросы: «что? у кого? Как?»; тот, кто обеспечивает процесс (например, нотариус) и тот, кто покрывает погрешности при придании сделке «законного» статуса (государственный регистратор).

В рассматриваемом нами варианте хищений недвижимости лицом, которое является организатором процесса и вышеуказанной преступной группы выступает микрофинансовая организация (МФО).

Некоторые авторы статей, комментируя роковую причину потерпевшей стороны, лишившейся в результате воплощения в жизнь преступной схемы своей недвижимости, указывают на то, что нельзя обращаться в нелегализованные микрофинансовые организации. Это не так в том смысле, что, как минимум, деятельность МФО, в соответствии с действующим законодательством, не подлежит лицензированию.

ЧТО ТАКОЕ МФО

Основным законом определяющим деятельность МФО является Федеральный закон N 151-ФЗ (ред. от 27.12.2018) «О микрофинансовой деятельности и микрофинансовых организациях» (ФЗ «Об МФО»).

В соответствии со ст. 2 ФЗ «Об МФО» микрофинансовая организация — это юридическое лицо, которое осуществляет микрофинансовую деятельность и сведения о котором внесены в государственный реестр микрофинансовых организаций.

Микрофинансовая деятельность — это деятельность юридических лиц, имеющих статус микрофинансовой организации, а также иных юридических лиц, имеющих право на осуществление микрофинансовой деятельности по предоставлению микрозаймов (микрофинансирование).

Микрофинансовые организации могут осуществлять свою деятельность в виде микрофинансовой компании или микрокредитной компании;

Микрофинансовая компания — вид микрофинансовой организации, осуществляющей микрофинансовую деятельность и имеющая право привлекать для осуществления такой деятельности денежные средства физических лиц, в том числе не являющихся ее учредителями (участниками, акционерами), а также юридических лиц.

Микрокредитная компания — вид микрофинансовой организации, осуществляющей микрофинансовую деятельность, имеющей право привлекать для осуществления такой деятельности денежные средства физических лиц, являющихся ее учредителями (участниками, акционерами), а также юридических лиц.

Микрозаем — это заем, предоставляемый заемщику на условиях, предусмотренных договором займа, в сумме, не превышающей предельный размер обязательств заемщика перед по основному долгу.

Таким образом, в соответствии с законом, МФО не вправе выдавать заемщику — юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю микрозаем (микрозаймы), если сумма его основного долга перед этой микрофинансовой организацией по договорам микрозайма превысит пять

**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**

Тарас Нуждин

Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд: вопросы правоприменительной практики

Земля

Одной из основополагающих конституционных гарантий является неприкосновенность частной собственности, в том числе и собственности на недвижимое имущество и земельные участки (ст.ст.34,35 Конституции Российской Федерации).

Вместе с тем, в деятельности государства либо органов местного самоуправления возникают ситуации, когда осуществление функций и задач, поставленных перед органами публичной власти, влечет за собой необходимость в изъятии земельного участка у собственника (владельца), что может быть обусловлено государственными и муниципальными нуждами в силу различных объективных причин — проведением спортивных соревнований международного значения (зимние Олимпийские игры в Сочи в 2014 году, чемпионат мира по футболу в 2018 году, Универсиада в Казани в 2013 году и Красноярске в 2019 году), строительством крупных объектов, имеющих для государства стратегический характер (Крымский мост, инновационный центр СКОЛКОВО) и др.).

Исходя из части 3 статьи 55 Конституции Российской Федерации любое вмешательство государства в осуществление прав должно проходить исключительно на основе федерального закона и только в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Изъятие у собственника (владельца) его земельного участка приобретает особенную остроту, если использование данного участка связано с осуществлением предпринимательской деятельности, а на нем находится объект недвижимого имущества, приносящий постоянный доход собственнику (кафе, ресторан, автомойка и т.д.).

Здесь нужен определённый механизм, который позволяет учесть интересы как собственника (владельца), так и органов государственной (муниципальной) власти.

На основании принципа поддержания баланса интересов сторон, порядок изъятия земельного участка для государственных нужд определен гл. VII.1 Земельного Кодекса РФ и ст. ст. 279 — 282 Гражданского Кодекса РФ, из со-

держания которых следует, что выкуп земельного участка осуществляется на основании решения уполномоченных федеральных органов исполнительной власти (уполномоченных исполнительных органов государственной власти субъекта Российской Федерации или органов местного самоуправления) и только при условии выплаты собственнику равноценного возмещения стоимости земельного участка, определяемого по соглашению с собственником, а при отсутствии такого соглашения — по решению суда.

**КАКИЕ ИМЕННО НЕПОЛУЧЕННЫЕ ДОХОДЫ
МОГУТ БЫТЬ ВКЛЮЧЕНЫ В СОСТАВ УПУЩЕННОЙ
ВЫГОДЫ ПО ИСКУ О ВЗЫСКАНИИ УБЫТКОВ В
СВЯЗИ С ИЗЪЯТИЕМ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫХ (МУНИЦИПАЛЬНЫХ) НУЖД**

Пунктом 1 статьи 49 Земельного кодекса установлены **основания изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд**, связанные с: 1) выполнением международных обязательств Российской Федерации; 2) размещением объектов государственного или

**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 Маханта

Налоги за авто и иные движимые агрегаты — что делать с долгами за период до 2019 г.?

Налоги

Транспортный налог для владельцев движимых средств. Особенности исчисления и уплаты для физических и юридических лиц, сроки, льготы. Задолженность по налогу на транспорт, в каких случаях ее можно не платить и кому. Об этом поговорим в статье.

В соответствии с Налоговым кодексом РФ (далее НК РФ), приобретая в собственность какое либо движимое средство, компании, либо обычные граждане становятся плательщиками транспортного налога.

Движимый транспорт, необходимо зарегистрировать в органах ГИБДД в десятидневный срок после приобретения. В свою очередь регистрирующий орган обязан предоставить сведения налоговым инспекциям в течение 10 дней со дня постановки на учет агрегата и дополнительно ежегодно до 15 февраля сообщать указанные сведения по состоянию на 1 января текущего года. (п.4 ст.85 НК РФ).

Таким образом, не платить транспортный налог не получится, так как налоговики располагают информацией о дате регистрации транспортных средств, что позволяет им осуществлять контроль за порядком исчисления и сроками уплаты налога как физических, так и юридических лиц.

Итак, переедем непосредственно к объектам, за использование которых транспортный налог начисляется.

П.1 ст. 358 НК РФ, четко определяет перечень движимых агрегатов, которые являются объектом налогообложения. Транспортные средства можно условно разделить на 5 групп:

- наземные транспортные средства (автомобили, мотоциклы, мотороллеры, автобусы и другие самоходные машины, и механизмы на пневматическом и гусеничном ходу);
- воздушные транспортные средства (самолеты и вертолеты);
- водные транспортные средства (теплоходы, яхты, парусные суда, катера, моторные лодки, гидроциклы, несамоходные (буксируемые суда);
- самоходные транспортные средства (снегоходы и мотосани);
- другие водные и воздушные транспортные агрегаты, зарегистрированные в установленном законом порядке.

Не все транспортные средства облагаются налогом, законодатель делает исключения и прямо указывает на это в п.2 ст.358 НК РФ.

- лодки весельные и лодки моторные оснащенные двигателем мощностью не свыше 5 лошадиных сил;
- автомобили легковые, предназначенные для использования инвалидами и оборудованные специальным образом, а также автомобили легковые с мощностью двигателя до 100 лошадиных сил (73,55 кВт), полученные (приобретенные) через органы социальной защиты населения в установленном законом порядке;
- промысловые морские и речные суда;
- пассажирские и грузовые морские, речные и воздушные суда, которые находятся в собственности (на праве хозяйственного ведения или оперативного управления) организаций и индивидуальных предпринимателей, основным видом деятельности которых является осуществление пассажирских и (или) грузовых перевозок;
- тракторы, самоходные комбайны всех марок, специальные автомашины (молоковозы, скотовозы, специальные машины для перевозки птицы, машины для перевозки и внесения минеральных удобрений, ветеринарной помощи, технического обслуживания), зарегистрированные на сельскохозяйственных товаропроизводителей и используемые при сельскохозяйственных работах для производства сельскохозяйственной продукции;
- транспортные средства, принадлежащие на праве оперативного

**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**

Хостел...

Е. Новикова



Екатерина Новикова

Хостел

Хостелы

Основоположником гостиничного формата, распространенного во многих странах и получившего название «хостел» стал школьный учитель Рихард Ширман (Германия), который организовывал экскурсии детям и осознал, что во время дальних поездок им необходимо где-то останавливаться на ночлег имея минимальный бюджет для этого.

В России первый хостел появился в 1992 г. в Санкт-Петербурге. Годом позже была основана Национальная хостел-ассоциация. Точных данных о количестве хостелов в стране нет, потому что в настоящее время отсутствует законодательная база, регламентирующая деятельность хостелов, не существует правил открытия и регистрации, нет системы лицензирования данной деятельности.

За 2018 год в российских городах, особенно принимавших чемпионат мира по футболу, значительно выросло количество хостелов, большая часть которых располагается в жилых многоквартирных домах. Только официально зарегистрированных хостелов стало больше на треть и в конце 2018 года уже превысило 1,5 тысячи. Объем рынка хостелов (учитывающих только официально зарегистрированные учреждения) оценивается в сумму порядка 15 млрд рублей. Средний прирост количества хостелов в России за последние три года по разным оценкам составляет от 10 до 20 процентов ежегодно. При этом перспективы развития рынка хостелов оцениваются экспертами как высокие: рынок бюджетных форм размещения остается малонасыщенным.

ГОСДУМА ПРИНЯЛА ЗАКОНОПРОЕКТ О ЗАПРЕТЕ ХОСТЕЛОВ

Государственная Дума приняла в третьем чтении законопроект «О внесении изменений в статью 17 Жилищного кодекса Российской Федерации». Суть документа — запрет на размещение гостиниц и хостелов в жилых помещениях. Инициаторы документа — группа депутатов во главе с Галиной Хованской, председательницей думского комитета по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству с 2015 года неоднократно принимали попытки продвижения данного законопроекта.

Если Совет Федерации одобрит данные изменения, то в будущем устраивать хостелы или мини-отели в жилых помещениях в многоквартирных домах будет запрещено.

Вносимые изменения провоцируют большое количество споров о правильности принятия такого решения. С одной стороны, то, что, наконец,

появится регламентирование деятельности хостелов это хорошо. В настоящее время, хостелы приравниваются к гостиницам и при проведении проверок различными организациями их стандарты пытаются «подтянуть» к организации хостелов, или вообще не регламентируют никакими нормативными документами. У каждого проверяющего каждый раз какое-то свое собственное видение того, как должна быть организована деятельность такого бюджетного ночлега. С этим тяжело работать, отмечают владельцы хостелов, пытающиеся работать легально. Но в то же

**РАЗМЕЩАТЬ ХОСТЕЛЫ В КВАРТИРЕ ПОЗВОЛЯЕТ
ГОСТ Р 56184-2014 «НАЦИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

время этот законопроект плох, потому что, если он вступит в силу, сократится большое количество хостелов, что уничтожит, места с недорогим размещением. При этом, те, кто и сейчас работает неофициально и не платит налоги так и не будут соответствовать нормам законопроекта.

ЗАКОН КОСНЕТСЯ НЕ ВСЕХ ХОСТЕЛОВ

**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 Белозёров

Хостелы как жильё — анализ споров

В настоящей статье будет дан обзор судебной практики по спорам, которые связаны с размещением хостелов в жилых помещениях. Актуальность темы вызвана тем, что в настоящий момент в Государственной Думе Российской Федерации прошел два чтения законопроект № № 876688-6, запрещающий размещение гостиниц в жилых помещениях.

Для начала рассмотрим положения законодательства, которые регулирует назначение жилых помещений, а также проведем анализ, можно ли исходя из назначения жилых помещений размещать в них хостелы.

Первое, что нам говорит Жилищный кодекс, что жилые помещения предназначены для проживания (ч. 1 ст. 17 ЖК РФ). Вроде бы хостелы тоже предназначены для проживания людей. Но далее (ч. 2 ст. 17 ЖК РФ) говорится о том, что предпринимательскую деятельность и профессиональная деятельность в жилых помещениях можно осуществлять только в случае, если она не нарушает прав других жильцов. К разрешенным видам деятельности можно отнести в качестве примера оказание репетиторских услуг, юридических услуг, размещение небольших мастерских (но стоит помнить, что промышленные производства запрещено размещать).

В Жилищном кодексе Российской Федерации не предусмотрен четкий перечень разрешенных видов деятельности в жилом помещении, однако на этот счет есть позиция Верховного Суда Российской Федерации (п. 39 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»). Верховный суд говорит о том, что разрешена научная, творческая, адвокатская и иная деятельность. При этом размещение офисов и складов категорически запрещается. Также Верховный суд РФ дублирует положения законодательства и постановляет, что иное использование жилого помещения (не для проживания) не должно мешать соседям и нарушать их права.

Чем же вызвано рассмотрение законопроекта о запрете хостелов в жилых помещениях? Если смотреть судебную практику (она будет проанализирована ниже), то суды и так запрещали размещение хостелов в жилых помещениях, считая, что это нарушает права других жильцов. Возможно, законодатель решил просто закрепить норму о запрете в законодательстве, дополнительно обеспечив законодательную защиту жителей многоквартирных домов. Что касается шума средств массовой информации по поводу того, что запрет хостелов вызовет резкое повышение цен на гостиничные услуги, то по факту, если законопроект будет принят, ничего не изменится. Недовольные соседи в большинстве случаев и так добивались запрета хостелов. Стоит также отметить, что речь не идет о полном запре-

те хостелов. И речь не идет о запрете хостелов в многоквартирных домах. Законопроект говорит лишь о том, что гостиницы нельзя будет размещать в жилых помещениях. Но жилое помещение можно перевести в нежилое, есть соответствующая процедура, поэтому хостелы никуда не исчезнут.

Хотелось также бы отметить, что законопроект не детализирует именно запрет хостелов, в законопроекте говорится о запрете размещения гостиниц в жилых помещениях, но законодательство относит хостелы к разно-

**СУДЫ И ТАК ЗАПРЕЩАЛИ РАЗМЕЩЕНИЕ
ХОСТЕЛОВ В ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ, СЧИТАЯ, ЧТО
ЭТО НАРУШАЕТ ПРАВА ДРУГИХ ЖИЛЬЦОВ**

видности гостиниц, поэтому в этой статье под запрет размещения гостиниц будет пониматься и запрещение размещения хостелов в том числе.

Перейдем теперь к рассмотрению судебных споров, касающихся хостелов.

Как уже было сказано выше, суды встают на сторону жильцов, а не на

**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**

НАЦИОНАЛЬНАЯ
ДЕЛОВАЯ ПРЕМИЯ

КАПИТАНЫ РОССИЙСКОГО БИЗНЕСА 2018

И БИЗНЕС-КОНГРЕСС С УЧАСТИЕМ СПИКЕРОВ ИЗ РЯДА УСПЕШНЫХ КОМПАНИЙ

МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ —
**ОТЕЛЬ
«САВОЙ»**

11-Я ЦЕРЕМОНИЯ ПРЕМИИ И
КОНГРЕСС (2 ДНЯ) ПРОЙДУТ
28 МАЯ 2019 Г. (КОНФЕРЕНЦИЯ)
29 МАЯ 2019 Г. (ЦЕРЕМОНИЯ ПРЕМИИ)

ОСНОВНЫЕ КОРПОРАТИВНЫЕ НОМИНАЦИИ

- | | | |
|--------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| • Лучшие работодатели | • Лин-технологии | • Диверсификация |
| • Деловая репутация | • Модель управления | • Лучшие сайты |
| • Лидеры отрасли | • Массовый рекрутмент | • Международная экспансия |
| • Бурный рост | • Команда топов | • Лучшие кадровые агентства |
| • Бизнес-проект | • Agile team | • Лучшие пиар-агентства |
| • Корпоративная культура | • Трансформация | |
| • Лин-технологии | • Эффективность бизнеса | |

ПЕРСОНАЛЬНЫЕ НОМИНАЦИИ

- | | | | |
|--------------|--------------|-------------------------|-----------------|
| • лучшие CEO | • лучшие hrd | • лучшие бизнес-тренеры | • лучшие авторы |
|--------------|--------------|-------------------------|-----------------|

ПРОГРАММА БИЗНЕС-КОНГРЕССА В НОВОМ НОМЕРЕ УП И НА САЙТЕ

Секретари премии сообщат лауреатам о награде и получении диплома

TP@TOP-PERSONAL.RU



Ольга Байдина

Ипотека от Газпромбанка

Добрый день, уважаемые коллеги. Сегодня моей задачей является высказать свое экспертное мнение по одной из ситуаций, которая, к слову сказать, не является таким уж распространенным явлением, — обращению взыскания на заложенное имущество в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения заемщиком обязательства по кредитному договору.

Попытаюсь разобраться с данной ситуацией.

Начну с теории.

Итак, ипотека — один из самых распространенных способов обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору. Ипотекой является залог недвижимого имущества: земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и иных объектов недвижимости. Закладывать именно эти виды имущества возможно, поскольку их гражданский оборот полностью легитимен (п. 1 ст. 130, абзац второй п. 4 ст. 334 ГК РФ, п.п. 1, 4 ст. 1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее — Закон об ипотеке)).

Ипотека может возникнуть как на основании договора, так и в силу прямого указания в законе. Например, в силу закона возникает ипотека жилого помещения, которое приобретено либо построено полностью или частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации. Ипотека считается возникшей с момента ее государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой, если иное не установлено федеральным законом (п. 2 ст. 20, п. 1 ст. 77 Закона об ипотеке).

Однако самым распространенным способом возникновения ипотеки является договор. Законом об ипотеке установлены определенные требования для содержания договора: в нем должны быть указаны предмет ипотеки (наименование, место нахождения, описание объекта недвижимости, достаточное для его идентификации), его оценка (определяется по соглашению залогодателя с залогодержателем и указывается в денежном выражении), существо, размер и срок исполнения обеспечиваемого ипотекой обязательства (п.п. 1 — 3 ст. 9 Закона об ипотеке).

Законом предусмотрен вариант включения соглашения об ипотеке в кредитный договор. В этом случае он в обязательном порядке должен быть составлен в виде одного документа, подписанного сторонами (п. 1 ст. 10 Закона об ипотеке). Возможна и обратная ситуация, когда стороны приходят к мнению, что кредитный договор является приложением к договору об ипотеке и его неотъемлемой частью.

Пример: Арбитражный суд Волго-Вятского округа отменил решение апелляционного суда в связи с нарушениями норм материального права, допущенными судом при рассмотрении дела по существу. Согласно пункту 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В соответствии с пунктом 4 статьи 9 Закона об ипотеке обязательство, обеспечиваемое ипотекой, должно быть названо в договоре об ипотеке с указанием его суммы, основания возникновения и срока исполнения. В тех случаях, когда это обязательство основано на каком-либо договоре, должны быть указаны стороны этого договора, дата и место его заключения.

Из материалов дела следует и суд установил, что в разделе 1 договора ипотеки названы объект ипотеки — нежилые помещения и право аренды земельного участка, их место нахождения, оценка и другие необходимые сведения. Кроме того, в договоре указан договор на открытие кредитной линии под лимит задолженности, в обеспечение которого заключен договор ипотеки, названы стороны кредитного договора, дата и место его заключения, а также закреплено, что кредитный договор является неотъемлемой частью договора залога.

**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**

Дом построен на земле...

М. Бубнова



Мария Бубнова

Дом построен на земле воинской части МО. Споры по введению в строй и распределению квартир

Судебные споры

Земельный кодекс РФ устанавливает особую категорию земель — земли обороны и безопасности. К ним относятся земли, которые предназначены для обеспечения деятельности Вооруженных Сил Российской Федерации. Они используются для реализации функции по вооруженной защите целостности и неприкосновенности территории Российской Федерации, защите и охране Государственной границы Российской Федерации, информационной безопасности, другим видам безопасности. Находятся такие земли в закрытых административно-территориальных образованиях.

Что делать, если на такой территории с особым статусом построен жилой дом? Законодательство ограничивает оборот земель обороны. Если на участке построено здание для нужд обороны, то он вообще исключается из оборота и не может быть передан в частную собственность.

Но в ГК РФ в ст. 271 содержится правило, согласно которому собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком. В случае продажи недвижимости право пользования землей переходит к новому собственнику.

Таким образом, если дом уже построен и имеет законный статус и владельца, что должно подтверждаться документами, Министерство обороны не может чинить препятствия для реализации права по использованию участка. Оно обязано предоставить землю в пользование.

Так, гражданин Б. обратился в Щелковский городской суд Московской области с иском к ПЖСК XXXX о признании права собственности на жилое помещение. В обоснование требований указал, что с 2004 года является членом ПЖСК. Ему была распределена квартира. Паевой взнос за указанное жилое помещение в размере 1987963 рубля выплачен в полном объеме.

Зарегистрировать право собственности на указанную квартиру не представляется возможным, поскольку землеотвод земельного участка, на котором построен жилой дом, из состава земель Министерства обороны РФ до настоящего времени не оформлен. Решением Щелковского городского

суда Московской области по делу № 2-1797/13 от 21 марта 2013 г. иски-
вые требования были удовлетворены. Суд ссылаясь на п. 4 ст. 218 ГК РФ
и на то, что истец проживал в указанной квартире, оплачивал жилищные
и коммунальные платежи. Жилой 9-ти этажный двухсекционный дом был
введен в эксплуатацию в установленном законом порядке.

Аналогичные выводы содержатся в решении Щелковского городского
суда Московской области по делу № 2-1594/13 от 19 марта 2013 г. Истцы
Т. и Т. обратились в суд с иском к ответчику о признании права собственно-

ЧАЩЕ ВСЕГО ВОЗНИКАЮТ СИТУАЦИИ, КОГДА ПОСТРОЙКИ ВОЗВОДЯТСЯ НЕЗАКОННО

сти на квартиру. В обоснование иска указали, что 12.02.2010 года Т. была
принята в члены ПЖСК XXXX. Как члену ПЖСК XXXX истице выделена квар-
тира. С 15.03.2010 года она проживает в спорной квартире и оплачивает
полностью жилищные и коммунальные услуги. Паевой взнос за указанную
квартиру составлял 2 342 000 рублей, по которому истица рассчиталась с
кооперативом полностью. Право собственности на спорную квартиру не
оформлено ПЖСК XXXX в связи с отсутствием решения по отводу земель-
ного участка из состава земель Министерства обороны РФ. Исковые тре-

**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**



www.TOP-PERSONAL.RU

ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЙ ЖУРНАЛ

ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО

(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

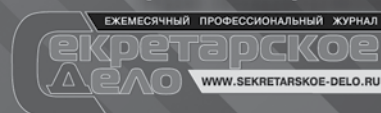
Документирование работы архива
в организации, хранение личных документов

Новый подход к традиционному
мероприятию Юбилейная конференция
ВНИИДАД

Почта. Как наладить работу с ней?

№1
2019

При поддержке:



Клевета: анализ судов...

Т. Кочанова

Татьяна Кочанова

Клевета: анализ судов по теме с важными примерами

Анализ судов

Каждый человек имеет право на свободное выражение собственного мнения, что закреплено ст. 10 Конвенции о защите прав человека и основных свобод и соответственно на распространение информации и идей без какого-либо вмешательства со стороны публичных властей. Но в то же время ст. 23 Конституции РФ предусматривает наличие права каждого гражданина на судебную защиту своей чести и доброго имени от распространения не соответствующих действительности порочащих сведений. Где же тонкая грань между правом на высказывание собственного мнения и правом гражданина принять такое мнение как наносящее ущерб чести и достоинству?

Приоритет защиты прав личности на доброе имя со стороны государства выразилось в ведении уголовной ответственности за распространение порочащих сведений.

Судьба статьи Уголовного кодекса Российской Федерации имеет долгую историю. В нынешнем виде статья 128.1 — клевета — была введена в Уголовный кодекс в конце июля 2012 года. Законодатель сформулировал понятие клеветы в виде распространения заведомо ложных сведений, порочащих честь и достоинство другого лица или подрывающих его репутацию. Интересно отметить, что данная статья не предусматривает ни в одной из своих пяти частей наказания в виде лишения свободы.

Предшественницей данной статьи Уголовного кодекса являлась статья 129 (клевета), введенная ещё в 1996 году и предусматривающая лишение свободы и арест.

В декабре 2011 года состав клеветы был декриминализирован и переведен в разряд административных правонарушений, но уже примерно через восемь месяцев статью отредактировали и вернули в Уголовный кодекс в настоящем виде. Споры о целесообразности такого решения ведутся до сих пор. Большинство практикующих юристов считают, что всё же следует разграничить мелкие проступки, за которые предусмотрена административная ответственность и особо исключительные случаи, предусмотренные Уголовным кодексом.

Судебная практика по ст. 128.1 УК РФ интересна тем, что для неё характерно большое количество оправдательных приговоров. Это связано

в первую очередь с тем, что часть первая данной статьи отнесена к делам частного обвинения. Уголовные дела частного обвинения возбуждаются, за некоторым исключением, по заявлению потерпевшего и могут быть прекращены в связи с примирением потерпевшего с подсудимым. При рассмотрении таких дел отсутствует прокурор (за исключением ряда случаев), что лишает судебный процесс обвинительного уклона и позволяет проявиться принципу состязательности.

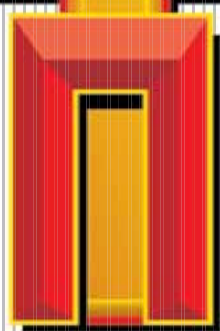
Так, показательным является Оправдательный приговор мирового судьи судебного участка №62 района Ясенево г. Москвы от 25.12.2017 по части 1 статьи 128.1 УК РФ.

Г.Н.П. частным обвинителем-потерпевшей Г.Т.А. обвиняется в совершении клеветы, то есть распространении заведомо ложных сведений, порочащих честь и достоинство другого лица или подрывающих его репутацию, при следующих обстоятельствах.

Г.Н.П. 08 февраля 2016 года обратился к начальнику ОВД УМВД по району Ясенево г. Москвы, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Голубинская, д.6, с заявлением о привлечении Г.Т.А. к уголовной ответственности по факту обнаружения им 07 февраля 2017 года пропажи из квартиры вещей, при этом распространил лживые сведения (клевету) о том, что вышеперечисленные вещи были проданы Г.Т.А. в его отсутствие. Кроме того, он, Г.Н.П., распространил лживые сведения (клевету) о замене Г.Т.А. в его, Г.Н.П., отсутствие входной двери квартиры и сведения о лишении потерпевшей возможности ему бывать в квартире; о том, что он, Г.Н.П., многократно обращался к Г.Т.А. и был вынужден обратиться в суд о его вселении и только по решению суда он получил ключи от квартиры.

**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**



ТРУДОВОЕ ПРАВО

№ 3 (224)

МАРТ 2019

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

Татьяна Торошко

Аутстаффинг персонала: «узкие места» и анализ споров

Лариса Шевченко

Неправомерные действия при проведении проверок Государственной инспекции труда

Анастасия Минаева

Споры с творческими работниками. Особенности трудовых договоров с ними и их должностных инструкций

Анастасия Алексеевская

Репетиторы в статусе самозанятых

Светлана Колобова

Трудовая деятельность пожилых людей

Светлана Чазарова

В чем вина главбуха студии Кирилла Серебренникова с точки зрения налогового, уголовного и трудового права?

Ольга Байдина

Особенности трудовых отношений с индивидуальными предпринимателями

Татьяна Кочанова

Клевета: анализ судов по теме с важными примерами

ПРАКТИЧЕСКИЙ ДЕЛОВОЙ ЖУРНАЛ

Административное № 1 право 2019

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

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Важные новости из журнала "Управление" - 71052, 71055, 71056

Национальная Деловая Премия

КАПИТАНЫ РОССИЙСКОГО БИЗНЕСА

11-Я ЦЕРЕМОНИЯ

ОСНОВНЫЕ КОРПОРАТИВНЫЕ НОМИНАЦИИ

- Лучшие работодатели
- Деловая репутация
- Лидеры отрасли
- Бурный рост
- Бизнес-проект
- Корпоративная культура
- Диверсификация
- Лучшие сайты
- Международная экспансия
- Модель управления
- Массовый рекрутмент
- Команда топов
- Agile team
- Трансформация
- Эффективность бизнеса
- Лучшие кадровые агентства
- Лучшие пиар-агентства

ПЕРСОНАЛЬНЫЕ НОМИНАЦИИ

- Лучшие CEO
- Лучшие бизнес-тренеры
- Лучшие hrd
- Лучшие авторы

МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ —
ОТЕЛЬ
«САВОЙ»

29 МАЯ 2019 Г.
(ЦЕРЕМОНИЯ ПРЕМИИ)

