



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

# ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

№ 7 июль 2019

Подписные индексы по каталогу «Роспечать» — 79154, 79357

*Наталья Пластинина*

**Идеальная проверка квартиры — дело дотошного покупателя!**

*Татьяна Горошко*

**Обзор актуальной судебной практики по делам о сохранении переустроенного или реконструированного жилого помещения (квартиры, дома) в таком состоянии**

*Ирина Силич*

**Как проверить права на аренду земли для строительства объекта производства и не ошибиться?**

*Ирина Костева*

**Юридические последствия скорого обвала рынка жилья в РФ**

*Екатерина Човикова*

**Новое в законодательстве**

*Павел Хлебников*

**Эскроу. Реформа строительства и ипотеки**

Будет ли обвал рынка жилья?  
Заработают ли эскроу счета?  
Какие налоги станем платить при продаже жилья?

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	

## Покупка

---



Наталья Пластинина

**Идеальная проверка квартиры — дело дотошного покупателя!** . . . . . 5

## Перепланировка

---



Татьяна Горошко

**Обзор актуальной судебной практики по делам о сохранении переустроенного или реконструированного жилого помещения (квартиры, дома) в таком состоянии** . . . . . 23

## Аренда

---

Ирина Симич

**Как проверить права на аренду земли для строительства объекта производства и не ошибиться?** . . . . . 39

## Кадастр

---



Павел Хлебников

**Мошенничество должностных лиц. Анализ и последствия.** . . . . . 53

## Обвал

---



Ирина Костева

**Юридические последствия скорого обвала рынка жилья в РФ** . . . . . 63

Комментируют Артем Лиляк, Ирина Беседовская

## Регистрация

---



Екатерина Новикова  
**Новое в законодательстве** .....83

## Эскроу

---



Павел Хлебников  
**Эскроу. Реформа строительства  
и ипотеки** .....87

## Сироты

---



Александр Чакински  
**Как наше государство сирот с жильем  
обманывает** .....97

## Заключённые и жильё

---



Анастасия Алексеевская  
**Жилищные права лиц, отбывающих  
наказание в условиях изоляции  
от общества** .....107

## 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. Болгерт, 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 10.07.2019.  
Формат 60x90 1/8.  
Печать офсетная, бумага офсетная.  
Тираж 2 500 экз.  
Заказ № 64-47.**

**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



*Наталья Пластинина*

# Идеальная проверка квартиры — дело дотошного покупателя!

*Проверенная риелторским агентством перед сделкой квартира вполне может оказаться предметом спора, а риск ее утраты новым собственником не исключен...*

## **СУД ВЫНЕС РЕШЕНИЕ ПО ГРОМКОМУ ДЕЛУ ГЕРОЕВ ONLINER — СЕМЬИ, КОТОРАЯ КУПИЛА КВАРТИРУ У МОШЕННИКА<sup>1</sup>**

*В этой истории закон и справедливость были на разных сторонах, а решение суда — совершенно неочевидно. Марина, мать двоих детей честно и по рыночной цене (\$60 тыс.) купила двухкомнатную квартиру, а через несколько лет бывший собственник квартиры Василий был признан потерпевшим по громкому делу о мошенничестве. Оказалось, что с легкой руки афериста он обменял свою «двушку» на комнату в коммуналке. Мошенник по фамилии Вакула, воспользовавшийся его доверием, проблемами с психикой и алкогольной зависимостью, проведет в колонии десять лет, а Марине просто не повезло купить у Вакулы ту самую квартиру. Василий с помощью адвоката и родственников подал в суд и потребовал вернуть жилье назад, но накануне очередного слушания снова запил и угодил в ЛТП. Суд счел его присутствие необязательным и назначил скорую развязку. Вчера состоялось финальное слушание, было впервые опрошено агентство «Сильван», которое проводило сделку, но до сих пор воздерживалось от любых комментариев, и вынесен вердикт в этой судьбоносной и очень непростой истории.*

*Суда вынес решение не в пользу Василия, страдавшего алкоголизмом и психическими отклонениями. Ему было отказано в удовлетворении иска об истребовании квартиры на Кольцова, признании недействительным договора купли-продажи, перехода права собственности, установлении факта ничтожности договора купли-продажи и применении последствий недействительности сделки.*

*В пользу новой собственницы — Марины — сыграл тот факт, что согласно приговору мошенник обещал Василию выплатить разницу между стоимостью квартиры и комнаты. Следовательно, предметом обмана являлись деньги, а не сделка с квартирой. Суд обосновал свое решение следующим: приговором суда действительно было признано, что квартира на Кольцова похищена у Василия, однако Василий получил в счет этой квартиры комнату, которой распорядился, признавая свое право на эту собственность. Таким образом, в настоящее время не представляет-*

<sup>1</sup> Недвижимость Onliner, 23 мая 2019

ся возможным истребовать квартиру на Кольцова у добросовестных приобретателей и признать все эти сделки недействительными.

Есть повод порадоваться за Марину: первый бой она выиграла. Однако у стороны Василия остается возможность оспорить решение суда в апелляционном порядке.

Несомненно, история более чем неожиданная и печальная, несмотря на воодушевляющее решение суда. Хотя говорить о конце спора пока рано.

При этом ни пострадавшей стороне (а мы, несомненно, считаем таковой Марину как добросовестного покупателя спорной квартиры), ни суду, ни читателям никак не удастся понять роль агентства недвижимо-

**С ЛЕГКОЙ РУКИ АФЕРИСТА  
ОН ОБМЕНЯЛ СВОЮ «ДВУШКУ»  
НА КОМНАТУ В КОММУНАЛКЕ**

сти, взявшего на себя обязанность проверить сделку на чистоту и гарантировавшего Марине ее законность и неоспоримость.

Каждый, кто «доверяется» солидной риелторской компании, как минимум, рассчитывает, что сделку и цепочку собственников проверят, и сомнительный вариант отметут. Как показала практика, напрасно.

Предлагаем на основе приведенной истории разобрать, где, чьи и в чем были допущены промахи. А также определим, как этого избежать на будущее.

## РИЕЛТОР ОБЕЩАЕТ МНОГО, НО ДЕЛАЕТ ПО ФАКТУ МИНИМУМ

В большинстве случаев риелтор свою функцию воспринимает только как поиск покупателя для продавца или наоборот. Бремя сбора справок, документов обычно риелторы стараются с себя «сбросить».

### ДОЛГИ ПО ЖКУ

Максимум, на что можно рассчитывать за стандартную оплату услуг риелтора — это текущая справка из ЖЭУ об отсутствии долгов по лицевому счету и справку с паспортного стола об отсутствии зарегистрированных в объекте недвижимости на момент выдачи справки лиц.

**Этого не достаточно для подтверждения тех фактов, которые стараются подтвердить.**

**Пример:** Банку, продававшему квартиру, доставшейся ему как залоговое непроданное имущество в результате судебных тяжб, управляющая компания выдала справку, что «Задолженности по уплате жилищно-коммунальных услуг за ОАО «Банк» на «дату» не числятся». Успокоенный покупатель был изрядно удивлен, когда первая же платежка показала, что по лицевому счету имеется огромный долг бывшего владельца, не справившегося с выплатой ипотечного кредита и, соответственно, оплатой коммунальных услуг.

Полные Тексты материалов журнала доступны только для подписчиков.

### ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ

надо оформить в любом почтовом или подписном агентстве подписку

на печатную или электронную PDF версию журнала и прислать

нам копию подписки (мы сотрудничаем с Роспечатью 12 000 отделений почты и 870

частных подписных агентств)

[tp@TOP-PERSONAL.ru](mailto:tp@TOP-PERSONAL.ru)



*Татьяна Горошко*

**Обзор актуальной  
судебной практики  
по делам о сохранении  
переустроенного  
или реконструированного  
жилого помещения  
(квартиры, дома)  
в таком состоянии**

## ВВЕДЕНИЕ

Владение недвижимостью влечет разнообразные последствия для собственника: и необходимость уплаты налогов, и участие в управлении многоквартирным домом, и возможность отчуждения такого объекта собственности, и, конечно же, возможность улучшения жилого помещения — ремонтом или переустройством. То, что на бытовом уровне может называться простым словом «ремонт», с юридической точки зрения может квалифицироваться по-разному, а значит, — и нести за собой разные юридически значимые последствия. В самом начале нашей статьи хотели обратить внимание читателя на то, что в рассматриваемой сфере почти каждое понятие нормативно закреплено. Так, например, согласно статье 25 Жилищного кодекса Российской Федерации

— **переустройство помещения в многоквартирном доме** представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме (здесь и далее: курсивом выделены цитаты из нормативных или судебных актов — прим. автора);

— **перепланировка помещения в многоквартирном доме** представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

Согласно п.3 ГОСТ Р 52059-2018. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги бытовые. Услуги по ремонту и строительству жилья и других построек. Общие технические условия (утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 08.08.2018 N 469-ст):

— **комплексный ремонт**: Проведение комплекса ремонтно-строительных работ по восстановлению эксплуатационных характеристик жилья или построек по индивидуальным заказам;

— **частичный ремонт (выборочный)**: Восстановление или замена изношенных или поврежденных строительных элементов жилья или построек по индивидуальным заказам.

Условия и порядок переоборудования (переустройства, перепланировки) (далее — переоборудование) жилых и нежилых помещений и повышение благоустройства жилых домов и жилых помещений на федеральном уровне урегулированы Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Однако, несмотря на такую, казалось бы, подробнейшую нормативную урегулированность возможных вариантов допустимой перепланировки, получения согласований на проведение перепланировки и прочих, вытекающих из осуществления перепланировки или переустройства вопросов, сложностей на сегодняшний день в этой сфере еще более, чем достаточно. Об этом свидетельствует как множество объявлений в сети «Интернет» с предложениями «узаконить перепланировку», так и количество судебных актов по спорам, вызванным перепланировкой или переустройством жилых помещений. Надо отметить, что и наши коллеги — юристы не остаются в стороне от этой проблематики и предпринимают попытки осмыслить возникающие трудности (см., например, статьи Ходыкин Д. Перепланировка жилья — проблема узаконивания и пути ее решения // Жилищное право. 2018. N 10. С. 27 — 37; Паничкина О., Федюкова С. Юристы говорят... (актуальные проблемы квартирного вопроса) [Интервью с К. Тур, И. Рейзером, Е. Шаго] // Жилищное право. 2016. N 9. С. 91 — 106; Алистархов В. Комментарий к статье о перепланировках // Жилищное право. 2016. N 9. С. 107 — 110; Лаптева Н. Приключения в Переделкине. Стоит ли расширять жилое пространство за счет лоджии // Юрист спешит на помощь. 2015. N 5. С. 62 — 65 и др.).

Массив всех возможных вариантов споров, вызванных переустройством или перепланировкой жилого помещения (квартиры или дома) в рамках одной статьи рассмотреть не представляется возможным. Поэтому мы остановимся только на казусах, в которых собственники жилых помещений сначала проводили перепланировку или переустройство, а затем обращались в суд с требованиями о сохранении объекта в переустроенном виде.

В нашей статье мы также рассмотрим некоторые примеры судебной практики судов общей юрисдикции, на основании анализа которых постараемся выявить некие закономерности актуальной практики.

## ПРИМЕРЫ УСПЕШНОГО СОХРАНЕНИЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В РЕКОНСТРУИРОВАННОМ СОСТОЯНИИ

Итак, вот наш первый пример судебной практики:

1. Истец является собственником доли жилого помещения, площадь которого увеличилась еще на основании сделок собственника — предшественника, причем такое увеличение площади происходило не «просто так», а в силу строительства примыкающего в доме истца нового дома, а указанная сделка — основание для увеличения площади квартиры была должным образом зарегистрирована в местной администрации. Истец в рассматриваемом примере обратился в местный уполномоченный орган с заявлением о согласовании ранее выполненного переустройства и перепланировки жилого помещения, но в таком согласовании ему было отказано.

Суд, разрешая спор, в том числе оценивая результаты экспертного заключения, указал следующее:

*«Между тем, администрацией городского округа не представлено каких-либо доказательств тому, что при произведенных переустройстве и перепланировке истцом были нарушены права и интересы граждан, или архитектурное решение, облик дома.»*

*Разрешая спор и удовлетворяя иск, суд первой инстанции пришел к правильному выводу о том, что перепланировка и переустройство квартиры выполнены не самовольно, а во исполнение договора от [...] в со-*

Полные Тексты материалов журнала доступны только для подписчиков.

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ**

надо оформить в любом почтовом или подписном агентстве подписку

на печатную или электронную PDF версию журнала и прислать

нам копию подписки (мы сотрудничаем с Роспечатью 12 000 отделений почты и 870

частных подписных агентств)

**tp@TOP-PERSONAL.ru**

БИЗНЕС  
ИДЕИ

БИЗНЕС  
РЕШЕНИЯ

БИЗНЕС  
ТЕХНОЛОГИИ

БИЗНЕС  
ПРОЦЕССЫ

№ 18  
(526)

2019

# УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Подписные индексы: по каталогу "Роспечать" - 71052; 70055; 72035;

Главная тема: **МАРКЕТИНГ ПЕРСОНАЛА**

**Ольга Малашкина**  
Холдинг «Швабе»

**Развитие кадрового потенциала –  
ключевая задача любого бизнеса**

*Ирина Симич*

# Как проверить права на аренду земли для строительства объекта производства и не ошибиться?

Аренда

*Проверка «юридической чистоты» права аренды земельного участка является необходимой процедурой во избежание арендатором в дальнейшем штрафов проверяющих органов, судебных споров о признании договора аренды недействительным или незаключенным, требований иного законного владельца имущества срочно освободить объект, и других неприятностей. В настоящей статье предлагается рассмотреть основные моменты, на которые следует обратить внимание потенциальному арендатору при заключении договора аренды земли под строительство объекта производства.*

Первым делом необходимо ознакомиться с историей самого земельного участка, подлежащего передаче в аренду под строительство. Данная информация указывается в выписке из Единого Государственного Реестра Недвижимости (ЕГРН) и в кадастровом паспорте земельного участка, которые свободно предоставляются любому заинтересованному лицу по запросу в Управление Росреестра по региону нахождения земельного участка.

В выписке из ЕГРН указывается правообладатель земельного участка, вид права — собственность, оперативное управление, хозяйственное ведение и др. В отдельной графе выписки указывается информация о наличии зарегистрированных обременений объекта: долгосрочная (более года) аренда/субаренда, ипотека, судебный арест (запрет суда распоряжаться объектом).

Важной информацией при аренде земли под строительство промышленного объекта являются сведения о категории и функциональном назначении земельного участка, а также сведения об особом статусе объекта, если он обладает таковым: объект культурного наследия, водоохранная зона и т.п. Особый статус земельного участка влечет ограничение прав собственника в его распоряжении. Не всегда и не для любых целей такие земельные участки можно арендовать, либо процедура аренды усложнена. К законодательству, регулирующему распоряжение объектами с особым статусом относятся Водный кодекс РФ, Лесной кодекс РФ, ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ» и др.

В случае отсутствия сомнений в правах арендодателя на испрашиваемый земельный участок дополнительно рекомендуется проверять наличие информации о судебных спорах в отношении объекта аренды в базах арбитражных дел ([kad.arbitr.ru](http://kad.arbitr.ru)) и судах общей юрисдикции ([www.sudrf.ru](http://www.sudrf.ru)). Возможно, имеются незавершенные судебные споры об оспаривании права собственности, истребовании имущества из незаконного владения и т.п. Одной из распространенных категорий судебных дел по земельным спорам являются претензии землепользователей смежных земельных участков. К таким спорам, в частности, относятся:

- споры об установлении границ (в аренду была передана часть земли истца, что было вызвано отсутствием согласования границ участков (по-

становление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 11.03.2016 № Ф03-143/2016). По причине неопределенности границ земельного участка договор аренды также может быть признан судом незаключенным (*Определение ВАС РФ от 09.10.2009 № ВАС-12459/09 по делу № А50-17982/2008, Определение ВАС РФ от 03.03.2009 № 1587/09 по делу № А50-1887/2007-Г24*).

- споры, связанные с нахождением на арендованном земельном участке чужого имущества (участок, находящийся в государственной собственности, был сдан в аренду неправомерно, так как на нем было расположено имущество истца (*Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 27.10.2016 № Ф02-5961/2016*));

Отдельно стоит обратить внимание на **обременение земельного участка ипотекой**. Само по себе наличие ипотеки в отношении земельного участка не препятствует сдаче объекта в аренду (см. ч. 1 ст. 40 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). Но ограничения на аренду могут быть установлены в договоре ипотеки. В данном случае возможны судебные споры с держателем ипотеки (кредитной организацией), особенно если аренда объекта противоречит его функциональному назначению или ухудшает состояние объекта.

Положения пункта 2 статьи 40 Закона об ипотеке устанавливают, что в случае обращения залогодержателем взыскания на заложенное имущество по основаниям, предусмотренным законом или договором об ипотеке, все права аренды и иные права пользования в отношении этого имущества, предоставленные залогодателем третьим лицам без согласия залогодержателя после заключения договора об ипотеке, прекращаются с момента вступления в законную силу решения суда об обращении взыскания на имущество, а если требования залогодержателя удовлетворяются без обращения в суд (во внесудебном порядке), с момента заключения лицом, выигравшим торги, договора купли-продажи с организатором торгов при условии, что заложенное имущество реализуется с торгов, либо с момента государственной регистрации права собственности залогодержателя в части ипотеки при условии, что заложенное имущество приобретается в собственность залогодержателя.

При этом сам договор аренды земельного участка не может быть признан недействительным по основаниям заключения его без согласия за-

логодержателя. Отсутствие согласия залогодержателя на заключение оспариваемой сделки не свидетельствует о ее недействительности (статьи 166, 168 Гражданского кодекса, статья 40 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», далее — Закон № 102-ФЗ). Данный Закон не относит требование о получении согласия залогодержателя на передачу объекта залога в аренду к императивным, основания недействительности могут быть установлены только законом (не договором). (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.09.2012 N 6616/12; Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 19 июня 2017 г. по делу N А32-29007/2016).

**ПРИ ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА АРЕНДАТОР  
ДОЛЖЕН УЧИТЫВАТЬ КАТЕГОРИЮ И НАЗНАЧЕНИЕ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

После проверки основных характеристик земельного участка и прав арендодателя на него необходимо убедиться, что земельный участок под-

Полные Тексты материалов журнала доступны только для подписчиков.

ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ

надо оформить в любом почтовом или подписном агентстве подписку

на печатную или электронную PDF версию журнала и прислать

нам копию подписки (мы сотрудничаем с Роспечатью 12 000 отделений почты и 870

частных подписных агентств)

[tp@TOP-PERSONAL.ru](mailto:tp@TOP-PERSONAL.ru)



**Павел Хлебников**

# Мошенничество должностных лиц. Анализ и последствия

15 мая этого года на сайте Следственного комитета РФ появилась информация об возбуждении уголовного дела по признакам ч.4 ст. 159 УК РФ (Мошенничество), в отношении должностных лиц Росреестра и кадастровой палаты республики Дагестан. Ведомство сообщает, что должностные лица кадастровой палаты и управления Росреестра по Дагестану подозреваются в мошенничестве, совершенном организованной группой в особо крупном размере, при отчуждении муниципальных и федеральных земель. Об этом сообщается на официальном сайте Следственного коми-

**ИМЕЯ УМЫСЕЛ НА ХИЩЕНИЕ ИМУЩЕСТВА ПУТЕМ  
МОШЕННИЧЕСТВА, НЕЗАКОННО ЗАРЕГИСТРИРОВАЛ  
НА ПЯТЬ МЕСТНЫХ ЖИТЕЛЕЙ ПРАВО  
СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ОБЩЕЙ  
ПЛОЩАДЬЮ 6,6 ТЫС. КВ. М, НАХОДЯЩИЕСЯ В  
СОБСТВЕННОСТИ РЕСПУБЛИКИ**

Полные Тексты материалов журнала доступны только для подписчиков.

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ**

надо оформить в любом почтовом или подписном агентстве подписку

на печатную или электронную PDF версию журнала и прислать

нам копию подписки (мы сотрудничаем с Роспечатью 12 000 отделений почты и 870

частных подписных агентств)

**tp@TOP-PERSONAL.ru**

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

# ТРУДОВОЕ ПРАВО

июль 2019

## СТРАХОВАНИЕ НЕСЧАСТНЫХ СЛУЧАЕВ ДЛЯ РАБОТНИКОВ: УЗКИЕ МЕСТА И СПОРЫ В СУДАХ

СВЕТЛАНА МАХАНТА

...ПРИЧИНОЙ НЕСЧАСТНОГО СЛУЧАЯ ЯВИЛОСЬ ОБЩЕЕ ПЕРЕОХЛАЖДЕНИЕ ОРГАНИЗМА, ЧТО НЕ ВХОДИТ В ПЕРЕЧЕНЬ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ, ПРИ НАЛИЧИИ КОТОРЫХ НЕСЧАСТНЫЕ СЛУЧАИ НА ПРОИЗВОДСТВЕ МОГУТ БЫТЬ КВАЛИФИЦИРОВАНЫ КАК НЕ СВЯЗАННЫЕ С ПРОИЗВОДСТВОМ...

...СУД ПРИШЕЛ К ВЫВОДУ ОБ ОТСУТСТВИИ ДОСТОВЕРНЫХ И ДОСТАТОЧНЫХ ДОКАЗАТЕЛЬСТВ ТОГО, ЧТО СМЕРТЬ СОТРУДНИКА НАСТУПИЛА ВСЛЕДСТВИЕ АЛКОГОЛЬНОГО ОПЬЯНЕНИЯ, САМОУБИЙСТВА, ЛИБО СОВЕРШЕНИЯ УГОЛОВНО НАКАЗУЕМОГО ДЕЯНИЯ. С УЧЕТОМ ДАННЫХ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ, СУД ПРИЗНАЛ СМЕРТЬ ПОСТРАДАВШЕГО, СТРАХОВЫМ СЛУЧАЕМ...



*Ирина Костева*

# Юридические последствия скорого обвала рынка жилья в РФ

*Как известно, развитие рынка недвижимости носит циклический характер, который представляет собой классический тип циклического развития — сочетание экономических спадов и подъемов.*

В теории экономики принято выделять следующие циклы:

— Цикл спада или, иными словами, рынок покупателя. На данном цикле происходит перенасыщение рынка незанятыми объектами недвижимости, снижение покупательского интереса. Новые объекты на рынке практически не появляются, цены снижаются

— Цикл поглощения. В связи с отсутствием нового строительства, рынок переходит в режим поглощения построенных ранее излишков. В связи с возрастанием спроса и уменьшением предложения начинаются пред инвестиционные исследования по созданию новых объектов недвижимости.

— Цикл нового строительства. Повышение спроса на рынке недвижимости, сопровождающееся сокращением предложений на свободные земельные участки приводят к повышению уровня инфляции, в связи с чем стоимость строительства возрастает. Как результат — повышение продажной стоимости недвижимости.

— Цикл насыщения рынка. Строительство идет стремительными темпами, при этом рост продаж идет медленными темпами и в итоге сокращается, что приводит к излишку готовой строительной продукции.

На сегодняшний день, рынок недвижимости в РФ находится на грани обвала. Этому предшествовали и невероятно активное строительство прошлых лет, и серьезные изменения в законодательстве, например, введение эскроу-счетов, изменение ипотечных ставок, рост цен на рынке в целом.

В настоящей статье мы рассмотрим возможные последствия, с которыми так или иначе придется столкнуться после обвала.

## 1. БАНКРОТСТВО ДЕВЕЛОПЕРСКИХ КОМПАНИЙ

Первое, и, пожалуй, самое неприятное последствие обвала рынка заключается в возможном банкротстве девелоперских компаний.

Еще не забыта печальная история, произошедшая с крупнейшей девелоперской компанией «СУ-155», которая вела свою историю с 1954 года, и, после ряда преобразований, имела наименование ЗАО «Группа компаний СУ-155». Компания реализовывала строительные проекты в Москве, Санкт-Петербурге, Брянской, Владимирской, Ивановской, Калужской, Костромской, Московской, Рязанской, Тверской, Тульской, Ярославской, Калининградской, Ленинградской, Нижегородской, Пензенской, Омской, Новосибирской областях, Красноярском крае.

При этом, 14 апреля 2016 года Арбитражный суд Москвы признал банкротом ЗАО «Группа компаний СУ-155» по иску Банка Москвы. Задолженность «СУ-155» (на момент второй половины 2016 года) составляла порядка 315

**С 01 ИЮЛЯ 2019 ГОДА ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ  
ДОГОВОРОВ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ  
ЭСКРОУ СЧЕТОВ СТАНОВИТЬСЯ ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ**

млрд руб. при стоимости активов 204 млрд руб. Основные обязательства (более 120 млрд руб.) — перед дольщиками и инвесторами проектов взяли банки. Недостроенными остались 147 домов в 14 регионах.

В мае 2016 года в рамках санации СУ-155, при поддержке банка «Российский капитал», были сданы первые, после банкротства застройщика, 3 корпуса жилого комплекса «Новая Трёхгорка». Квартиры получили 640 покупателей.

26 мая ещё 500 пайщиков СУ-155, после рассмотрения Арбитражным судом Московской области, были включены в реестр кредиторов Московской области.

По данным Минстроя, за 2016 год в рамках концепции достройки объектов СУ-155 было завершено 59 из 145 проблемных домов. 46 из них на конец 2016 года были сданы в эксплуатацию, остальные находились на стадии итоговых проверок. Всего было достроено больше 14 тысяч квартир. Среди сданных домов — корпус ЖК «Губернский» в Чехове, семь корпусов мкр. «Южный», дома в Ивanteeвке, Красноармейске и Павловском Посаде. Санатором выступал банк «Российский капитал». На настоящий момент остаются недостроенными шесть многоквартирных домов, окончание строительства которых планируется в 2019 году.

**СТРОИТЕЛЬСТВО НОВЫХ ДОМОВ БУДЕТ  
ТЕПЕРЬ ОСУЩЕСТВЛЯТЬСЯ НЕ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ  
ДОЛЬЩИКОВ, А ЗА СЧЕТ БАНКОВ,  
КОТОРЫЕ ПРЕДОСТАВЯТ ЗАСТРОЙЩИКАМ  
ЦЕЛЕВЫЕ КРЕДИТЫ**

Полные Тексты материалов журнала доступны только для подписчиков.

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ**

надо оформить в любом почтовом или подписном агентстве подписку

на печатную или электронную PDF версию журнала и прислать

нам копию подписки (мы сотрудничаем с Роспечатью 12 000 отделений почты и 870 частных подписных агентств)

**tp@TOP-PERSONAL.ru**



## Артём Лиляк

Адвокатское бюро города Москвы «Щеглов и Партнеры»

Автор затронул важную тему, даже несколько тем. Однако, к сожалению, заголовок статьи никак не раскрыт её содержанием.

Действительно, в начале статьи, автор описал вполне закономерные повторяющиеся этапы развития рынка. Не только рынка недвижимости, но и любого рынка в целом, которым характерно наличие периодов роста и падения, а также существование высшей точки развития, с которой начинается падение, и низшей точки — с неё снова стартует рост.

Обвалом рынка можно назвать либо резкое проседание предложения (отсутствие новых объектов недвижимости к продаже) на фоне повышающегося спроса, либо резкое падение потребительского спроса при сохранении темпов застройки.

О снижении темпов строительства или появления объектов вторичного рынка автор не упоминает, значит, объектом исследования является снижение потребительского спроса на недвижимость.

При этом для использования характеристики «обвал рынка» снижение спроса оно должно быть настолько резким, чтобы говорить не о цикле насыщения рынка, а о реальном проскальзывании кривой спроса к низшей точке развития рынка.

Хотелось бы воздержаться от громких заявлений, но из статьи складывается ощущение, что целью автора является не критический анализ ситуации на рынке, а создание искусственной заинтересованности по-

требителей, так называемого нефункционального спекулятивного спроса на фоне грядущих негативных изменений.

При этом автор не приводит доводов, подтверждающих возможность или неизбежность обвала рынка. Для него это уже свершившийся факт, равно как и описанные им «последствия».

1. Банкротство застройщиков не есть прямое последствие обвала рынка, если он произойдет. Более того, описанные выше изменения законодательства призваны как раз разорвать причинно-следственную связь между снижением спроса на стоящее жилье и неплатежеспособностью застройщика.

Так средства «дольщиков», зарезервированные на эскроу-счетах, не смогут быть использованы для инициирования строительства новых объектов, без завершения стройки, под которую они были получены. А ведь именно раздувание темпов строительства за счет средств дольщиков являлось самой очевидной причиной громких банкротств в строительстве.

Привлечение кредитных средств также не ново для рынка строительства, поэтому говорить о появлении такого «нового фактора», влияющего на финансовое состояние застройщиков, неправильно.

Также совершенно немотивированным представляется довод автора об увеличении «финансовой нагрузки» на банки, и возможной цепочке: бан-

Полные Тексты материалов журнала доступны только для подписчиков.

ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ

надо оформить в любом почтовом или подписном агентстве подписку

на печатную или электронную PDF версию журнала и прислать

нам копию подписки (мы сотрудничаем с Роспечатью 12 000 отделений почты и 870 частных подписных агентств)

[tp@TOP-PERSONAL.ru](mailto:tp@TOP-PERSONAL.ru)



## **Ирина Беседовская**

*руководитель группы по сопровождению проектов юридической  
компании PKT, [www.rctlaw.ru](http://www.rctlaw.ru)*

Согласна с автором статьи, что в законодательстве в сфере жилищно-го строительства произошли серьезные изменения, направленные непосредственно на защиту прав граждан и усиление контроля за застройщиками. Это касается не только введения эскроу-счетов (хотя этому также следует уделить достаточно серьезное внимание). Следует отметить, что еще в июле 2017 года Государственной Думой был принят Федеральный закон «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Был создан так называемый «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» (далее — Фонд).

Указанный законодательный акт наделил Фонд следующими полномочиями:

— формирование компенсационного фонда за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков;

— учет поступивших обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд и взаимодействие с федеральным органом исполнительной власти и его территориальными органами, в целях контроля застройщика за исполнением обязанности по уплате обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

— выплата за счет средств компенсационного фонда возмещения гражданам — участникам долевого строительства по договорам участия

в долевого строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, при несостоятельности (банкротстве) застройщика в соответствии с настоящим Федеральным законом;

— аккредитация арбитражных управляющих в целях осуществления ими полномочий конкурсного (внешнего) управляющего в деле о банкротстве застройщика;

— финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства за счет средств компенсационного фонда.

Фактически миссия Фонда — исключить финансовый риск для граждан Российской Федерации, покупающих квартиру в строящемся доме, обеспечить защиту их прав и законных интересов в случае банкротства застройщика, создать на территории РФ безопасный и честный рынок долевого строительства.

Усиление контроля за деятельностью застройщиков неизбежно приведет к тому, что с рынка постепенно начнут уходить застройщики, не соответствующие в полной мере предъявляемым к ним требованиям. Уменьшение количества застройщиков закономерно приведет к снижению количества строящегося жилья. Соответственно, дефицит жилья на рынке приведет к повышению цен на недвижимость.

Однако в этих изменениях усматривается больше положительных мо-

**Полные Тексты материалов журнала доступны только для подписчиков.**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ**

**надо оформить в любом почтовом или подписном агентстве подписку**

**на печатную или электронную PDF версию журнала и прислать**

**нам копию подписки (мы сотрудничаем с Роспечатью 12 000 отделений почты и 870**

**частных подписных агентств)**

**tp@TOP-PERSONAL.ru**

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

# **ТРУДОВОЕ ПРАВО** июль 2019

## **СУД ДА ДЕЛО. ЗАЩИТА ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ В СУДЕ**

**Владимир Алистархов**

**...Если дело дошло до суда, то это значит, что в подавляющем большинстве случаев будет вынесен обвинительный приговор в отношении подсудимого...**

**...у подсудимого предпринимателя и его адвокатов на этапе рассмотрения дела в суде есть масса законных возможностей для прекращения уголовного дела...**

**...преступления бизнеса в экономической сфере — это не грабеж и не убийство, а как правило результат предпринимательского риска, без которого бизнес вести невозможно...**

**...очень часто бизнес идет на преступления в результате нечистоплотности отдельных служащих...**



**Екатерина Новикова**

# Новое в законодательстве

*С января 2020 года вступает в силу в полном объеме Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ, который отменяет закон Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Вносятся изменения, которые существенно повлияют на решение споров о жилье.*

В настоящее время, существует риск остаться и без жилья и без денег у добросовестного покупателя или не менее добросовестного продавца. Начиная с 90-х годов словосочетание «черный риэлтор» прочно вошло в разговорную речь граждан России. К сожалению мошенников в сфере сделок с недвижимостью с каждым годом становится все больше и методы хищения денег все более изощреннее. Хотя и старые методы обмана стариков все еще работают.

Покупая недвижимость, никто не имеет гарантии, что она «чистая» и теперь 100% принадлежит только Вам, и что на нее никто более претендовать не будет.

Даже в банках, при одобрении ипотеки на покупку недвижимости, стало популярным страхование «титула», так называемой «чистоты сделки». Эта страховка оформляется всего на 3 года (срок исковой давности оспаривания сделки и предъявления претензий) и сумма страховой премии больше в случае большого количества сделок купли-продажи, произведенных по приобретенной недвижимости.

В действующем ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» уже имеется право на компенсацию, закрепленное ст. 31.1.

Собственник жилого помещения, который не вправе его истребовать от добросовестного приобретателя, а также добросовестный приобретатель, от которого было истребовано жилое помещение, имеет право на разовую компенсацию за счет казны Российской Федерации в размере до 1 млн.рублей

Но не все так просто в нашем государстве, новый закон в ст. 68 Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ вводит ряд новых условий:

— вводится дополнение к требованиям, касающимся самого имущества. Оно становится «единственным, пригодным для постоянного проживания» жилым помещением, а не любым жилищем, как было ранее,

— однократная компенсация, производится в сумме, установленной вступившим в законную силу решением суда о возмещении данным лицам третьими лицами вреда, причиненного в результате утраты указанного имущества, если в соответствии с этим решением суда взыскание по исполнительному документу прекращено в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, в случае:

— смерти должника-гражданина, объявления его умершим или признания безвестно отсутствующим...или внесения записи об исключении юридического лица (должника-организации) из единого государственного реестра юридических лиц.

**ОДНОКРАТНАЯ КОМПЕНСАЦИЯ НЕ МОЖЕТ  
ПРЕВЫШАТЬ ОДИН МИЛЛИОН РУБЛЕЙ — СЛАБАЯ  
КОМПЕНСАЦИЯ, ПРИ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ  
В НЕСКОЛЬКО МИЛЛИОНОВ**

Полные Тексты материалов журнала доступны только для подписчиков.

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ**

надо оформить в любом почтовом или подписном агентстве подписку

на печатную или электронную PDF версию журнала и прислать

нам копию подписки (мы сотрудничаем с Роспечатью 12 000 отделений почты и 870

частных подписных агентств)

**tp@TOP-PERSONAL.ru**



**Павел Хлебников**

Адвокат

# Эскроу. Реформа строительства и ипотеки

Эскроу

*В 2017 — 2019 году в России на уровне правительства всерьез стали обсуждать вопросы обманутых дольщиков. Было решено сократить количество обманутых дольщиков. Выход нашли — эскроу-счета. На общем фоне социальной напряженности введение эскроу — счетов стало актуальной темой, как никогда. Что же это такое эскроу, какова выгода для всех сторон сделки? Как с их помощью снижается риск потерять квартиру, еще не став ее собственником, да еще и с кредитом...*

Как мы все знаем, в 2018 году началась, наверное, самая значимая реформа строительного рынка в России начиная с 2004 года. Летом 2019-го, а точнее сказать с 1 июля, застройщикам предстоит перейти от долевого строительства к проектному финансированию с использованием счетов эскроу. Совершенствование механизмов финансирования и рефинансирования жилищного строительства по задумке авторов реформы, должно обеспечить безопасность и надежность вложений средств граждан в строительство жилья, минимизировав появление новых обманутых дольщиков. То есть, основная цель — пресечь обман дольщиков на рынке жилья, особенно когда вопрос обманутых дольщиков затрагивает жилье, строящееся по ипотечным программам, а точнее кредитам. Цель несомненно благая, но посмотрим, что происходит на самом деле.

По данным Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА), на 1 ноября 2018 в России возводилось всего девять жилых комплексов с применением счетов эскроу. Однако с 1 июля 2019 года эскроу-счета станут обязательны для привлечения денег по всем проектам жилищного строительства (за исключением тех объектов, которые к тому моменту будут находиться в высокой степени готовности, — по ним застройщикам разрешат работать по старым правилам). По статистике, к настоящему моменту всего чуть более 4% перешли на расчеты с использованием эскроу. Уже сейчас застройщикам срочно необходимо переходить на новый формат финансирования добровольно. Правда, как мы видим, они не особо спешат. Многие эксперты заявляют, что с отменой долевого финансирования выйти на обозначенные президентом 120 млн кв. м жилья в год будет невозможно. Пишутся и направляются в Госдуму законопроекты с поправками 214-ФЗ. В происходящее вмешиваются политические силы: «Деловая Россия», «ОПОРА России», «Единая Россия».

Рассмотрим подробнее, что нам приготовил Федеральный закон от 1 июля 2018 года N 175-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Статья 15.4 данного закона «Особенности привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства в случае размещения таких средств на счетах эскроу», регламен-

тирует строительство по новым правилам, а именно, каким образом и чьи средства размещаются на счетах эскроу. Проанализировав закон имеем следующую схему строительства по новым правилам.

Счет эскроу — это особый банковский счет. На него покупатель зачисляет деньги, предназначенные для оплаты за определенный приобретаемый товар. Передача средств продавцу возможна только при выполнении условий, перечисленных в соглашении. Банк становится гарантом. Он проверяет качество исполнения обязательств каждой из сторон. То есть, проще говоря, в сделке появляется еще одно звено контроля — это банк.

**ОСНОВНАЯ ЦЕЛЬ — ПРЕСЕЧЬ ОБМАН ДОЛЬЩИКОВ  
НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ, ОСОБЕННО КОГДА ВОПРОС  
ОБМАНУТЫХ ДОЛЬЩИКОВ ЗАТРАГИВАЕТ ЖИЛЬЕ,  
СТРОЯЩЕЕСЯ ПО ИПОТЕЧНЫМ ПРОГРАММАМ**

Как и на ведение и открытие любого счета, счет эскроу так же регулируется договорными отношениями. Открытие и использование эскроу счетов регулируется ст. 962.1 ГК РФ. Договор об открытии эскроу-счета подписывается:

— Депонентом — это собственно и есть покупатель, так как именно его деньги вносятся на счет;

— Бенефициаром или продавцом. Как только сделка будет зарегистрирована должным образом, деньги перейдут в его распоряжение;

— Агентом, то есть банком.

В договоре указываются следующие условия:

- предмет или сумма денежных средств, подлежащая зачислению, с указанием валюты;
- порядок действий гаранта после того, как стороны сделки исполнят свои обязательства;
- права и обязанности депонента и бенефициара;
- порядок разрешения споров. Если покупатель и продавец находятся в разных регионах, можно указать, в каком суде будет рассматриваться иск в случае, если стороны не смогут решить проблему в договорном порядке;
- порядок и условия расторжения договора. Если аккредитив можно отозвать в любую секунду, в ситуации с эскроу-счетами депонент обязан предоставить доказательства того, что сделка не состоится;
- реквизиты всех сторон, заключающих договор, в том числе банка-агента.

Изначально деньги, проходящие через эскроу счета, являются собственностью депонента. Но это не означает, что средства можно вывести каким-то иным способом и использовать по иному назначению. Напомним, что ипотека все-таки целевой кредит. Как только бенефициар предоставляет агенту документы, подтверждающие выполнение обяза-

Полные Тексты материалов журнала доступны только для подписчиков.

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ**

надо оформить в любом почтовом или подписном агентстве подписку

на печатную или электронную PDF версию журнала и прислать

нам копию подписки (мы сотрудничаем с Роспечатью 12 000 отделений почты и 870 частных подписных агентств)

**tp@TOP-PERSONAL.ru**



**Александр Чакински**

# Как наше государство сирот с жильем обманывает

*Дети, с ранних лет оставшиеся без родителей, изначально лишены в жизни многого. До достижения совершеннолетия о них заботится государство. А потом сирота остается «один на один» с этим большим и жестоким миром... И, чтобы ему помочь, наше социальное государство предусмотрело для него ряд льгот, наиболее важным из которых является обеспечение жильем. Для предоставления жилья детям-сиротам государством создается специализированный жилой фонд.*

Но в условиях экономического кризиса денег у государства постоянно не хватает, да и специализированный жилищный фонд не безразмерный. Поэтому отдельные нерадивые чиновники и придумывают различные способы как сирот с жильем обмануть. Наиболее распространенные виды этих махинаций и описаны ниже.

### **ПЕСОК — НЕВАЖНАЯ ЗАМЕНА ОВСУ**

Первый способ — дать сироте не жилье, а что-нибудь взамен похуже, но частично решающее его жилищный вопрос: субсидию на строительство или приобретение жилья, комнату в коммунальной квартире. Наконец предоставить индивидуальное жилье, но не в собственность, а в безвозмездное пользование. Отметим, что в настоящее время Министерство юстиции РФ выпустило специальное разъяснение, в котором указано, что все вышеуказанное — недопустимо (Вопрос 7 Информации Минюста РФ от 20.07.2015 «Ответы на вопросы граждан, связанные с обеспечением прав детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей»).

Недопустимо также и предоставление жилого помещения меньшей площади в сравнении с нормативами предоставления жилого помещения по договору социального найма, установленными региональным законодательством.

При рассмотрении Алатырским районным судом Чувашской Республики дела по заявлению Алатырского межрайонного прокурора, обратившегося в суд в интересах Т., о признании незаконными ненормативных правовых актов главы администрации города, о признании сделок недействительными и понуждении предоставить Т. жилое помещение на условиях договора социального найма во внеочередном порядке было установлено, что на основании постановления главы г. Алатырь Т. было предоставлено жилое помещение муниципального жилищного фонда по договору социального найма в виде комнаты общей площадью 18,5 кв. м, в то время как согласно абзацу четвертому части 4 статьи 12 Закона Чувашской Республики «О регулировании жилищных отношений» норма предоставления жилого помещения по договору социального найма лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения роди-

телей, составляла 33 кв. м общей площади жилого помещения. Учитывая это, суд удовлетворил требования прокурора (Обзор практики рассмотрения судами дел, связанных с обеспечением детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жилыми помещениями (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 20.11.2013), далее — Обзор ВС РФ от 20.11.2013).

Более изощренный способ — если бывшие сироты создали семью, то выдать им только одно жилье на двоих. Он также незаконен. В пункте 3.1 статьи 8 Федерального закона от 21.12.1996 №159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» (далее — Закон о дополнительных гарантиях) содержится исчерпывающий перечень оснований для исключения детей-сирот из списка нуждающихся в жилье. И вступление их друг с другом в законный брак в него не входит!

В судебной практике также имели место случаи, когда на основании того, что дети-сироты получали ежемесячную денежную компенсацию за поднаем жилого помещения, им отказывали в предоставлении собственного жилья.

Прокурор г. Александрова Владимирской области обратился в суд в интересах А. с исковым заявлением к администрации Александровского района, администрации Владимирской области об обеспечении А. жилым помещением по договору найма специализированного жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям, общей площадью не менее 26 кв. м в границах Александровского района за счет средств бюджета Владимирской области.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения апелляционным определением, в удовлетворении заявленного прокурором требования отказано. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации признала вынесенные по делу судебные постановления незаконными, указав следующее. Наличие пра-

ва на выплату ежемесячной денежной компенсации за поднаем одного жилого помещения, предусмотренного законом субъекта Российской Федерации, не исключает и не может исключать право на обеспечение жилым помещением специализированного жилищного фонда детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, гарантированное федеральным законодательством (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 12.08.2014 №86-КГПР14-7).

### ДАРЕНОМУ КОНЮ В ЗУБЫ НЕ СМОТРЯТ

Следующий вид «сравнительно честного» лишения права сироты на достойное жилье — индивидуальное жилье ему выдать. Но такое, которое не соответствует санитарным и техническим требованиям.

В уже упомянутой выше Информации Минюста РФ от 20.07.2015 разъяснено следующее.

Жилые помещения должны отвечать установленным для них требованиям. Согласно части 2 статьи 15 ЖК РФ жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, требованиям пожарной безопасности, экологическим и иным требованиям законодательства). Жилые помещения должны находиться в населенных пунктах

Полные Тексты материалов журнала доступны только для подписчиков.

#### ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ

надо оформить в любом почтовом или подписном агентстве подписку

на печатную или электронную PDF версию журнала и прислать

нам копию подписки (мы сотрудничаем с Роспечатью 12 000 отделений почты и 870

частных подписных агентств)

[tp@TOP-PERSONAL.ru](mailto:tp@TOP-PERSONAL.ru)

## ВОЗМЕЩЕНИЕ РАБОТОДАТЕЛЮ СУДЕБНЫХ РАСХОДОВ В СЛУЧАЕ НЕПРАВОМЕРНОГО ПРИВЛЕЧЕНИЯ ЕГО К АДМИНИСТРАТИВНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО РЕЗУЛЬТАТУ ПРОВЕРКИ

**ЛАРИСА ШЕВЧЕНКО**

...При взыскании причиненных убытков необходимо учитывать, что убытки должны быть причинены противоправными действиями (бездействиями) государственных органов, факт и размер понесенного ущерба должны быть документально подтверждены, а, кроме того, должна быть установлена причинная связь между действиями государственных органов и возникшими убытками...

...Заключение договора на оказание юридических услуг является правом, а не злоупотреблением правом, направленным на обогащение за счет средств федерального бюджета...

...Помните, что суд вправе снизить заявленную суммы расходов, подлежащих взысканию в качестве убытков, причиненные неправомерными действиями трудовой инспекции, с учетом критериев разумности и соразмерности взыскания, необходимости соблюдения баланса прав лиц, участвующих в деле...



**Анастасия Алексеевская**

# Жилищные права лиц, отбывающих наказание в условиях изоляции от общества

*«От сумы да от тюрьмы, — как говорит русская пословица, — не зарекайся». Вопрос привлечения к уголовной ответственности, как это не прискорбно звучит, может коснуться каждого. Печальное событие может случиться и с близкими родственниками. Целью наказания согласно уголовному законодательству России является восстановление социальной справедливости.*

И вот, когда социальная справедливость восстановлена, осужденный выходит на свободу. На свободе осужденный начинать вновь обустраивать свою жизнь, искать работу. И, конечно, остро становится вопрос наличия места проживания. Может случиться, что к моменту освобождения в квартире, в которой проживал осужденный, уже проживают другие люди. Сроки осуждения могут быть длительными, за это время умирают родственники осужденных. Не имея возможности заявить о праве на наследование, осужденные лишаются квартир, в которых проживали с детства, в которых жили их родители. Часто такие лица не имеют ни материальных возможностей вести судебные тяжбы за право на жилплощадь, ни моральных, оставшись один на один со своей бедой.

Есть и обратная сторона проблемы. Это права новых жильцов таких квартир. Обнаружить, что право на проживание в квартире, которую ты приобрел или получил по договору социального найма имеет лицо, освободившееся из мест лишения свободы, не станет приятным сюрпризом для собственников и нанимателей.

С точки зрения законодательства и судебной практики важно сохранять баланс между правами осужденных на жилье и правами добросовестных собственников и нанимателей на «юридическую чистоту» жилплощади. Гарантировать 100 %-ную чистоту сделки купли-продажи недвижимости не может сегодня ни один юрист или нотариус. Кроме того, наследие советского прошлого породило большое количество жилищных споров по нарушениям прав граждан при приватизации квартир.

В соответствии с п. 1 ст. 40 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища.

Декларативная норма. Вместе с ней в России удовлетворяются сотни исков о выселении.

В соответствии с п. 4 ст. 1 Жилищного кодекса РФ граждане, законно находящиеся на территории Российской Федерации, имеют право свободного выбора жилых помещений для проживания в качестве собственников, нанимателей или на иных основаниях, предусмотренных законодательством.

Ст. 10 ЖК РФ регламентирует основания возникновения жилищных прав и обязанностей, относя к таковым, в частности: договоры и иные сделки, акты государственных органов и актов органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей, судебные решения установивших жилищные права и обязанности, приобретение в собственность жилых помещений по основаниям, допускаемым федеральным законом и др.

**ОТВЕТЧИК, БУДУЧИ ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫМ  
НА ДАТУ ПРИВАТИЗАЦИИ, И НЕ ПРИНЯВШЕЙ  
В НЕЙ УЧАСТИЕ, В СИЛУ ЗАКОНА ПРИОБРЕЛ  
БЕССРОЧНОЕ ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ  
ПРИВАТИЗИРОВАННОЙ КВАРТИРОЙ**

Если квартира (доля в квартире) принадлежали осужденному на праве собственности, оставить такого осужденного без жилья будет проблематично. Сложнее обстоит дело, если жилое помещение предоставлялось осужденному и членам его семьи по договору социального найма.

В соответствии с п. 32 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» при временном отсутствии нанимателя жилого помещения и (или) членов его семьи, включая бывших членов семьи, за ними сохраняются все права и обязанности по договору социального найма жилого помещения (статья 71 ЖК РФ). Если отсутствие в жилом помещении указанных лиц не носит временного характера, то заинтересованные лица (наймодатель, наниматель, члены семьи нанимателя) вправе потребовать в судебном порядке

признания их утратившими право на жилое помещение на основании части 3 статьи 83 ЖК РФ в связи с выездом в другое место жительства и расторжения тем самым договора социального найма.

Разрешая споры о признании нанимателя, члена семьи нанимателя или бывшего члена семьи нанимателя жилого помещения утратившими право пользования жилым помещением по договору социального найма вследствие их постоянного отсутствия в жилом помещении по причине выезда из него, судам надлежит выяснять: по какой причине и как долго ответчик отсутствует в жилом помещении, носит ли его выезд из жилого помещения

**ВАЖНО ОБЯЗАТЕЛЬНО ЗАПРОСИТЬ СПРАВКУ  
О ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ В ПРИОБРЕТАЕМОЙ  
КВАРТИРЕ ЛИЦАХ**

вынужденный характер (конфликтные отношения в семье, расторжение брака) или добровольный, временный (работа, обучение, лечение и т.п.) или постоянный (вывез свои вещи, переехал в другой населенный пункт, вступил в новый брак и проживает с новой семьей в другом жилом помещении и т.п.), не чинились ли ему препятствия в пользовании жилым поме-

Полные Тексты материалов журнала доступны только для подписчиков.

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ**

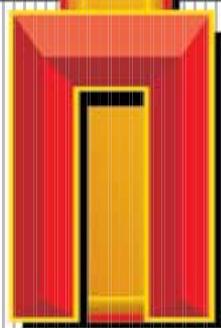
надо оформить в любом почтовом или подписном агентстве подписку

на печатную или электронную PDF версию журнала и прислать

нам копию подписки (мы сотрудничаем с Роспечатью 12 000 отделений почты и 870

частных подписных агентств)

**tp@TOP-PERSONAL.ru**



*К.В. Човосёлов*

**Закон о самозанятых принят с целью их легализации и не надо использовать его для минимизации налоговых платежей!**

*Ирина Силич*

**Сколько самозанятых может привлекать компания и как доказывать в суде необходимость именно этой формы трудоустройства?**

*Анастасия Алексеевская*

**Социальные аспекты самозанятости. Кто может решиться использовать такую форму и легализоваться?**

*Павел Хлебников*

**Самозанятые. Дальнейшие перспективы**

*Наталья Пластинина*

**Самозанятые: перспективы или проблемы?**

*Светлана Маханта*

**Страхование несчастных случаев для работников: узкие места и споры в судах**

*В.С. Волкова*

**Защита прав лиц, работающих по трудовым договорам, в условиях банкротства организации**

# Административное № 3 право 2019

Подписной индекс по каталогу РОСПЕЧАТЬ 36061



**Налоги на авто, не уплаченные до их отмены. Что с ними будет**

**Аресты водителей. Анализ практики судов**

**Микрокредит и отъем жилья. Советы юриста по защите заемщиков и возврату жилья**

**Социальные аспекты самозанятости. Кто может решиться использовать такую форму и легализоваться?**

**Ответственность CEO менеджера за долги компании**

**Совет директоров или преступное сообщество?**

**Преступления в экономике**

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ЖУРНАЛ

# Секретарское Дело

WWW.SEKRETARSKOE-DELO.RU



Подписные индексы  
по каталогу «Роспечать»:  
72034, 71851, 80933



Подписные индексы  
по каталогу  
«Почта России»:  
99723, 99591

№ 2 2019

*Юлия Лялюцкая*

**Психология предателей. Кого и почему не стоит допускать к важным секретам компании ввиду возможного предательства.**

*Дарья Дубровская*

**Фидбек – можно ли и зачем переучить людей деликатно общаться с партнерами?**

*Тлео Колпернолле*

**Освободи мозг: Что делать когда слишком много дел**

*Виктория Рыбалко*

**Преступления в экономике**

*Елена Лознякова*

**Я бы тест не прошла**

*Ксения Гикалова*

**Единственный способ заговорить на английском**