

Изъятие земли под дороги — самая острая тема номера.

Здесь пересекается много проблем и интересов.

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	

Водные объекты



Павел Хлебников
Водные объекты как собственность — споры . . . 5

Дороги

Ксения Матвеева
Изъятие земли под дороги. Анализ споров . . . 15

Нарушения земельного права



Дмитрий Мартасов
**Нарушения земельного права. Анализ
нарушений 25**

Строительство



Оксана Сиражетдинова
Лишние этажи — споры 35

Наследство

Наталья Тихонова
Раздел земли как наследства 43

Развод

Светлана Логвина
**Развод и раздел квартир. Добрачное
имущество 53**

Жильё для спецкатегорий



Валентина Лизвинская

Жильё для сирот — анализ споров 63

ЖКХ



Михаил Джикия

**Анализ споров по выселению
должников ЖКХ** 73

Мошенничество



Анастасия Балдынова

Обзор мошенничеств с жильём 79

Инвалиды

Инна Демидова

**Умственно отсталые дети — анализ споров
по их правам после 18 лет** 89

Вопрос-ответ



Дарья Родионова

Вопрос-ответ 99

Цены

Ирина Дружинина

**Цены на недвижимость в России
по городам** 105

Выходные данные

Журнал  **ЖИЛИЩНОЕ
ПРАВО**

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

Главный редактор издательства:
Александр Гончаров.

Выпускающий редактор журнала:
М. Быкова

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

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

PR-отдел: tp@top-personal.ru

Корректор:
О. Трофимова.

Дизайн, верстка:
О. Дегнер.

Интернет-проекты:
П. Москвичев.

Альтернативная подписка:
tp@top-personal.ru

Пресс-служба:
pr@estate-law.ru

Руководитель отдела маркетинга:
В. Гончарова.

Гл. бухгалтер
Н. Фомичева.

Рекламный отдел:
tp@top-personal.ru

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

Претензии по доставке:

tp@top-personal.ru

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

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

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

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

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

**Подписано в печать 31.01.2020.
Формат 60x90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 11-02.**

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

©  , 2020

ISBN 978-598172-008-6



9 785981 720086



Павел Хлебников

адвокат

Водные объекты как собственность — споры

Не для кого не секрет, что согласно статье 8 Водного кодекса РФ все моря, реки, озера, болота, водохранилища и другие водные объекты находятся в государственной (федеральной) собственности. Таким образом, в России, существует приоритет федеральной государственной собственности на любые водные объекты. Исключение, пожалуй, составляют пруды и обводненные карьеры. О проблемах признания права собственности на них пойдет речь в данной статье.

Согласно все той же ст. 8 они могут принадлежать на праве собственности субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию, юридическому и физическому лицу при одном условии: если их собственностью является земля, на которой расположен пруд, обводненной карьер в пределах береговой линии.

На практике возникают споры, связанные со стремлением распространить на водные объекты, право собственности того или иного участника гражданских правоотношений, на водные объекты или их часть. Зачастую возникают ситуации, когда какой-то предприниматель, в целях развития рекреационного бизнеса, взяв в аренду земельный участок примыкающий к озеру или реке пытается распространить арендные отношения и на этот водный объект.

Рассмотрим ситуацию подробнее.

В целом в Российской Федерации право собственности на водные объекты носит публично-правовой характер. Наиболее значимыми признаками в данном случае являются: а) существенное ограничение круга субъектов права собственности на водные объекты — таковым может быть лишь Российская Федерация, за исключением права собственности на пруды и обводненные карьеры; б) не допускается одновременное нахождение водного объекта в собственности нескольких субъектов права государственной собственности. Это означает, что водные объекты не могут находиться в собственности субъектов Российской Федерации.

Пруд и обводненный карьер, указанные в части 3 статьи 8 Водного кодекса России, могут отчуждаться в соответствии с гражданским законодательством и земельным законодательством. Не допускается отчуждение таких водных объектов без отчуждения земельных участков, в границах которых они расположены. Данные земельные участки разделу не подлежат, если в результате такого раздела требуется раздел пруда, обводненного карьера. Естественное изменение русла реки не влечет за собой прекращение права собственности Российской Федерации на этот водный объект. Формы собственности на подземные водные объекты определяются законодательством о недрах.

Поскольку, с практической точки зрения, как объект частной собственности, представляют интерес только пруды и обводненные карьеры, о проблемах возникновения, прекращения и передачи прав собственности на них остановимся подробнее.

В действующем Водном кодексе Российской Федерации законодатель закрепляет федеральную собственность на большинство водных объектов.

**НЕ ДОПУСКАЕТСЯ ОТЧУЖДЕНИЕ ТАКИХ ВОДНЫХ
ОБЪЕКТОВ БЕЗ ОТЧУЖДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,
В ГРАНИЦАХ КОТОРЫХ ОНИ РАСПОЛОЖЕНЫ**

Исключение составляют пруды, обводненные карьеры, расположенные в границах земельного участка, принадлежащего на праве собственности субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию, физическому или юридическому лицу. Такие водные объекты находятся соответственно в собственности субъекта Российской Федерации, муниципального образования, физического или юридического лица. В ВК РФ 2006 г. был проведен переход от использования термина обособленного водного объекта (замкнутого водоема) к терминам «пруд» и «обводненный карьер». Согласно п. 3 ч. 2 ст. 5 ВК РФ пруды и обводненные карьеры относятся к поверхностным водным объектам, но в соответствии с ч. 1 и 2 ст. 8 ВК РФ водные объекты могут находиться в собственности субъекта Рос-

**Полные тексты журнала доступны только подписчикам.
Купить полный текст номера за 1600 руб:
Пишите: tp@top-personal.ru**

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

**БИЗНЕС
ИДЕИ**

**БИЗНЕС
РЕШЕНИЯ**

**БИЗНЕС
ТЕХНОЛОГИИ**

**БИЗНЕС
ПРОЦЕССЫ**



КОМПЬЮТЕРЫ НЕ ПОЗВОЛЯЮТ СОБЛЮСТИ ПРАВИЛО ПЕРВЫХ ДВУХ СЕКУНД

**СВЕТЛАНА ФАЛЬКОВСКАЯ, ВЕНИАМИН ФАЛЬКОВСКИЙ
A.S.WELLAS**

**...НЕ НАШ КАНДИДАТ, ОН КАК ТОЛЬКО ЗАШЕЛ И ПОЗДОРОВАЛСЯ —
СРАЗУ СТАЛО ПОНЯТНО...**

**...И ОБМЕНИВАЮТСЯ РУКОПОЖАТИЯМИ, И В ЭТОТ МОМЕНТ
ПРОИСХОДИТ ОПРЕДЕЛЕНИЕ, ПОДХОДЯТ ОНИ ДРУГ ДРУГУ ИЛИ НЕТ,
А НЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ СОБЕСЕДОВАНИЯ...**

**...ЛЮДИ — СУЩЕСТВА СЕНСОРНЫЕ, У НИХ ЕСТЬ ТЕЛА, ОНИ ХОТЯТ
МЕЖДУ СОБОЙ ВЗАИМОДЕЙСТВОВАТЬ, НА ОБЕД ВМЕСТЕ ХОДИТЬ,
ВСТРЕЧАТЬСЯ И ОБЩАТЬСЯ, ХОТЯТ ВИДЕТЬ ГЛАЗА И УЛЫБКИ ДРУГ
ДРУГА...**

Ксения Матвеева

Изъятие земли под дороги.

Анализ споров

Земельный участок является самостоятельным объектом недвижимости. Конституция РФ гарантирует защиту прав собственности на земельный участок статьей 35, охраняя право частной собственности и объявляя недопустимость ее изъятия, кроме случаев, установленных законом. Казалось бы, это должно означать некую «абсолютную безусловность» права собственности, однако и Конвенция о защите прав человека допускает ограничение права собственности по определенным основаниям, если при этом преследуются общественные интересы. ЗК РФ, а именно глава VII. 1, устанавливает порядок изъятия земельного участка из частного владения в собственность государства. Подобное изъятие, фактически, ограничивает «безусловность» права частной собственности, поскольку осуществляется принудительно, без согласия владельца. При этом наличие такого признака, как «государственные и муниципальные нужды» является едва ли не самым важным условием изъятия участка из частной собственности.

Основания для изъятия и сама процедура изъятия установлены ЗК РФ, в том числе таким основанием является строительство автомобильной дороги. При соблюдении властным органом процедуры изъятия судебная практика достаточно однообразна и неутешительна для собственников.

Например, Московский районный суд города Чебоксары (дело №2-2519/2019), Чебаркульский городской суд Челябинской области (дело №2-453/2019), Темрюкский районный суд Краснодарского края (дело №2-798/2019) приняли решения об изъятии земельного участка для строительства дорог с выплатой собственнику возмещения.

В целях защиты своей собственности владельцы приводят различные доводы, однако не все из них в сущности влияют на изъятие и дают реальную возможность сохранить права на участок.

Центральный районный суд Республики Крым рассмотрел дело №2А-1238/2019. Собственник оспаривал постановление администрации об утверждении проекта планировки. Общие доводы владельца о наличии права собственности, расположении на участке зданий и помещений, также находящихся в собственности, используемых для предпринимательства, были не приняты судом, который указал, что изъятие участка для государственных и муниципальных нужд является исключительным случаем, а возможность получения возмещения и убытков компенсирует утраченное положение Истца.

Ногинский городской суд Московской области рассмотрел дело №2-5636/2018 и отказал истцу в удовлетворении требования об устранении препятствий в пользовании земельным участком. Истец являлся членом СНТ и пользовался участком по решению общего собрания СНТ. Суд пришел к выводу, что поскольку Истец не является собственником или арендатором участка, а спорный участок ограничен в обороте, изъят для государственных нужд и использован для размещения дороги, Истцом выбран ненадлежащий способ защиты нарушенного права.

Ленинский районный суд г. Курска рассмотрел дело №2А-2151/2019, в котором Истцы оспаривали решение об изъятии. Суд указал, что неуведомление собственников об изъятии земельного участка, ненаправленный

проекта соглашения, на которые ссылаются административные истцы, не могут свидетельствовать о незаконности оспариваемого постановления, указанные обстоятельства могут быть оценены только как нарушение процедуры изъятия земельного участка.

Советский районный суд г. Красноярска, рассматривая дело №2А-5595/2019, отклонил довод Истца о том, что в процессе изъятия участка не были проведены публичные слушания. Суд указал, что конкретные земельные участки не являются предметом публичных слушаний.

**ОСНОВОЙ ДЛЯ ИЗЪЯТИЯ УЧАСТКА ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО
ДОРОГИ СЛУЖИТ ПРИКАЗ ИЛИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ,
УТВЕРЖДАЮЩЕЕ ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ,
ОПРЕДЕЛЯЮЩЕЕ СУДЬБУ СПОРНОГО УЧАСТКА,
И КОТОРОЕ ТАКЖЕ МОЖНО ПОПЫТАТЬСЯ
ОСПОРИТЬ В СУДЕ**

Московский областной суд отказал Истцам по делу №3А-143/2019, которые оспаривали проекта планировки территории. Суд установил, что при разработке проекта выбор участков для строительства дороги при-

**Полные тексты журнала доступны только подписчикам.
Купить полный текст номера за 1600 руб:
Пишите: tp@top-personal.ru**

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ



**МЫ НАУЧИМ ВСЕМУ... ТОЛЬКО НАЙДИТЕ
НАМ АДЕКВАТНОГО ЧЕЛОВЕКА (Такой
современный тренд заказов на подбор)
Елена Киселева, «Люди Дела»**

**...СЕЙЧАС ДЛЯ МНОГИХ СТАЛО ВАЖНЕЕ НАЙТИ ЧЕЛОВЕКА С НУЖНЫМИ
ЛИЧНОСТНЫМИ КАЧЕСТВАМИ, КОМПЕТЕНЦИЯМИ, И ОБУЧИТЬ ЕГО
ТЕХНИЧЕСКИМ, ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМ АСПЕКТАМ...**

**К НАМ ОБРАЩАЮТСЯ ЗА ПОМОЩЬЮ В
ПОДБОРЕ ПЕРСОНАЛА ЧАЩЕ В ПАТОВОЙ
СИТУАЦИИ, КОГДА СВОИ РЕСУРСЫ УЖЕ
ИСЧЕРПАНЫ**

Оксана Яцкевич, ООО «Технологии кадровых решений»

**...РАБОТА С НОВЫМ ПОКОЛЕНИЕМ ТРЕБУЕТ НОВЫХ ИНСТРУМЕНТОВ И
РАЗГОВОРА НА ОДНОМ ЯЗЫКЕ...**

**...РАНЬШЕ ПРИВЫЧНО БЫЛО ВИДЕТЬ НА ДАННОЙ ПОЗИЦИИ БАБУШКУ
ИЛИ ЖЕНЩИНУ-СТЕРВУ БАЛЬЗАКОВСКОГО ВОЗРАСТА, ТО СЕЙЧАС ЭТО —
МОЛОДАЯ, ГРАМОТНАЯ, ЭНЕРГИЧНАЯ, С ПРОФИЛЬНЫМ ОБРАЗОВАНИЕМ И
ОБШИРНЫМИ ЗНАНИЯМИ ИЗ РАЗНЫХ СФЕР ЖЕНЩИНА/ДЕВУШКА...**



Дмитрий Мартасов

Нарушения земельного права. Анализ нарушений

За нарушение норм земельного права предусмотрена административная, уголовная и гражданско-правовая ответственность.

Административная ответственность предусмотрена за следующие виды правонарушений:

- самовольное занятие земельного участка;
- уничтожение или повреждение специальных знаков;
- самовольную застройку площадей залегания полезных ископаемых;
- самовольное занятие земельного участка прибрежной защитной полосы водного объекта, водоохранной зоны водного объекта либо зоны (округа) санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;
- самовольное занятие лесных участков;
- незаконное предоставление земельных участков из состава земель историко-культурного назначения;
- порча земель;
- невыполнение обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв;
- использование земельных участков не по целевому назначению, невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;
- нарушение порядка предоставления гражданам, юридическим лицам земельных участков, лесов в водоохраных зонах и режима их использования;
- другие правонарушения, предусмотренные статьями глав 7,8 КоАП РФ.

Указанный перечень административных правонарушений не является исчерпывающим. Административная ответственность за совершение

иных видов правонарушений может устанавливаться и соответствующими законами субъектов Российской Федерации.

Гражданско-правовая ответственность установлена ГК РФ и ЗК РФ.

Вопросам возмещения вреда, причиненного земельными правонарушениями, посвящена ст. 76 Земельного кодекса РФ.

Юридические лица, граждане обязаны возместить в полном объеме вред, причиненный в результате совершения ими земельных правонарушений. Возмещение производится по правилам, установленным статьями главы 59 ГК РФ.

Предусмотрена возможность принудительного прекращения прав на земельные участки ввиду его ненадлежащего использования в качестве специальной меры воздействия на поведение собственников, владельцев, пользователей и арендаторов земельных участков в целях обеспечения стабильного и надлежащего землепользования. Данная мера предусмотрена ст. 284 ГК РФ (изъятие земельного участка, который не используется в соответствии с его назначением) и ст. 285 ГК РФ (изъятие земельного участка, используемого с нарушением законодательства).

В статье 45 ЗК РФ перечислены основания принудительного прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, права пожизненного наследуемого владения земельным участком, в число которых входят:

- использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель;
- использование земельного участка способами, которые приводят к

**Полные тексты журнала доступны только подписчикам.
Купить полный текст номера за 1600 руб:
Пишите: tp@top-personal.ru**



Оксана Сиражетдинова

Лишние этажи — споры

Самовольное строительство является актуальной проблемой в российской правовой системе. Законодатель установил запрет на приобретение права собственности на самовольную постройку, которая не является объектом гражданского оборота и подлежит сносу. Вместе с тем, возведение строений на земельном участке, на котором недопустимо строительство данных объектов, или возведение зданий без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил является весьма распространенной практикой среди российских граждан и организаций. Несмотря на общее правило о запрете использования самовольной постройки, при соблюдении определенных условий суд может признать право собственности на самовольную постройку (пункт 3 статьи 222 Гражданского кодекса РФ).

Одним из видов самовольного строительства является создание нового объекта в результате самовольной реконструкции путем изменения индивидуализирующих характеристик объекта недвижимости (высоты, площади, этажности и пр.) (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 24-КГ15-6). Также самовольной постройкой является строение, этажность которого при его возведении изначально нарушает соответствующие нормы и правила, в том числе правила землепользования и застройки и иные документы градостроительного зонирования.

Правоприменителям следует на основании относимых, допустимых, достоверных и достаточных доказательств определить необходимость сноса самовольной постройки целиком или устранения нарушения только по параметру этажности здания. При этом суд должен выяснить, возможен ли технически снос этажей, построенных свыше разрешенного количества, без нарушений требований о безопасности строения для окружающих, соответствия его при этом градостроительным нормам и правилам (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 17 сентября 2013 г. N 18-КГ13-74).

В судебной практике нередко встречаются случаи, когда суд принимает решение о сохранении строения с выстроенными лишними этажами. Так, Судебная коллегия по гражданским делам Республики Крым в Апелляционных определениях от 12 апреля 2016 года по делу № 33-380/2016 и 28 мая 2019 года по делу № 33-4869/2019 установила, что при возведении семиэтажного здания, имеющего признаки многоквартирного жилого дома, на земельном участке с видом разрешенного использования — для индивидуального жилищного строительства, не было допущено существенных нарушений действующих строительных, санитарных, противопожарных, градостроительных и других норм и правил. При этом, несущая способность здания позволяет обеспечить прочность всего здания при наличии выстроенного лишнего этажа, не предусмотренного проектом. Суд апелляционной инстанции руководствовался конституционно-правовыми принципами справедливости, разумности и соразмерности и пришел к выводу, что решение о сносе спорного дома, будет противоречить принципу обеспечения баланса публичных и частных интересов, поскольку приведет к уничтожению жилья добросовестных приобретателей при

наличии возможности приведения его в соответствии с установленными требованиями. В связи с чем, Судебная коллегия удовлетворила требования о незаконности оспариваемых актов органов публичной власти в части признания самовольной постройкой объекта капитального строительства — семиэтажного здания.

По другому гражданскому делу суд апелляционной инстанции, руководствуясь заключением эксперта, установил, что допущенное ответчиками при возведении жилого дома нарушение этажности является устранимым,

**ОПРЕДЕЛИТЬ НЕОБХОДИМОСТЬ СНОСА САМОВОЛЬНОЙ
ПОСТРОЙКИ ЦЕЛИКОМ ИЛИ УСТРАНЕНИЯ НАРУШЕНИЯ
ТОЛЬКО ПО ПАРАМЕТРУ ЭТАЖНОСТИ ЗДАНИЯ**

для приведения указанного незавершенного строительством жилого дома в соответствие с проектной и разрешительной документацией необходимо провести перечень работ, определенных экспертом в выводах. Судебная коллегия по гражданским делам Ставропольского краевого суда в Апелляционном определении от 25 декабря 2018 г. по делу № 33-6065/2018 применила статью 3 Гражданского процессуального кодекса РФ, статью 12 Гражданского кодекса РФ и указала, что выбор способа защиты права избирается заявителем, при этом он должен соответствовать характеру допущенного нарушения, удовлетворение заявленных требований должно привести к восстановлению нарушенного права или защите законного

**Полные тексты журнала доступны только подписчикам.
Купить полный текст номера за 1600 руб:
Пишите: tp@top-personal.ru**

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

**БИЗНЕС
ИДЕИ**

**БИЗНЕС
РЕШЕНИЯ**

**БИЗНЕС
ТЕХНОЛОГИИ**

**БИЗНЕС
ПРОЦЕССЫ**



МНЕ СЛОЖНО ПРЕДСТАВИТЬ, КАК МОЖНО БЫТЬ ЭФФЕКТИВНЫМ БЕЗ АВТОМАТИЗАЦИИ

ВАЛЕРИЯ ДВОРЦЕВАЯ

ВИЗАВИ Консалт

**...МЫ САМИ НЕ ПОНИМАЕМ, ПО КАКИМ ФАКТОРАМ ПРИНИМАЕМ
РЕШЕНИЕ...**

**...Если нам будут звонить по вопросу, который нужен и
интересен нам, если мы сможем обозначить удобное время
звонка, то большой разницы — кто звонит — чат-бот или
живой человек — не будет...**

**...за ложь может приниматься сомнение или что-то еще, а
вердикт будет неоспоримым...**

Наталья Тихонова

Раздел земли как наследства

Земля всегда представляла ценность, она ценится и сейчас. Если при жизни наследодатель не разрешил вопрос с написанием завещания и определением за каждый наследником определенного имущества, либо в силу отсутствия такого количества имущества, чтобы за каждым наследником определить отдельный вид имущества, возникают ситуации с долями в недвижимом имуществе, например, несколько наследников одного земельного участка. По общему правилу земельный участок наследуется на общих основаниях. Когда наследников несколько, раздел земельного участка имеет свои особенности.

Наследники могут пользоваться указанным земельным участком совместно, либо выделить в натуре участок для каждого. Тогда возникает вопрос о разделе земельного участка. Самым лучшим вариантом является, когда наследники заключают соглашение о разделе имущества в соответствии со ст. 1182 Гражданского кодекса РФ. В случае, если наследники не достигли согласия и не заключили соглашение о разделе имущества, они обращаются за защитой своих прав в судебные органы.

Довольно распространенная практика, когда при разделе участков одновременно возникает вопрос о разделе дома в натуре. Например, один из случаев с разделом дома и участка. Ответчики не заключили соглашение о разделе дома и участка в натуре. Наследник обратился с требованием о разделе земельного участка и жилого дома. По таким делам необходимо заявлять требования о прекращении права общей долевой собственности на жилой дом, разделе дома, разделе участка. Важная роль отводится эксперту, именно он определяет физическую возможность (невозможность) раздела дома и участка. Анализируя предложенный экспертом вариант раздела жилого дома и участка, суд пришел к выводу, что предложенный экспертом вариант раздела в наибольшей степени отвечает требованиям, предъявляемым при разделе, приближен к идеальным долям наследников и соответствует завещанию наследодателя, не нарушает интересы сторон по делу. Поскольку доли в натуре оказались не идеальными, с одного из наследников взыскана денежная компенсация. Суд должен оценивать обеспеченность наследников возможностью выхода из жилого дома к своим земельным участкам, а также минимизировать затраты на техническое переустройство дома (Апелляционное определение Верховного суда Республики Мордовия от 14.06.2018 по делу N 33-1074/2018).

Возможно ли разделить участок, а дом оставить в совместной собственности? Наследники являлись собственниками по $\frac{1}{2}$ доли земельного участка, предназначенного для ведения личного подсобного хозяйства, а также расположенного на нем жилого дома с хозяйственными постройками. Один из наследников обратился с исковым заявлением о выделе в натуре $\frac{1}{2}$ доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, приложив заключение кадастрового инженера, согласно которому земельный участок сторон является делимым, часть земельного участка, соответствующая доле истца в праве общей собственности на земельный

участок, может быть выделена в натуре. Суд полностью отказал в удовлетворении исковых требований, так как спорный земельный участок нельзя признать делимым, поскольку при выделе из него в натуре земельного участка, соответствующего доле истца, невозможно образовать самостоятельные земельные участки с тем же режимом разрешенного использования и с учетом минимального размера земельного участка, установленного для участков соответствующего целевого назначения. Кроме того, истец просил выделить ему в натуре часть спорного земельного участка,

**ЕСЛИ НАСЛЕДНИКИ НЕ ДОСТИГЛИ СОГЛАСИЯ
И НЕ ЗАКЛЮЧИЛИ СОГЛАШЕНИЕ О РАЗДЕЛЕ
ИМУЩЕСТВА, ОНИ ОБРАЩАЮТСЯ ЗА ЗАЩИТОЙ
СВОИХ ПРАВ В СУДЕБНЫЕ ОРГАНЫ**

не занятую строениями, находящимися в долевой собственности сторон, с оставлением всех строений на другой части земельного участка. Раздел земельного участка с оставлением расположенных на нем строений в общей долевой собственности сторон невозможен, поскольку в данном случае не происходит выделения каждому из собственников обособленного земельного участка, свободного от прав третьих лиц (Определение Верховного суда Чувашской Республики от 14.10.2013 по делу N 33-3653/2013) Таким образом, нельзя разделить участок, оставив полностью строения в собственности одного из наследников.

**Полные тексты журнала доступны только подписчикам.
Купить полный текст номера за 1600 руб:
Пишите: tp@top-personal.ru**

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

**БИЗНЕС
ИДЕИ**

**БИЗНЕС
РЕШЕНИЯ**

**БИЗНЕС
ТЕХНОЛОГИИ**

**БИЗНЕС
ПРОЦЕССЫ**



НЕПРЕРЫВНОЕ РАЗВИТИЕ НЕВОЗМОЖНО БЕЗ СТРАТЕГИЧЕСКИ ПРОДУМАННОЙ СИСТЕМЫ ОБУЧЕНИЯ

Татьяна Ваньчкова

Анкор

...Если компания не подходит к обучению осознанно и не уделяет внимание целеполаганию, это, как минимум, не повышает ее эффективность...

...Часто пытаются подменить обучением процессы управления...

...За это время многие сотрудники успевали перегореть, получить предложения от других компаний и поменять жизненные приоритеты...

...Отбираем в нее как раз таких дерзких и несогласных с системой...

Светлана Логвина

Развод и раздел квартир. Добрачное имущество

Развод

В настоящее время в России очень остро стоит проблема разводов. Если еще в 1990 году регистрировалось более 8,9 браков на 1000 человек населения, то в 2018 году только 6,2. При этом растет количество разводов — с 3,8 в 1990 году на 1000 человек, до 4 в 2018¹. Естественно, при разводах возникает много проблем как психологических, так и материальных. И один из самых частых и сложных вопросов, связанных с имуществом — это раздел квартиры.

¹ <https://www.rbc.ru/economics/08/04/2019/5cab45349a7947d0d969ec7c>

С недавних пор у многих граждан Российской Федерации появилась возможность приобрести жилье как по договору купли-продажи, получив квартиру сразу в собственность, так и в ипотеку. И большинство приобретателей квартир — это, как правило, семьи. Однако многие семьи, находясь в эйфории от покупки, оформляют права на квартиру в ЕГРН, но даже не задумываются о режиме общей совместной собственности на имущество. В результате решить возникающие после развода споры по разделу приобретенного во время брака имущества (квартиры) получается только в суде.

Достаточно часто возникают проблемы при разделе квартиры в связи с тем, что при покупке квартиры используются средства, которые принадлежали одному из супругов до брака, и, следовательно, часть квартиры, приобретенная на эти средства, не является совместно нажитым имуществом, несмотря на то, что квартира приобреталась в зарегистрированном браке. Хотя, бывают и исключения.

В Московском городском суде рассматривалось, к примеру, такое дело.

В 2018 году ААА обратилась в суд с иском к БББ о расторжении брака и о разделе совместно нажитого имущества — квартиры — по 1/2 доли в праве собственности каждому. ААА, являющаяся женой ответчика с 2010 года, утверждала, что, вроде бы, часть денег на приобретение квартиры добавил муж, но какую конкретно, она не могла вспомнить, и квартира была приобретена именно в тот период, когда стороны процесса состояли в браке и вели совместное хозяйство, в 2012 году.

Ответчик пояснил, что в 2012 году получил в наследство квартиру, которую затем продал за 11 500 000 рублей. Далее ответчик все эти деньги вложил в новую квартиру стоимостью 13 300 000 рублей. Разница в 1 800 000 рублей как раз и является совместно нажитым имуществом супругов. Суд первой инстанции согласился с ответчиком и признал за ААА право собственности на 2/25 доли квартиры, за БББ — 23/25.

Действительно, в силу пункта 1 статьи 36 Семейного кодекса Российской Федерации имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, а также имущество, полученное одним из супругов во

время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам (имущество каждого из супругов), является его собственностью. Таким образом, квартира, купленная на средства, полученные одним из супругов в наследство (или от продажи квартиры, полученной в наследство), не является совместно нажитым имуществом.

Истец пыталась доказать, что факт покупки квартиры за счет денег, полученных от продажи квартиры, полученной в наследство, не доказан. Но суд апелляционной инстанции, изучив документы, пришел к выводу, что

**РАЗНИЦА В 1 800 000 РУБЛЕЙ КАК РАЗ И ЯВЛЯЕТСЯ
СОВМЕСТНО НАЖИТЫМ ИМУЩЕСТВОМ СУПРУГОВ.
СУД ПЕРВОЙ ИНСТАНЦИИ СОГЛАСИЛСЯ С ОТВЕТЧИКОМ
И ПРИЗНАЛ ЗА ААА ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ
НА 2/25 ДОЛИ КВАРТИРЫ, ЗА БББ — 23/25**

две сделки (продажа ответчиком квартиры, полученной по наследству, и покупка новой квартиры ответчиком в 2012 году) были проведены в один день, 02.08.2012, при расчете были использованы банковские ячейки, что, по мнению суда, однозначно подтверждает факт покупки новой квартиры за деньги, большая часть которых принадлежит ответчику. Следовательно, квартира не может быть разделена поровну между супругами как со-

**Полные тексты журнала доступны только подписчикам.
Купить полный текст номера за 1600 руб:
Пишите: tp@top-personal.ru**

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

**БИЗНЕС
ИДЕИ**

**БИЗНЕС
РЕШЕНИЯ**

**БИЗНЕС
ТЕХНОЛОГИИ**

**БИЗНЕС
ПРОЦЕССЫ**



АВТОМАТИЗАЦИЯ УПРАВЛЕНИЯ: ПРАКТИКА «ПРОРЫВНОГО» РОСТА ЭФФЕКТИВНОСТИ

**Николай Филиппов, Николай Алексеев
ООО «Солитон КГ»**

...Очень важно ставить реальные и предельно конкретные цели проекта, а не руководствоваться расхожими штампами...

...Приниматься за задачи более высокого уровня, не решив базовых, опасно...

...это не общие слова. Это — часть нашей современной реальности...



Валентина Лизвинская

Жильё для сирот — анализ споров

Одной из социальных гарантий в Российской Федерации, закрепленной ч. 3 ст. 40 Конституции РФ является обязанность государства обеспечить дополнительные гарантии жилищных прав путем предоставления жилища нуждающимся гражданам. Особым подходом и исключительностью самой категории нуждающихся, выделяются дети-сироты и дети оставшиеся без попечения родителей. Порядок и процедура обеспечения такой категории максимально упрощена, однако судебная практика преимущественно состоит из судебных актов вышестоящих инстанций отменяющих вступившие в законную силу решения, в связи с неверным толкованием судами законодательства и ошибочными выводами, в результате которых выносятся незаконные решения, которые в последствии отменяются и направляются в суд первой инстанции на новое рассмотрение. Основной причиной отмены незаконных решений, является формальный подход судов к рассматриваемым спорам, отсутствие полного исследования обстоятельств дела, в котором спор обычно выражается в обжаловании незаконного отказа в обеспечении жильем детей-сирот и детей оставшихся без попечения родителей.

Так, например, определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 25.06.2019 N 51-КГ19-3 отменены судебные акты нижестоящих инстанций с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

XXX обратился в суд с иском к YYY о признании незаконным отказа от 30 ноября 2017 г. N 18/п/3947 во включении его в список детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, которые подлежат обеспечению жилыми помещениями на территории Алтайского края и о включении его в Список исходя из даты обращения с заявлением.

Решением Железнодорожного районного суда г. Барнаула Алтайского края от 15 мая 2018 г. и Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 24 июля 2018 г. в удовлетворении исковых требований XXX отказано.

По достижении возраста 18 лет и окончании пребывания в детском доме, находящемся на территории Алтайского края, XXX не был обеспечен жилым помещением.

2 ноября 2017 г. XXX обратился в YYY с заявлением о включении его в список детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, подлежащих обеспечению жилыми помещениями. На указанное заявление получен ответ от 30 ноября 2017 г. N 18/П/3947 об отказе во включении XXX в Список на том основании, что он достиг возраста 23 лет.

Частью 1 статьи 109.1 ЖК РФ предусмотрено предоставление жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей.

Согласно пункту 1 статьи 8 Федерального закона от 21 декабря 1996 г. N 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» (в ред. Федерального закона от 29 февраля 2012 г. N 15-ФЗ) однократно предоставляются благоустроенные жилые помещения специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений.

В целях реализации приведенных выше положений федерального законодательства администрацией Алтайского края принято постановление от 27 декабря 2012 г. N 736 «Об утверждении порядка обеспечения жилыми помещениями специализированного жилищного фонда детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей».

**ИСТЕЦ В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ НЕ ПРОЖИВАЕТ НА
ТЕРРИТОРИИ АЛТАЙСКОГО КРАЯ, С 2015 ГОДА ИМЕЕТ
РЕГИСТРАЦИЮ ПО МЕСТУ ЖИТЕЛЬСТВА В МОСКОВСКОЙ
ОБЛАСТИ, В СВЯЗИ С ЧЕМ ОН ПОДЛЕЖИТ ВКЛЮЧЕНИЮ
В СПИСОК НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

В соответствии с Законом Алтайского края от 6 июля 2016 г. N 57-ЗС «О внесении изменений в закон Алтайского края «О предоставлении жилых помещений государственного жилищного фонда Алтайского края» от 12 декабря 2006 г. N 136-ЗС» полномочия по предоставлению жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, возложены на УУУ.

Подтверждая наличие у истца нереализованного права на однократное

**Полные тексты журнала доступны только подписчикам.
Купить полный текст номера за 1600 руб:
Пишите: tp@top-personal.ru**

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ



УЖЕ ЕСТЬ КОМПАНИИ ГДЕ HR «СЛУЖАТ» ЛЮДЯМ

Валерий Сидоренко

DIGITAL-АГЕНТСТВО «ИНТЕРИУМ»

**...НА УРОВНЕ ТОП-МЕНЕДЖЕРОВ ВОООЩЕ РОТАЦИЯ — ЭТО
АБСОЛЮТНО НОРМАЛЬНО...**

**...НЕ МОЖЕТ БЫТЬ БИРЮЗОВОЙ КОМПАНИЯ С БАГРОВЫМ
РУКОВОДИТЕЛЕМ...**

**...В НАШЕ ВРЕМЯ ГИБКОСТЬ И СКОРОСТЬ — ОСНОВНЫЕ
ПАРАМЕТРЫ...**

**...ТЕКУЧКА ЕСТЬ, И ЭТО ВИДНО. ДАЖЕ ЕСЛИ ПЫТАТЬСЯ ЭТО
ПРЕДСТАВИТЬ ТЕМ, ЧТО СОТРУДНИКИ ЛЕГКО ДРУГ ДРУГА ЗАМЕНЯЮТ,
ДЛЯ ПОТРЕБИТЕЛЯ ЭТО МИНУС, ЭТО ПЛОХО...**



Михаил Джикия

Анализ споров по выселению должников ЖКХ

Право на жилище закреплено в статье 40 Конституции РФ, а в качестве одной из основных гарантий осуществления данного права выступает принцип недопустимости произвольного лишения жилища. Основным законным способом выселения граждан из занимаемых ими жилых помещений является принятие по данному вопросу судебного решения, так в 2019 году, в России из квартир по решению суда выселили 8 000 человек. Основная масса выселенных проживала в помещениях на основании договоров социального найма, и лишь 6 % граждан являлись собственниками помещений. В этой связи, наибольший интерес вызывает выселение должников по коммунальным платежам из числа лиц, с которыми заключен договор социального найма.

Для начала определимся с тем, какие суды уполномочены на рассмотрение споров связанных с оплатой жилого помещения и коммунальных услуг. В соответствии с Постановлением Пленума ВС РФ от 27.06.2017 г. № 22 споры, связанные с оплатой гражданами жилого помещения и коммунальных услуг, рассматриваются мировыми судьями, а также иными судами общей юрисдикции в порядке гражданского судопроизводства. При этом, требования о взыскании суммы задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, не превышающей пятисот тысяч рублей, подлежат рассмотрению в порядке приказного производства. Отметим также, что требования о взыскании задолженности по оплате нанимателями (собственниками) жилого помещения и коммунальных услуг рассматриваются по месту жительства ответчика (статья 28 ГПК РФ).

Согласно ст. 90 Жилищного кодекса Российской Федерации наниматель жилого помещения и совместно проживающие с ним члены его семьи могут быть выселены в судебном порядке собственником жилого помещения в случае, если они без уважительных причин не оплачивают услуги ЖКХ в течение более 6 месяцев. Полный перечень уважительных причин для обоснования неуплаты в нормативных актах не закреплен, суд устанавливает уважительность той или иной причины в каждом конкретном случае индивидуально.

Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 года № 14 к уважительным причинам невнесения нанимателем и членами его семьи платы за жилое помещение и коммунальные отнесены: невыплата или задержка заработной платы, сложное материальное положение нанимателя, утрата нанимателем трудоспособности, болезнь нанимателя и членов его семьи и др. Пленум разъяснил также то, что в резолютивной части решения суда о выселении, обязательно должно быть указано иное жилое помещение, предоставляемое выселяемым лицам по договору социального найма. Предоставляемое другое жилое помещение должно быть изолированным, пригодным для постоянного проживания (часть 2 статьи 15 ЖК РФ), быть по размеру не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека (статья 105 ЖК РФ), располагаться в том же населенном пункте и относиться к жилищному фонду социального использования. При этом предоставление другого жилого помещения не снимает с ответчиков обязанности, по погашению возникших ранее долгов по коммунальным и иным платежам.

Таким образом, судам рекомендовано не удовлетворять иски о выселении в том случае, если в процессе рассмотрения дела, судья приходит к выводу об уважительности причин невнесения нанимателями платы за жилое помещение и услуги ЖКХ. Нередко для выяснения всех существенных обстоятельств по такой категории дел, судам приходится отправлять запросы в органы власти, центры занятости и пенсионные фонды.

Судебная практика: УУ обратилась в суд с иском к ХХХ о выселении из жилого помещения, предоставленного по договору социального найма по причине невнесения ответчиками более 10 лет платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Истец указал, что ответчики неоднократно предупреждались о возможности предъявления им иска о выселении, но никаких действий для погашения долгов не предпринимали. Суд рассмотрел материалы дела, заслушал мнение прокурора и перед вынесением решения, пришел к выводу о необходимости отправить следующие запросы:

1. В районный центр социальной поддержки населения по поводу того, не обращались ли к ним ХХХ для получения компенсации на оплату коммунальных услуг.
2. В Пенсионный фонд РФ по поводу того, состоят ли ХХХ на учете и получают ли какие либо выплаты в этой связи.
3. В ОКБ (медицинское учреждение) по поводу наличия/отсутствия у ХХХ на момент последних осмотров хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одном жилом помещении.

Получив отрицательные ответы из всех перечисленных организаций,

**Полные тексты журнала доступны только подписчикам.
Купить полный текст номера за 1600 руб:
Пишите: tp@top-personal.ru**



Анастасия Балдынова

Обзор мошенничеств с жильем

С необходимостью решения квартирного вопроса сталкиваются так или иначе абсолютно все люди. Порой при приобретении квартиры покупатели уделяют внимание различным инженерно-техническим и инфраструктурным (наличие магазинов, сада, школ, поликлиник и т.д.) аспектам, при этом игнорируя напроочь аспекты юридические, наивно предполагая, что юридическую чистоту недвижимости проверит кто-то другой: нотариус, Росреестр, риэлтор и т.д. Беспечностью легко пользуются мошенники, и в результате в определенном проценте сделок «что-то идет не так»: вместо новоселья и ремонта приходится погружаться в мучительную судебную тяжбу и в итоге расставаться с квартирой, не сумев возратить уплаченные за нее деньги. Именно поэтому потенциальному обладателю квадратных метров (чтобы стать их реальным счастливым обладателем) необходимо хотя бы в общих чертах понимать суть основных мошеннических схем с жильем (не только на этапе оформления сделки купли-продажи квартиры, но и после сделки) и знать, как правильно подготовиться к покупке жилья, не оставшись без квартиры и без денег.

Немало жульнических схем имеют место на этапе, предшествующему сделке, и связаны эти схемы с задатком. Часто люди отдают задаток продавцу либо риэлтору, рискуя больше не увидеть ни денег, ни продавца (отдаются деньги по договору или без договора (расписки) — особой разницы нет, продавец может бесследно исчезнуть в обоих случаях). Обычно это выглядит так: объект недвижимости продается по очень привлекательной цене, покупатель заинтересовывается и загорается желанием оформить сделку поскорее; продавец, в свою очередь, настаивает на задатке, стороны заключают соответствующее соглашение. И тут уже возможны варианты: либо продавец просто исчезает с деньгами, либо в соглашении о задатке предусматривается условие о том, что задаток не возвращается в случае отказа покупателя от покупки. Во втором случае всплыть могут различные настолько неприятные моменты, что либо приходится скрепя сердце мириться с ними, либо попроситься с задатком и отказываться от сделки. Формально это даже нельзя назвать мошенничеством в смысле ст. 159 УК РФ. В сделках с задатком надо быть очень внимательным и вчитываться в соглашение о задатке, а еще лучше — не отдавать никаких денег без аккредитива, депозита нотариуса или банковской ячейки.

Также на этапе подготовки сделки недобросовестные риэлторы в надежде скрыть недостатки объекта, показывают потенциальному покупателю вовсе не ту квартиру, а другую с похожим адресом (может отличаться лишь номер корпуса либо строения). Недобросовестные риэлторы пользуются обилием типовых домов в спальных районах и частым отсутствием номеров и указателей, а также для подстраховки нередко стараются «встретить» клиента у метро или довести его на своей машине до нужного ему адреса. Нередко также меняют таблички с номерами квартир. В результате такого обмана клиент рискует приобрести квартиру с серьезными техническими недостатками и сомнительной юридической чистотой по цене хорошей квартиры с качественной отделкой. Чтобы не попасться в такую ловушку, стоит заранее выяснить точный адрес дома и «пробить» его по карте, изучить взаимное расположение нужного здания относительно других объектов, а также постараться самостоятельно прибыть на место и найти нужное здание.

Следующая группа мошеннических схем проявляется уже после покупки жилья. Особое место в этом «рейтинге» занимают обманные схемы, свя-

занные с «наследованием». Вначале квартиру стремятся продать как можно скорее, так как она якобы получена в наследство, и наследнику срочно нужны деньги. После совершения сделки объявляется «наследник» предыдущего собственника, который «только что» узнал о смерти родственника и спешит вступить в наследство, а уже у нотариуса он «случайно» узнал о том, что у квартиры новый собственник. На чью сторону встанет при этом суд — сказать сложно, зависит от многих факторов. Механизмы защиты добросовестного приобретателя есть, есть и примеры судебных решений, когда суд вставал на сторону добросовестного приобретателя, одновременно указывая на право «наследника» на обращение в суд с требованием

**ПОСЛЕ СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ
ОБЪЯВЛЯЕТСЯ «НАСЛЕДНИК» ПРЕДЫДУЩЕГО
СОБСТВЕННИКА, КОТОРЫЙ «ТОЛЬКО ЧТО»
УЗНАЛ О СМЕРТИ РОДСТВЕННОГО И СПЕШИТ
ВСТУПИТЬ В НАСЛЕДСТВО**

о денежной компенсации своей доли в наследстве. Но очевидно, что в такие ситуации лучше не попадать. Поэтому, если в ходе проверки квартиры будет обнаружено, что квартира была кому-то подарена или завещана по наследству (при этом ее новый собственник не является родственником), и вскоре после этого новый владелец начинает эту квартиру быстро

**Полные тексты журнала доступны только подписчикам.
Купить полный текст номера за 1600 руб:
Пишите: tp@top-personal.ru**

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

**БИЗНЕС
ИДЕИ**

**БИЗНЕС
РЕШЕНИЯ**

**БИЗНЕС
ТЕХНОЛОГИИ**

**БИЗНЕС
ПРОЦЕССЫ**



НАСТАЛО ВРЕМЯ ЗАНИМАТЬСЯ СЧАСТЬЕМ СОТРУДНИКОВ

Анастасия Мизитова

«Энергия HR»

**...СЧАСТЬЕ БЫЛО БЫ СЛИШКОМ ПРОСТЫМ ЯВЛЕНИЕМ, ЕСЛИ ЕГО
МОЖНО БЫЛО БЫ ОПИСАТЬ ЧЕТЫРЬМЯ СОСТАВЛЯЮЩИМИ...**

**...ВЫ УПРАВЛЯЕТЕ ЛЮДЬМИ НА УРОВНЕ ВСЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ, ВАМ
ОЧЕНЬ ВАЖНО ПОЧУВСТВОВАТЬ ФОРМУЛУ ЦЕЛИКОМ...**

**...КОМПАНИЯ ДОЛЖНА ОБЕСПЕЧИТЬ РОВНЫЙ И ПРОДУКТИВНЫЙ
РАБОЧИЙ КЛИМАТ, В КОТОРОМ СОТРУДНИКИ НЕ БУДУТ ИСПЫТЫВАТЬ
ДИСКОМФОРТ...**

**...Я СВОИМИ ГЛАЗАМИ ЦЕЛЮЮ УСТОЙЧИВУЮ БИРЮЗОВУЮ
КОМПАНИЮ ЕЩЕ НЕ ВИДЕЛА...**

Инна Демидова

Умственно отсталые дети — анализ споров по их правам после 18 лет

Инвалиды

Умственная отсталость — стойко выраженное снижение познавательной деятельности ребенка, возникшее на основе органического необратимого поражения центральной нервной системы (ЦНС). Степень поражения ЦНС может быть различной по тяжести, локализации и по времени наступления. Этиология патологического развития.

Различная структура дефекта вызывает различные виды (или степени) умственной отсталости. Наиболее многочисленную группу среди умственно отсталых детей составляют дети, умственная отсталость которых является ведущим синдромом, т.е. дети-олигофрены. Лица с более глубокой формой умственной отсталости, идиотией, не обучаются и находятся (с согласия родителей) в специальных учреждениях (детских домах для глубоко умственно отсталых) системы Министерства социального обеспечения, где им оказывают необходимую медицинскую помощь, наблюдение и уход. По достижении 18-летнего возраста они переводятся в специальные интернаты для хроников.

Умственная отсталость широко распространена во всем мире (1—3% населения). В последние годы отмечается некоторое увеличение количества умственно отсталых.

Анализ судебной практики показывает, что в основном умственно неполноценные совершеннолетние и их представители обращаются в суд за защитой своих жилищных прав. Зачастую такие дети воспитывались в специализированных интернатах, и являются сиротами, что влечет право государства обеспечить их жильем после наступления совершеннолетия.

Так, Апелляционным определением Московского областного суда по делу N 33-10211/2014 было изменено решение Воскресеновского районного суда по иску З. о признать истца лицом из числа детей, оставшихся без попечения родителей, нуждающейся в обеспечении жилым помещением.

В обоснование своих требований З. указала, что она является лицом, оставшаяся без попечения родителей, нуждается в обеспечении жилым помещением, поскольку после окончания пребывания в детских государственных учреждениях жилым помещением обеспечена не была, в настоящее время пребывает в Климовском доме-интернате.

Представитель Администрации возражал против заявленных требований по тем основаниям, что истица являлась воспитанницей Сергиево-Посадского детского дома-интерната для умственно-отсталых детей и находилась на полном государственном обеспечении, достигла возраста

34 лет и не вправе требовать признания ее лицом, оставшимся без попечения родителей, на полное государственное обеспечение истица была передана на территории другого района, в связи с чем обязанность по обеспечению истицы жильем помещением лежит на администрации данного района, кроме того истица имеет право проживания в Климовском доме-интернате.

**НЕ МОЖЕТ ЯВИТЬСЯ ОСНОВАНИЕМ
ДЛЯ ОТКАЗА В УДОВЛЕТВОРЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ ТО
ОБСТОЯТЕЛЬСТВО, ЧТО В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ Б.
ИМЕЕТ ВОЗРАСТ БОЛЕЕ 23-ЛЕТ**

Решением суда иски требования удовлетворены частично, 3. признана лицом из числа детей, оставшихся без попечения родителей, нуждающейся в обеспечении жилым помещением, Администрация обязана предоставить истице специализированное жилое помещение.

В апелляционной жалобе ответчик Администрация просит решение суда отменить как незаконное.

Суд установил, что с 26.11.1999 г. и до настоящего времени истица проживает в Климовском доме-интернате для престарелых и инвалидов; истица является инвалидом с детства, инвалидность установлена бес-

**Полные тексты журнала доступны только подписчикам.
Купить полный текст номера за 1600 руб:
Пишите: tp@top-personal.ru**

Вопрос-ответ...

Д. Родионова



Дарья Родионова

Вопрос-ответ

Д. Родионова

Вопрос-ответ...

Добрый день . Ситуация жизненная и очень трудная . Двадцать лет назад работая дворником получила однокомнатную квартиру 34,8 кв.м. отработав 8 лет вместо 10-ти по условиям договора-уволилась- часто болела. но продолжала жить и живу в настоящее время предпенсионный возраст 55 лет в апреле на пенсию. вместе с дочерью и внуком(школьник). Испытываю материальные трудности с оплатой коммунальных услуг. Пробовала оформить субсидию — отказали по причине что проживаю в служебном помещении только на основании ордера на вселение. Насколько это законно как исправить ситуацию для возможного оформления документов на субсидию?

Ответ: во-первых, необходимо разобраться, имеете ли Вы право на приватизацию данной квартиры. Статьей 2 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (в редакции, действовавшей в предположительный момент возникновения спорных отношений, так как точный момент автору не известен) предусмотрено право граждан, занимающих жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), на условиях социального найма, приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных указанным Законом, иными нормативными актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет. Согласно ст. 4 названного Закона не подлежат приватизации служебные жилые помещения. Исходя из положений ст. 7 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», Вер-

Полные тексты журнала доступны только подписчикам.

Купить полный текст номера за 1600 руб:

Пишите: tp@top-personal.ru

Вопрос: ограничение штрафов за просрочку, Госдума ограничила штрафы за просрочку платежей по ипотеке. Это ограничение касается только ипотеки? или распространяется и на пени, начисленные на другие поборы?

Согласно статье 9.1. Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» особенности условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, а также особенности их изменения по требованию заемщика устанавливаются Федеральным законом от 21 декабря 2013 года N 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)».

Ограничения размера неустойки (штрафа, пени) для ипотечных займов установлены в части 5 статьи 6.1. Федерального закона от 21.12.2013 N 353-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «О потребительском кредите (займе)», согласно которой размер неустойки (штрафа, пени) за неисполнение или ненадлежащее исполнение заемщиком обязательств по возврату кредита (займа) и (или) уплате процентов за пользование кредитом (займом) по кредитному договору, договору займа, которые заключены с физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, не может превышать размер ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации на день заключения соответствующего договора в случае, если по условиям кредитного договора, договора займа проценты за соответствующий период нарушения исполнения обязательств начисляются, или 0,06 процента от суммы просроченной задолженности за каждый день нарушения исполнения обязательств в случае, если по условиям

Полные тексты журнала доступны только подписчикам.

Купить полный текст номера за 1600 руб:

Пишите: tp@top-personal.ru

Ирина Дружинина

Цены на недвижимость в России по городам

Вот уже несколько десятилетий цены на недвижимое имущество в городах России постоянно увеличиваются. Самые кардинальные изменения в сторону увеличения можно увидеть в Москве и Санкт-Петербурге. Это в первую очередь связано со спросом на жилые и не жилые площади.

согласия участвующих в деле лиц может быть назначена экспертиза, в том числе в виде иной независимой оценки.

В рамках рассмотрения настоящего дела, судом по ходатайству истца была назначена и проведена судебная оценочная экспертиза по определению рыночной стоимости вышеуказанного выкупаемого нежилого помещения, проведение которой было поручено эксперту ООО ХХХХХ ХХХХХХХ ХХХХХХХХ.

Согласно заключению эксперта ХХХХХ ХХХХХХХ ХХХХХХХХ от 08.06.2018 N 42 рыночная стоимость вышеуказанного выкупаемого нежилого помещения по состоянию на 07.12.2016 составляет 12.184.000 рублей 00 копеек.

В ходе рассмотрения дела экспертом даны исчерпывающие пояснения по заданным ему вопросам.

В заключении эксперта исследование проведено объективно, на научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме, а заключение эксперта основывается на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

При определении стоимости объекта недвижимости экспертом определена расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с интересующим суд видом стоимости, то есть рыночной стоимости, что в полной мере соответствует требованиям п. 5 Федерального стандарта оценки N 1, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 256.

Ввиду отсутствия сомнений в обоснованности заключения эксперта, а также отсутствия противоречий в выводах эксперта, учитывая приведен-

Полные тексты журнала доступны только подписчикам.

Купить полный текст номера за 1600 руб:

Пишите: tp@top-personal.ru