

Вирус бродит по Европе...  
Как он повлияет на рынок недвижимости пока  
сложно сказать.

Стагнация это точно или спад на год.  
Возникнут и новые правовые проблемы.  
Редакция ждет от экспертов новых тем.  
Берегите себя.

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	

## Капремонт



Оксана Сиражетдинова  
**Капремонт — анализ споров** . . . . . 5

Комментируют Ульяна Зеленая, Анна Бедарева,  
Анастасия Кадушкина, Ирина Дружинина,  
Татьяна Горошко, Анастасия Алексеевская,  
Инна Демидова, Марина Бунина

## Компенсации



Михаил Джикия  
**Власти изменяют правила компенсации  
ущерба владельцам недвижимости** . . . . . 29

## Банкротство



Анна Бедарева  
**Листвянка сити на 5,6 тыс кв метров снесут?** . . 33

## Строительство



Анастасия Кирина  
**Строительство в курортной зоне. Анализ  
споров** . . . . . 37

## ЖКХ



Ольга Яковлева  
**Затопление квартир — споры. Обзор судов.** . . . 47

## Земля



Дарья Родионова  
**Просто понравилась дача** . . . . . 57

---

**Налоги**

---

Асват Курбанова

**Налог на имущество организаций:  
анализ споров** .....67

---

**Дети**

---



Анастасия Балдынова

**Дети появились после продажи жилья** .....79

---

**Раздел жилья**

---

Светлана Логвина

**Раздел квартиры, приобретённой  
по ипотечному кредиту и находящейся  
в залоге** .....85

---

**Аренда**

---



Анастасия Алексеевская

**Аренда водных объектов. Анализ споров** .....95

---

**Документы**

---



Анастасия Балдынова

**Адрес жилья не совпадает с указанным  
в документах продажи** .....103

---

**Вопрос — ответ**

---



Элина Шакирова

**Вопрос — ответ** .....109

## 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 10.03.2020.  
Формат 60x90 1/8.  
Печать офсетная, бумага офсетная.  
Тираж 2 500 экз.  
Заказ № 11-04.**

**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



*Оксана Сиражетдинова*

# Капремонт — анализ споров

*Федеральным законом от 25 декабря 2012 г. N 271-ФЗ в Жилищный кодекс РФ и иные нормативные акты в сфере жилищного законодательства были внесены существенные изменения, установившие обязанность собственников помещений в многоквартирном доме уплачивать регулярные взносы на капитальный ремонт.*

Размер платы пропорционален общей площади помещения. Субъектам Российской Федерации уполномочены на создание специальных уполномоченных компаний — региональных операторов капитального ремонта. Собственники помещений могут выбрать один из двух вариантов финансирования: аккумулировать денежные средства на специальном счете для капитального ремонта своего многоквартирного дома либо перечислять взносы региональному оператору в так называемый «общий котел» для осуществления ремонта домов, включенных в соответствующую региональную программу. Возложение на собственников помещений новой обязанности, безусловно, является поводом для инициирования многочисленных споров. Высшие судебные инстанции в целях единообразия судебной практики по данной категории споров выразили принципиальные позиции по вопросам законности данной платы, ее правовой природы и целевому назначению, деятельности региональных операторов и иным вопросам, связанным с улучшением эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирном доме.

В первую очередь следует отметить, что Конституционный Суд РФ в Постановлении от 12 апреля 2016 года N 10-П подтвердил общую обязанность собственников помещений в многоквартирных домах уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества, которая предполагает совместное и равное участие всех собственников помещений в таких домах в формировании фондов капитального ремонта общего имущества независимо от даты возникновения права собственности на конкретные помещения, основания его приобретения и формы собственности. Истолковав нормы жилищного права, суд сделал вывод, что законодательством не предусмотрены основания для освобождения от уплаты взносов на капитальный ремонт собственников жилых помещений, расположенных в домах, которым требовался капитальный ремонт на дату приватизации первого жилого помещения. Также важным представляется правовая позиция суда о том, что собственники помещений в многоквартирном доме, где был проведен капитальный ремонт за счет средств, аккумулированных на счете регионального оператора, не освобождаются от закрепленной ч. 1 ст. 169 Жилищного кодекса РФ обязанности перечислять взносы на капитальный ремонт на счет регионального оператора и после проведения в их доме капитального ремонта. Суд, проверив конституционность положений ч. 4 ст. 179 Жилищного кодекса РФ, указал, что

очередность капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется на основе объективных критериев, обеспечивающих первоочередное проведение соответствующих работ в тех многоквартирных домах, проживание в которых в силу износа их конструктивных элементов представляет опасность для жизни или здоровья граждан, а также в иных случаях возникновения неотложной потребности в капитальном ремонте, и может быть оспорена в судебном порядке, равно как может быть обжаловано и неисполнение региональной программы капитального ремонта, установившей такую очередность. (<http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201604140001?index=0&rangeSize=1>).

Вместе с тем, в случае неисполнения наймодателем жилого помещения по договору социального найма обязанностей по проведению капитального ремонта наниматель вправе требовать возмещения понесённых им расходов на самостоятельное выполнение соответствующих работ ([http://vsrf.ru/stor\\_pdf.php?id=569242](http://vsrf.ru/stor_pdf.php?id=569242)). При формулировании данной правовой позиции Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ применила положения п. 3 ч. 2 ст. 65 Жилищного кодекса РФ, ст. 676, п. 2 ст. 681 Гражданского кодекса РФ об обязанности наймодателя жилого помещения, в том числе по договору социального найма, осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении.

Верховный Суд РФ, рассматривая дело о признании противоречащим федеральному законодательству и Закона Тамбовской области от 23 июля 2013 года N 309-З «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Тамбовской области», указал, что законодательством не предусмотрены основания для освобождения от уплаты взносов на капитальный ремонт собственников жилых помещений, расположенных в домах, которым тре-

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



**Ульяна Зеленая**

**Комментарий определения Верховного суда № 56-КГПР13-8 от 19.11.2013**

В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 65 Жилищного Кодекса РФ наймодатель по договору социального найма обязан осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

Учитывая положения этой нормы, прокурор в интересах нанимателя жилья в муниципальном доме обратился с иском в суд в защиту интересов проживающего там инвалида и потребовал возместить нанимателю расходы на проведение капремонта данного жилья, в связи с тем, что органы местного самоуправления, обязанности по производству капитального ремонта не выполняют, в результате чего наниматель был вынужден самостоятельно, за свой счёт произвести замену оконных блоков и утепление наружных стен.

Довод органов местного самоуправления о том, что подобные работы относятся к текущему, а не к капитальному ремонту, ошибочен, в связи с тем, что проведенные работы в соответствии с пунктом 4 Примерного перечня работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фон-

**Полные тексты журнала доступны только подписчикам.**

**Купить полный текст номера за 1600 руб:**

**Пишите: [tp@top-personal.ru](mailto:tp@top-personal.ru)**





## Анна Бедарева

юрист ООО «Верное решение»

Комментарий к решению: [http://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/95eda0dd-16f7-40ca-98aa-24d6181bc019/6dd23488-ae75-4e62-8b4b-8b6eef81cfa7/A73-11580-2015\\_20161005\\_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True](http://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/95eda0dd-16f7-40ca-98aa-24d6181bc019/6dd23488-ae75-4e62-8b4b-8b6eef81cfa7/A73-11580-2015_20161005_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True)

Жилищный вопрос всегда являлся проблемой у граждан по договору социального найма, где наймодателем выступает орган местного самоуправления, поскольку с администрацией достаточно сложно договорится, особенно в аспекте капитального ремонта жилья. Рассматриваемое дело интересно тем, что суд ставит вопрос об ограничении понятий капитальный и текущий ремонт. На практике нет четких критериев понимания какой перечень работ необходимо понимать под капитальным ремонтом. В данном случае апелляционным судом была дана не верная оценка, работы необоснованно были квалифицированы как текущий ремонт. Стоит, однако отметить, что данное решение не единственное, где суды не верно трактуют указанные понятия. В Определении Верховного Суда РФ от 25 ноября 2019 г. по делу № 304-ЭС19-20828, Верховный суд определяя выполненные работы как текущий ремонт руководствовался в том числе заключением судебного эксперта, а так же тем фактом, что ремонты проводились в условиях действующих лечебных учреждений, здания на капитальный ремонт не закрывались. Анализ судебной практики показал, что суды разграничивая вышеуказанные понятия руководствуются пунктом 14.2 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а так же «Положением об организации

**Полные тексты журнала доступны только подписчикам.**

**Купить полный текст номера за 1600 руб:**

**Пишите: [tp@top-personal.ru](mailto:tp@top-personal.ru)**



## Анастасия Кадушкина

Комментарий к решению: [http://vsrf.ru/stor\\_pdf.php?id=567174](http://vsrf.ru/stor_pdf.php?id=567174)

Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации (пункт 3, часть 2, статьи 65) наймодатель жилого помещения по договору социального найма обязан осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

На практике в случае заключения договора социального найма, нанимателю приходится сначала вложиться, а затем судиться около года для того, что бы вернуть затраты на произведенный ремонт.

Так случилось с Бондарчуком Г.С., инвалидом 3 группы, в интересах которого в Ольгинский районный суд Приморского края обратился прокурор Ольгинского района Приморского края с иском о возмещении расходов, затраченных на капитальный ремонт жилого помещения.

Несмотря на обязанность по проведению капитального ремонта, закрепленную Жилищным кодексом за наймодателем, т.е. в рассматриваемом случае за органом местного самоуправления. Реализовать данную обязанность на практике не всегда представляется возможным. Для это-

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

## Ирина Дружинина

Комментарий к решению: [http://vsrf.ru/stor\\_pdf.php?id=1553250](http://vsrf.ru/stor_pdf.php?id=1553250)

«19» ноября 2013 года Верховный суд Российской Федерации вынес Определение по иску прокурора Ольгинского района Приморского края в защиту жителя о возмещении затрат на произведенные ремонтные работы.

В тексте Определения указано, что житель была вынуждена самостоятельно, за свой счет произвести замену оконных блоков и утепление наружных стен, что является капитальным ремонтом, поэтому затраты должны быть компенсированы.

Разобрав ситуацию важно отметить, что жилое помещение (квартира) принадлежит жильцу на основании договора социального найма, сторонами по которому являются — житель (наниматель) и Администрация поселения (наймодатель), условиями которого предусмотрено проведение капитального ремонта силами Администрации поселения. Договор был представлен в материалы дела.

Кроме того, в материалы дела также был представлен важный документ

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



**Татьяна Горошко**

Комментарий к решению: [http://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/c81beec7-0f55-402e-974c-38f9a472c183/a460c554-8ec2-4fe9-9521-b244ef5ff9a1/A63-935—2018\\_20190122\\_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True](http://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/c81beec7-0f55-402e-974c-38f9a472c183/a460c554-8ec2-4fe9-9521-b244ef5ff9a1/A63-935—2018_20190122_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True)

Большинство практикующих в своей отрасли специалистов, как правило, всегда стараются держать руку на пульсе событий: узнавать о возможных новшествах, изучать существующую практику или, напротив, — то, что только вышло на рынок. Но тем не менее, «старые» документы также могут быть интересны, как например, определение ВС РФ от 19.11.2013 года №56-КГПР13-8.

В одном из населенных пунктов Приморского края инвалид 3 группы на основании договора социального найма проживала в доме 1939 года постройки. В 2005 года было проведено обследование этого дома, в результате чего стало известно, что:

- кровля дома пришла в негодность;
- оконные блоки и венцы бруса наружной стены сгнили;

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



## **Анастасия Алексеевская**

Комментарий к решению: [http://vsrf.ru/stor\\_pdf.php?id=569242](http://vsrf.ru/stor_pdf.php?id=569242)

### **Комментарий к Определению Верховного суда РФ № 56-КГПР13-8**

Обязанность наймодателя осуществлять капитальный ремонт жилого помещения установлена ст. 65 Жилищного Кодекса. Но что делать, если наймодатель его не осуществляет? Порой отсутствие надлежащих работ по капитальному ремонту помещения, может сделать проживание в нем затруднительным занятием, особенно, если дом 1939 года постройки. Таким жильцам ничего не остается, кроме как осуществить ремонт самостоятельно, своими силами и за свой счет. Но улучшениями чьего имущества станут такие работы? Собственника, в данном случае — муниципального образования. В комментируемом судебном акте Истец неоднократно обращался к собственнику имущества с указанием на необходимость проведения работ по капитальному ремонту. Имеется акт обследования, в котором указывается на негодность кровли, оконных блоков, наружных стен, фундамента. Право нанимателя требовать возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения при ненадлежащем исполнении наймодателем обязанности по капитальному ремонту, было

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



**Инна Демидова**

Комментарий к решению: <http://doc.ksrf.ru/decision/KSRFDecision343433.pdf>

В судебной практике вопрос о разграничении понятия текущего и капитального ремонта жилого помещения нередко вызывает затруднение при рассмотрении гражданских дел, в связи с чем возрастает число судебных ошибок.

В данном случае при обращении прокурора в суд к администрации Морьяк-Рыболовского сельского поселения о возмещении расходов, понесенных истицей, инвалидом 3 группы, пенсионеркой, на капитальный ремонт жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, когда поводом послужило ненадлежащее исполнение администрацией сельского поселения своих обязанностей как наймодателя жилого помещения, судами 1 и 2 инстанции были приняты противоположные решения.

Суд апелляционной инстанции при рассмотрении дела учел, что истица как наниматель была вынуждена за счет собственных средств произвести капитальный ремонт своего жилого помещения пл.40 кв. м, включая об-

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

## Марина Бунина

Комментарий к решению: [http://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/fc5a48ea-b023-4d5a-8936-158e9172accd/24fd1058-0008-4daf-9c68-ca927de9b3eb/A44-11467-2017\\_20181122\\_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True](http://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/fc5a48ea-b023-4d5a-8936-158e9172accd/24fd1058-0008-4daf-9c68-ca927de9b3eb/A44-11467-2017_20181122_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True)

Исходя из текста анализируемого Определения Верховного суда РФ, ключевым вопросом, влияющим на суть принятого решения судами на каждой инстанции, является вопрос о характере произведённого ремонта — был ли он капитальным или всё же относится к текущему. К решению о классификации ремонта прибегают достаточно часто в рамках судебных производств, инициированных фактом залива жилого помещения. До 2017 года основным документом, который могли использовать суд и стороны при рассмотрении указанных выше споров, являлось Постановление Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда». Практика показывает, что указанное Постановление применялось нечасто, и даже при фактическом его использовании при рассмотрении дела ссылки в решениях на документ ставились редко. В большинстве случаев суд руководствовался внутренним убеждением, основанным на заключении соответствующей экспертизы, составленной после осмотра здания или помещения, анализа

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



## **Михаил Джикия**

*Юрист. Член Ассоциации юристов России.*

*Преподаватель Волгоградского государственного университета.*

*Автор 40 научных работ.*

# **Власти изменяют правила компенсации ущерба владельцам недвижимости**

*Статья 62 ЗК РФ закрепила, что убытки, причиненные нарушением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, подлежат возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.*



Определение убытков раскрыто в статье 5 ГК РФ: под убытками понимаются расходы, которые лицо произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Наиболее остро выглядит проблема компенсации убытков собственникам земельных участков в связи с нарушением их прав со стороны третьих лиц. Судебная практика по данному вопросу имеет явную тенденцию к отказам в компенсации. Рассмотрим типичный пример.

**Судебная практика:** ХХХ обратился в суд с иском по поводу самовольного захвата его земельного участка со стороны УУУ. Исковые требования мотивированы следующим: ХХХ является собственником земельного участка из категории «земли сельскохозяйственного назначения», в 2018 году ему стало известно, что ответчик (УУУ — нефтяная компания) незаконно использует его земельный участок для проведения капитального ремонта магистрального газопровода. Истец потребовал прекратить незаконное использование его земельного участка и компенсировать ему убытки т.к. при проведении ремонтных работ, Ответчиком был снят плодородный слой почвы земельного участка.

Однако, несмотря на очевидность ущерба, суд в удовлетворении требований ХХХ отказал, указав, что правовые, экономические и организационные основы отношений в области газоснабжения в РФ определены ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации». Названный Закон направлен на обеспечение удовлетворения потребностей государства в стратегическом виде энергетических ресурсов. Пунктом 28 названного Закона установлено, что владельцы земельных участков не имеют пра-

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

**ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ**

**БИЗНЕС  
ИДЕИ**

**БИЗНЕС  
РЕШЕНИЯ**

**БИЗНЕС  
ТЕХНОЛОГИИ**

**БИЗНЕС  
ПРОЦЕССЫ**



## **ВЫЖИВАНИЕ ЛИДЕРОВ В УСЛОВИЯХ КРИЗИСА**

**Майкл Вейдер**

**...ЛИДЕР ДОЛЖЕН ПОДДЕРЖИВАТЬ КОНЦЕНТРАЦИЮ НА ЦЕЛИ...**

**...ЛИДЕР ДОЛЖЕН ВЕСТИ ЗА СОБОЙ ЛИЧНЫМ ПРИМЕРОМ...**

**...ЛИДЕР ДОЛЖЕН ДЕМОНСТРИРОВАТЬ ПРОЗРАЧНОСТЬ ДЕЙСТВИЙ  
И ЧЕСТНОСТЬ...**

**...ЛИДЕР ДОЛЖЕН ОБЛАДАТЬ ГИБКОСТЬЮ В ПОДХОДАХ И  
ИЗОБРЕТАТЕЛЬНОСТЬЮ...**

**...ЛИДЕР НЕСЕТ ЛИЧНУЮ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ПРИНЯТЫЕ  
РЕШЕНИЯ...**

**...ЕСЛИ ВЫ ПОЗАБОТИТЕСЬ О ЛЮДЯХ, ЛЮДИ ПОЗАБОТЯТСЯ О  
ПРОЦЕССЕ!**



**Анна Бедарева**

юрист ООО «Верное решение»

# Листвянка сити на 5,6 тыс кв метров снесут?

*Споры о самовольной постройке в прибрежной полосе не становились предметом судебного разбирательства. Это обусловлено тем, что земельные участки в прибрежной полосе достаточно привлекательны для строительства как для физических лиц, так и для компаний. Законодательство уделяет особое внимание правовому регулированию строительства в прибрежной зоне, однако нарушения законодательства все-таки встречаются.*

По одному из дел, рассмотренных Иркутским районным судом, было установлено, что компания ССС осуществила самовольное строительство развлекательного центра в прибрежной полосе озера Байкала. Земельный участок, на котором осуществлялось строительство развлекательного центра, находится в центральной экологической зоне Байкальской природной территории, входит в границы водоохранной зоны озера Байкал, расположен в прибрежной защитной полосе озера, где строительство зданий и сооружений прямо запрещено законом. В связи с чем суд обязал ССС снести самовольно возведенный объект незавершенного капитального строительства, общей площадью 5 646 кв.м. Стоит отметить, что одним из доказательств положенных в основу вынесения решения стала экспертиза, проводимая в ходе судебного разбирательства, которая доказывала факт расположения земельного участка в границах водоохранной зоны. Компания ССС в судебном заседании апеллировала имеющимся у нее разрешением на строительство. Однако суд указал, что данное обстоятельство не имеет значения при наличии законодательного запрета осуществлять строительство в центральной экологической зоне Байкальской природной территории.

Стоит отметить, что на период судебного разбирательства прокуратурой было так же подано ходатайство о применении обеспечительных мер в виде обязанности ССС приостановить строительство объекта капитального строительства — развлекательного центра на земельном участке. Суд встал на сторону прокуратуры указав, что приостановление строительства объекта капитального строительства с учетом заявленных исковых требований о признании строительства объекта капитального строительства незаконным, запрете строительства объекта капитального строительства предотвращает причинение ущерба водоохранной и рыбоохранной зонам, прибрежной защитной полосе озера Байкал.

Это решение суда примечательно тем, что позволяет выявить пробелы в действующем законодательстве в аспекте правоотношений по поводу пе-

**Полные тексты журнала доступны только подписчикам.**

**Купить полный текст номера за 1600 руб:**

**Пишите: [tp@top-petsonal.ru](mailto:tp@top-petsonal.ru)**



*Анастасия Кирина*

# Строительство в курортной зоне. Анализ споров

*Курорт (нем. Kurort — от Kur — лечение и Ort — место, местность) — это освоенная человеком особо охраняемая природная территория, обладающая природными лечебными ресурсами (климат, минеральные источники, лечебные грязи и пр.), на которой располагаются необходимые для использования этих ресурсов здания, сооружения и инфраструктура и которая используется для профилактики, лечения, оздоровления или медицинской реабилитации.*

*Именно наличие лечебных ресурсов определяет особый статус таких территорий и необходимость их охраны.*

В правовой системе Российской Федерации такой особый статус курортных зон устанавливается Федеральным законом «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах» от 23.02.1995 N 26-ФЗ и Федеральным законом «Об особо охраняемых природных территориях» от 14.03.1995 N 33-ФЗ.

Принятый в 2001 году Земельный Кодекс РФ закрепил за курортными зонами статус особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значения.

Указанные территории часто совпадают с территориями населенных пунктов, что подразумевает ведение различной деятельности людьми, проживающими и работающими на данной территории, в том числе, никак не взаимосвязанной с использованием природных лечебных ресурсов.

К сожалению, законодатель не предусмотрел никакой дифференциации при нормативном регулировании вопросов землепользования и строительства, исходя из указанных обстоятельств, в результате чего, по мнению многих специалистов в юриспруденции, произошло необоснованное ограничение имущественных прав местного населения, правообладателей земельных участков и различных объектов иной недвижимости.

Поскольку вопросы регулирования строительства непосредственно связаны и определяются, в том числе, нормами землепользования, ограничение оборота земельных участков в курортных зонах оказало непосредственное влияние на возникновение споров, связанных со строительством.

Можно выделить следующие типичные для курортных зон категории судебных дел:

— возникающие при принятии или изменений правил землепользования, утверждении карт территориального зонирования, влекущих за собой ограничение прав лиц, ведущих строительство, с обжалованием соответствующих актов органов местного самоуправления;

— возникающие из непосредственного ограничения оборота земель курортных зон без оспаривания нормативных ограничений, но с оспариваем отказом в выдаче (или согласовании) разрешения на строительство;

В частности, принятие и введение местными органами власти новых правил застройки и землепользования, утверждение карт территориального зонирования внутри курортных зон, сказалось на планах стро-

**УКАЗАННЫЕ ТЕРРИТОРИИ ЧАСТО СОВПАДАЮТ  
С ТЕРРИТОРИЯМИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, ЧТО  
ПОДРАЗУМЕВАЕТ ВЕДЕНИЕ РАЗЛИЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
ЛЮДЬМИ, ПРОЖИВАЮЩИМИ И РАБОТАЮЩИМИ  
НА ДАННОЙ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ, НИКАК НЕ  
ВЗАИМОСВЯЗАННОЙ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ПРИРОДНЫХ  
ЛЕЧЕБНЫХ РЕСУРСОВ**

ительных компаний, которые до этого получили земельные участки под строительство, вложили или привлекли денежные средства на разработку проектной документации и само строительство, получили всю или часть разрешительной документации, вплоть до разрешения на строи-

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



*Ольга Яковлева*

# Затопление квартир — споры. Обзор судов

*Споры по затоплению жилых помещений — сотни тысяч гражданских дел в судах общей юрисдикции всех регионов России.*



Кто-то договаривается и решает вопрос без обращения в суд и это большая экономия времени, нервов и денег, а также сохранение добрых отношений с соседями. Такой благоприятный исход зависит от добропорядочности обеих сторон, когда пострадавшие выставляют разумные требования, а причастные к затоплению соседи соглашаются возместить причиненный ущерб.

Если виновниками затопления являются коммунальные службы или не желающие договариваться соседи, наилучшим выходом является обращение в суд. Судебная практика свидетельствует, что полное возмещение причиненного затоплением квартиры материального и морального ущерба при совершении грамотных досудебных действий, вполне реально.

Досудебный этап, который включает получение акта ЖЭК (ЖЭУ) о затоплении и оформление акта оценки причиненного ущерба, таит в себе немало «подводных камней». Например, затопление квартиры произошло по вине ЖЭК (ЖЭУ) или управляющей компании. Они могут просто не выдавать акт. В этом случае пострадавшим придется обращаться в местную администрацию или в прокуратуру для воздействия на нерадивых управленцев. Получение акта может сильно затянуться, это, безусловно, затрудняет досудебное урегулирование споров с виновниками, которые рассчитывают, что основное документальное доказательство пострадавшим получить не удастся, следовательно, их шансы на положительный исход судебного дела невелики.

Именно судебная практика по спорам с управляющими компаниями и будет исследована в рамках настоящей статьи.

С. обратился в Калининский районный суд. г. Челябинска с иском к ООО «Д», которая по мнению истца, ненадлежащим образом исполняла свои обязанности по обслуживанию и своевременному ремонту кровли, вследствие чего произошло затопление, повлекшее причинение ущерба имуществу С. и он просил взыскать с ответчика стоимость причиненного ущерба, возложить на ответчика обязанность по инициированию собрания собственников квартир в многоквартирном доме, расположенном по адресу <...> по вопросу проведения капитального ремонта крыши с предоставлением расчета стоимости такого ремонта, а также взыскать неустойку, рас-

ходы по оплате оценки причиненного ущерба, компенсацию морального вреда, штраф за неудовлетворение требования потребителя в добровольном порядке.

Решением Калининского районного суда г. Челябинска от 12.09.2017г. исковые требования С. удовлетворены частично. С ООО «Д» взыскано возмещение ущерба, причиненного затоплением квартиры, возмещение расходов по оценке и судебных расходов, компенсация морального вреда и штраф.

**ДОСУДЕБНЫЙ ЭТАП, КОТОРЫЙ ВКЛЮЧАЕТ ПОЛУЧЕНИЕ  
АКТА ЖЭК (ЖЭУ) О ЗАТОПЛЕНИИ И ОФОРМЛЕНИЕ АКТА  
ОЦЕНКИ ПРИЧИНЕННОГО УЩЕРБА, ТАКИ В СЕБЕ НЕМАЛО  
«ПОДВОДНЫХ КАМНЕЙ»**

Апелляционным определением Судебной коллегии по гражданским делам Челябинского областного суда от 28.11.2017г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение об отказе в удовлетворении иска.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации нашла, что судом апелляционной инстанции допущены существенные нарушения норм материального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможно восстановление нарушенных

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

Просто понравилась дача...

Д. Родионова



**Дарья Родионова**

# Просто понравилась дача

Просто понравилась дача

*Некоторые люди по незнанию покупают (они думают, что покупают, а по факту просто переписывают в СНТ) уже приватизированные дачи (земельные участки), строят на них дома. Потом сами решают приватизировать участок и узнают об этом.*

Просто понравилась дача. Договорились с владельцем, сходили к председателю Садоводческого некоммерческого товарищества, получили членскую книжку. Двадцать лет обрабатывали земельный участок, построили домик, решили оформить участок в собственность. И узнали, что земельный участок находится в собственности у другого лица, у которого вы его вроде как купили. Договор купли-продажи не заключали. Хорошо, что контакты собственника каким-то образом сохранились. Попытались к нему обратиться и узнали, что он умер. Или все-таки не умер, но теперь уже не желает заключать договор купли-продажи. Есть ли выход из этой ситуации? Ознакомившись с судебной практикой, обнаружила возможный выход, но не всегда срабатывает. Итак, кто из оказавшихся в такой ситуации решил свою проблему? А кому не удалось? Может, стоит внимательней проверять документы, запрашивать выписки из ЕГРН на земельный участок, ознакомиться с документами в архиве?

Судебная практика подсказывает такое решение проблемы: приобретательная давность. Лицо — гражданин или юридическое лицо, — не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность). Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации (пункт 1 статьи 234 ГК РФ). Следует ли из этого, что если ты пятнадцать лет (да, сейчас пятнадцать лет, федеральный закон от 16.12.2019 N 430-ФЗ изменил норму о приобретательной давности, теперь исковая давность не увеличивает этот срок) добросовестно, открыто и непрерывно владел как своим собственным недвижимым имуществом, то тебя в любом случае в судебном порядке по твоему иску признают собственником этого имущества? Судебная практика не так однозначна. Перед рассмотрением судебных постановлений обратимся к Постановлению Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», чтобы обозначить принципиальные моменты, которые необходимо учесть при обращении в суд с иском о признании права собственности в силу приобретательной давности. Во-

первых, из пункта 15 данного Постановления мы узнаем, что понимается под добросовестным владением: лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности. Далее в этом же пункте расшифровываются понятия открытости и непрерывности владения. Давностное владение признается открытым, если лицо не скрывает факта нахождения имущества в его владении. Принятие обычных мер по обеспечению сохранности имущества не свидетельствует о сокрытии этого имущества. Давностное владение признается непрерывным, если оно не прекращалось в течение всего сро-

**ЛИЦО, НЕ ЯВЛЯЮЩЕЕСЯ СОБСТВЕННИКОМ  
ИМУЩЕСТВА, НО ДОБРОСОВЕСТНО, ОТКРЫТО И  
НЕПРЕРЫВНО ВЛАДЕЮЩЕЕ КАК СВОИМ СОБСТВЕННЫМ  
НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ В ТЕЧЕНИЕ ПЯТНАДЦАТИ  
ЛЕТ ПРИОБРЕТАЕТ ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЭТО  
ИМУЩЕСТВО (ПРИОБРЕТАТЕЛЬНАЯ ДАВНОСТЬ)**

ка приобретательной давности. Еще одно понятие — это владение имуществом как своим собственным. Оно означает владение не по договору (аренды, хранения, безвозмездного пользования и т.п.). Еще один вопрос,

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

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

# ТРУДОВОЕ ПРАВО

МАЙ 2020

## ОШИБКИ ВАЖНЫЕ В КАДРОВОМ ДЕЛОПРОИЗВОДСТВЕ. АНАЛИЗ СПОРОВ

Наталья Тихонова

...ПРИ ТРУДОУСТРОЙСТВЕ ЛИЦА ДОЛЖЕН ВЫЯСНЯТЬ У НЕГО  
ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, СВЯЗАННЫЕ С ПРЕЖНИМ МЕСТОМ ЕГО РАБОТЫ,  
ЗАМЕЩЕНИЕМ ИМ РАНЕЕ ДОЛЖНОСТЕЙ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ  
МУНИЦИПАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ...

...Некоторые ошибки в кадровом делопроизводстве могут  
быть подвергнуты штрафу, некоторые ведут уголовную  
ответственность для работодателя (грубое нарушение  
техники безопасности)...

...ГРУБОЙ ОШИБКОЙ КАДРОВОГО РАБОТНИКА МОЖЕТ ЯВЛЯТЬСЯ  
НЕЗАКОННОЕ ПРИВЛЕЧЕНИЕ К ТРУДОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЛИБО К  
ВЫПОЛНЕНИЮ РАБОТ ИЛИ ОКАЗАНИЮ УСЛУГ ГОСУДАРСТВЕННОГО  
ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОГО СЛУЖАЩЕГО...

## **Асват Курбанова**

*Заместитель руководителя ФГАУ РД «МФЦ в РД»  
по Кировскому району г. Махачкалы*

# **Налог на имущество организаций: анализ споров**

*Налог на имущество посвящена глава 30 НК РФ. Данный налог относится к региональным налогам. Устанавливая налог, законодательные (представительные) органы субъектов Российской Федерации определяют налоговую ставку в пределах, установленных указанной главой НК РФ, порядок и сроки уплаты налога.*

При установлении налога законами субъектов Российской Федерации в порядке и пределах, которые предусмотрены НК РФ, могут устанавливаться особенности определения налоговой базы, налоговые льготы, основания и порядок их применения налогоплательщиками. Однако, несмотря на достаточную урегулированность, правоприменительная практика порождает большое количество споров.

К числу наиболее распространённых можно отнести споры о налоговой переквалификации движимого имущества на недвижимое. Особенно актуальной эта тема представляется в свете отмены налога на движимое имущество с 2019 года. Проблема актуальна для крупнейших производственных компаний. В результате переквалификации недвижимостью признается оборудование, трансформаторы, сети, трубопроводы и прочее». В подобных делах участвовала «дочка» «Лукойла» (дело № А40-176218/17) — Архангельский фанерный завод (дело № А05-1595/17) и другие.

### **ВЕРХОВНЫЙ СУД РФ ПОСТАВИЛ ТОЧКУ В ОДНОМ ИЗ СПОРОВ ОБ ОТНЕСЕНИИ ОБОРУДОВАНИЯ К ДВИЖИМОМУ ИМУЩЕСТВУ**

Верховный Суд РФ отменил решения налоговых органов и судов, которые посчитали установленное в цехе оборудование частью производственного здания и доначислили налог на имущество организаций.

#### ***Немного о сути спора:***

Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы по крупнейшим налогоплательщикам по Архангельской области и Ненецкому автономному округу (далее — инспекция, налоговый орган) проведена выездная налоговая проверка открытого акционерного общества «Архангельский лесопильно-деревообрабатывающий комбинат № 3» (после реорганизации закрытое акционерное общество «Лесозавод 25», далее — общество, налогоплательщик) по вопросам правильности исчисления, полноты и своевременности уплаты (удержания, перечисления) налогов и сборов за период с 01.01.2013 по 31.12.2015 (по налогу на доходы физических лиц с 01.12.2013 по 31.12.2015). По результатам выездной налоговой проверки инспекцией составлен акт от 25.11.2016 и вынесено решение от 30.12.2016 № 07-09/707, которым 3 обществу **предложено**



**уплатить 11 142 350 рублей** недоимки по налогу на имущество, соответствующие суммы пени, уменьшить сумму остатка непокрытого убытка на 01.01.2016, отраженного в декларациях по налогу на прибыль организаций, увеличить прибыль, исчисленную налогоплательщиком и уменьшенную в полном объеме на сумму убытка, полученного в предыдущих налоговых периодах по данным налогового учета при исчислении налоговой базы по налогу на прибыль организаций за 2015 год, уменьшить убытки, начисленные налогоплательщиком по налогу на прибыль за 2013-2014 годы. Общество также привлечено к налоговой ответственности, предусмотренной пунктом 1 статьи 122 Налогового кодекса Российской Федерации (далее — Налоговый кодекс), за неуплату налога на имущество организаций, в виде штрафа.

Не согласившись с решением налогового органа, общество обратилось в Арбитражный суд Архангельской области с заявлением, в котором просило признать данный ненормативный правовой акт недействительным в части доначисления 11 144 891 рубля налога на имущество, соответствующих сумм пеней по данному налогу, привлечения к налоговой ответственности по пункту 1 статьи 122 Налогового кодекса за неуплату налога на имущество организаций в размере 445 795 рублей 64 копеек штрафа, а также в части исключения отдельных затрат из состава расходов, уменьшающих налогооблагаемые доходы по налогу на прибыль.

Общество приняло к учету в качестве отдельных объектов основных средств здание цеха, трансформаторную подстанцию, а также установленные в здании объекты — оборудование линии по производству древесных гранул, поперечный транспортер подачи щепы, поперечный транспортер подачи щепы и опилок, поперечный транспортер подачи коры, автоматическая система защиты от пожаров и пылевых взрывов «Firefly»<sup>1</sup>.

Обращаем внимание на то, что, *основанием доначисления недоимки по*

**Полные тексты журнала доступны только подписчикам.**

**Купить полный текст номера за 1600 руб:**

**Пишите: [tp@top-personal.ru](mailto:tp@top-personal.ru)**

**ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ**

**БИЗНЕС  
ИДЕИ**

**БИЗНЕС  
РЕШЕНИЯ**

**БИЗНЕС  
ТЕХНОЛОГИИ**

**БИЗНЕС  
ПРОЦЕССЫ**



## **ПРОДУКТОВЫЙ ПОДХОД В УПРАВЛЕНИИ IT-ПЕРСОНАЛОМ**

**Алина Хмеленко, HR Generalist**

**...НЕ УСЛОЖНЯТЬ СИСТЕМУ ПОДБОРА И НЕ ДЕЛАТЬ ЛИШНИХ  
ЗАДАЧ...**

**...Текст вакансии должен быть таким, что при взгляде  
на него, должно появиться огромное желание работать в  
компании...**

**...Поняв потребность и мотивацию успешного кандидата,  
можно укомплектовать проект нужными кадрами...**

**...СОЗДАДИТЕ КОНКУРЕНТНОЕ ПРЕИМУЩЕСТВО В КОМПАНИИ И  
СЭКОНОМИТЕ КАК МИНИМУМ ТРИ МЕСЯЧНЫЕ ЗАРАБОТНЫЕ ПЛАТЫ...**

**...Мыслите глобально и на перспективу...**



**Анастасия Балдынова**

# Дети появились после продажи жилья

*Сделки, совершенные на вторичном рынке недвижимости, довольно часто признаются недействительными из-за нарушения прав несовершеннолетних. Происходит это в основном в двух случаях: при покупке квартиры, которая сама была куплена с использованием материнского капитала, либо в случаях, когда отсутствовало разрешение опеки или дети были выписаны незадолго до продажи жилья.*

1. Как известно, Федеральный закон от 29 декабря 2006 г. N 256-ФЗ “О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей” предусматривает возможность использования материнского капитала для улучшения жилищных условий. Однако, нередко после реализации этой возможности и приобретении жилого помещения, возникают ситуации, которые приводят к признанию этих договоров недействительными сделками. Причем оспорить такую сделку может не только супруг и дети, обделенные долями, но и прокуратура, ПФР и органы опеки. Приобретатель недвижимости, которая была приобретена на средства материнского капитала, но не оформлена должным образом на всех членов семьи, рискует стать ответчиком в суде по делу о признании договора купли-продажи недвижимости недействительным.

Примеров таких решений немало. Так, например, Вологодским городским судом рассмотрено дело по исковому заявлению прокурора Каргопольского района Архангельской области, действующего в интересах несовершеннолетних детей о признании договора купли-продажи комнаты недействительным. Прокурор, действуя в интересах несовершеннолетних, обратился в суд с иском к покупателям комнаты о признании договора купли-продажи комнаты недействительным, ссылаясь на обстоятельства, установленные в ходе проведенной прокуратурой проверки, а именно: продавая комнату, приобретенную, в том числе за счет средств материнского капитала, продавец нарушила права своих детей, не оформив указанную комнату в общую долевую собственность с несовершеннолетними детьми, в связи с чем сделка является ничтожной (дело № 2-508/2015). Аналогичной логикой руководствовался Овюрский районный суд Республики Тыва в решении от 27 мая 2015 года, оставленном без изменения апелляционным определением от 21 июля 2015 г. по делу N 33-1051/2015 Верховного суда Республики Тыва, а также Верховный Суд Республики Татарстан Апелляционное определение от 4 апреля 2016 г. по делу № 33-5998/2016.

Но есть и иная практика разрешения подобных споров. Так, в одном из дел мать троих детей неоднократно по разным основаниям пыталась признать сделку купли-продажи квартиры недействительной, ввиду нарушения прав своих детей. С отдельным иском обращался и прокурор (решение Люберецкого городского суда от 14.09.2015 г.). Принадлежавшая продавцу квартира приобреталась с помощью кредитных средств банка, находилась в залоге,

при этом кредит был выплачен за счет средств покупателя квартиры, квартира была продана по доверенности от матери детей. Выданное обязательство о наделении детей долями она не исполнила. Но в Люберецком городском суде женщине отказали в удовлетворении исков. Вышестоящая инстанция поддержала это решение (определение Московского областного суда по делу №33-22497/2014 от 08.10.2014 г.). Суды не увидели нарушений прав детей, сославшись на закон, который не предусматривает ограничений в обороте имущества, приобретенного с привлечением средств материнского капитала. Но в данном деле свою роль сыграл и пропуск исковой давности истцом.

Еще одно примечательное дело стало предметом рассмотрения Ленинского районного суда г. Тюмени по делу №2-5024/2015 от 06.06.2015 г. Продавец и покупатель заключили договор, покупатель об использовании средств материнского капитала и о наличии обязательства по выделению долей знал. В процессе государственной регистрации перехода прав на квартиру продавец отказался от сделки, мотивируя это нарушением прав его несовершеннолетних детей. Несмотря на это, покупатель зарегистрировал право собственности на квартиру. Тогда продавец обратился с иском о признании сделки недействительной по причине введения его в заблуждение. Суд же счел, что неисполнение продавцом обязательства по наделению детей долями в праве собственности на квартиру является нецелевым использованием полученных денежных средств и продавец может самостоятельно восстановить права детей, вернув средства материнского капитала в бюджет Пенсионного фонда. О таком способе защиты прав несовершеннолетних детей, как возврат денежных средств в бюджет ПФР (при этом без признания сделки недействительной), говорится и в Апелляционном определении СК по гражданским делам Омского областного суда от 01 апреля 2015 г. по делу N 33-1696/2015, а также в решении Юргинского районного суда Кемеровской области по делу № 2-999/2014 от 27 мая 2014 г. Также в Верховном суде Российской Федерации рассматривалось дело № 82-КГ13-4 от 24 сентября 2013 года с участием Пенсионного фонда, и в этом деле

**Полные тексты журнала доступны только подписчикам.**

**Купить полный текст номера за 1600 руб:**

**Пишите: [tp@top-personal.ru](mailto:tp@top-personal.ru)**

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ  
**ТРУДОВОЕ  
ПРАВО** АПРЕЛЬ 2020

# ФАЛЬСИФИКАЦИЯ ДОКАЗАТЕЛЬСТВ В ТРУДОВЫХ СПОРАХ

Дарья Родионова

...НЕ ОСВОБОЖДАЮТ СУД ОТ ОБЯЗАННОСТИ ПРОВЕРИТЬ  
ОБОСНОВАННОСТЬ ЗАЯВЛЕНИЯ О ТОМ, ЧТО ИМЕЮЩЕЕСЯ В ДЕЛЕ  
ДОКАЗАТЕЛЬСТВО ЯВЛЯЕТСЯ ПОДЛОЖНЫМ...

...по АПК РФ ЗАЯВЛЕНИЕ О ФАЛЬСИФИКАЦИИ ДОКАЗАТЕЛЬСТВ  
ВОЗЛАГАЕТ НА СУД НЕКОТОРЫЕ ОБЯЗАННОСТИ...

...СУДЫ НИКАК НЕ ОТРЕАГИРОВАЛИ НА ПИСЬМЕННОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ  
ИСТЦА О ПОДЛОЖНОСТИ ДОКАЗАТЕЛЬСТВ НА ОСНОВАНИИ  
СТАТЬИ 186 ГПК РФ ПРИ ТОМ, ЧТО ИСТЕЦ ТАКЖЕ УКАЗАЛ НА  
ПРОТИВОРЕЧИЕ ОДНИХ ДОКАЗАТЕЛЬСТВ ДРУГИМ...

*Светлана Логвина*

# Раздел квартиры, приобретённой по ипотечному кредиту и находящейся в залоге

*В данной статье будут рассмотрена судебная практика по делам о разделе бывшими супругами квартиры, которая находилась в залоге у банка. Одна из основных проблем, которую приходится решать судам — это происхождение средств, которые были потрачены на взносы по кредиту.*

На сегодняшний день в России активно развивается ипотечное кредитование. Общий ипотечный портфель российских банков в 2019 году (по информации Центрального банка Российской Федерации), вырос на 17,2% и достиг 7,7 трлн рублей<sup>1</sup>. Но в тоже время, более 68% браков расторгается, и одной из основных причин развода является отсутствие у семьи собственного жилья<sup>2</sup>. Действительно, ипотека позволяет семье в короткие сроки обзавестись собственным жильем, но достаточно часто вместе с самостоятельностью приходят и другие вопросы, проблемы накапливаются, пара разводится, но остается актив в виде недвижимого имущества, как правило, это квартира, которую приходится делить.

В данной статье будут рассмотрена судебная практика по делам о разделе бывшими супругами квартиры, которая находилась в залоге у банка. Одна из основных проблем, которую приходится решать судам — это происхождение средств, которые были потрачены на взносы по кредиту.

К примеру, достаточно часто возникают вопросы по следующей ситуации: квартира взята одним из супругов в ипотеку до брака, но основная часть платежей по ипотечному кредиту совершалась в период, когда стороны состояли в зарегистрированном браке, следовательно, платежи производились из денежных средств, являющихся совместной собственностью супругов в соответствии со статьей 34 Семейного кодекса РФ.

В Новосибирском областном суде рассматривалось следующее дело.

М.М. (супруга) и П.П. (супруг) состояли в зарегистрированном браке с 2010 по 2018 годы. В 2009 году П.П. приобрел квартиру, взяв кредит на ее приобретение в банке. С 2010 году супруги жили в этой квартире, брачный договор не оформляли, платежи по кредиту на квартиру выплачивались из общих совместных средств супругов. Также в данной квартире супругами был произведен ремонт за счет совместных средств, что, по мнению М.М., привело к увеличению стоимости квартиры.

1 <https://tass.ru/nedvizhimost/7809843>

2 <https://grazhdaninu.com/semya/razvod/proczent-po-statistike.html>



После развода в 2018 году М.М. обратилась в суд с иском к П.П. о признании квартиры, в которой они проживали, совместной собственностью, и признании за М.М. ½ доли в праве общей долевой собственности на квартиру.

Суды первой и апелляционной инстанции отказали М.М. в ее требованиях по следующим основаниям.

**ЭТО НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ПРИЗНАНИЯ  
КВАРТИРЫ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ СУПРУГОВ,  
ПОСКОЛЬКУ ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА КВАРТИРУ  
У П.П. ВОЗНИКЛО ДО ЗАКЛЮЧЕНИЯ БРАКА, ОПЛАТА  
ЗА НЕЕ ЗАЕМНЫМИ СРЕДСТВАМИ ПРОИЗВЕДЕНА ДО  
ВСТУПЛЕНИЯ В БРАК**

Действительно, как указала в иске М.М., в соответствии с частью 1 статьи 34 Семейного кодекса РФ имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. Также имущество каждого из супругов может быть признано судом их совместной собственностью, если будет установлено, что в период брака за счет общего имущества супругов или имущества каждого из супругов либо труда одного из супругов

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



**Анастасия Алексеевская**

Юрист

# Аренда водных объектов. Анализ споров

*Водные отношения регулирует водное законодательство. Имущественные отношения, связанные с оборотом водных объектов, определяются гражданским законодательством в той мере, в какой они не урегулированы Водным Кодексом. Само понятие «аренда водных объектов» не предусмотрено действующим законодательством. Поверхностные воды (моря, реки, озера, пруды) предоставляются на основании договоров водопользования, подземные водные объекты (бассейны подземных вод, водоносные горизонты) — недропользования. В данной статье речь пойдет о поверхностных водных объектах.*

Несмотря на наличие специального законодательства в области водных отношений, судебная практика по вопросам предоставления в пользование водных объектов и прибрежных территорий противоречива. Судебные акты отменяются вышестоящими инстанциями, дела направляются на новое рассмотрение. Мы продолжаем встречать пляжи и подходы к воде, огороженные глухим забором, при том, что **все поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, и каждый гражданин вправе иметь доступ к ним, бесплатно использовать для личных и бытовых нужд.** В собственности Российской Федерации (федеральной собственности) находятся все водные объекты, за исключением прудов и обводненных карьеров в границах земельного участка собственника. Физические и юридические лица ведут судебные тяжбы за право аренды земельного участка, на котором имеется водный объект. Вопросы возникают с порядком заключения и исполнения договоров водопользования, легитимностью аукционов на право их заключения.

Весьма заманчивая бизнес-идея получить в пользование городской пляж и огородить его, а также и вход в водоем забором. За небольшую плату конкретному лицу жители города получают тот самый «бесплатный» доступ к водному объекту, который предусматривает ст. 6 Водного Кодекса.

Так, Набережночелнинский городской суд по делу №2-1068/2012 удовлетворил заявление прокурора в интересах неопределенного круга лиц к индивидуальному предпринимателю Х. о понуждении к демонтажу ограждения. Суд основывал свое решение следующим: в силу статьи 6 Водного кодекса РФ поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами. Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд. Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы составляет двадцать метров. С Ответчиком был заключен договор аренды земельного участка. Проведенной прокуратурой проверкой соблюдения водного законодательства установлено, что ИП Х. территория городского пляжа реки огорожена железным забором.

Ответчик в обоснование своей позиции указывал, что за стоимость входа на пляж посетители могут без дополнительной оплаты пользоваться установленными на пляже лежаками, зонтами, туалетами. Для граждан, не желающих использовать данные услуги, имеется такой же общественный пляж за оградой.

Примечательно, что указанное решение суд принял не сразу, а только после того, как Определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации были отменены решение суда первой инстанции и апелляционное определение, которыми в удовлетворении требований прокурора было отказано, а дело передано на новое рассмотрение.

Если в указанном деле у Ответчика был договор аренды земельного участка, примыкающего к реке, то в другом деле у Ответчика имелся договор водопользования, а вот на земельный участок — берег водоема документов на право пользования не было. (Дело № А32-11137/2018)

Суд первой инстанции требования Истца к ИП «У» удовлетворил частично. Требования были мотивированы тем, что в отсутствие договорных отношений предприниматель разместил на части земельного участка (берег водоема) некапитальные объекты рекреационного назначения (беседки). Суд возложил на предпринимателя обязанность удалить самовольно размещенные объекты исходя из того, что основания для занятия спорной части земельного участка предпринимателем документально не подтверждены.

Суд апелляционной инстанции, отменяя указанное решение, принял во внимание содержание судебных актов по делу № А32-23716/2016, которыми установлено, что спорный земельный участок практически полностью накладывается на поверхность водного объекта, а также его береговую полосу и прибрежную защитную полосу, образован с нарушением норм водного законодательства. Апелляционный суд указал, что у Ответчика имеется договор

**Полные тексты журнала доступны только подписчикам.**

**Купить полный текст номера за 1600 руб:**

**Пишите: [tp@top-personal.ru](mailto:tp@top-personal.ru)**



*Анастасия Балдынова*

# Адрес жилья не совпадает с указанным в документах продажи

Широко известно, что на этапе подготовки сделки недобросовестные риелторы 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 риелторы пользуются обилием типовых домов в спальнях 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

**НЕДОБРОСОВЕСТНЫЕ РИЕЛТОРЫ ПОЛЬЗУЮТСЯ  
ОБИЛИЕМ ТИПОВЫХ ДОМОВ В СПАЛЬНЫХ РАЙОНАХ  
И ЧАСТЫМ ОТСУТСТВИЕМ НОМЕРОВ И УКАЗАТЕЛЕЙ,  
А ТАКЖЕ ДЛЯ ПОДСТРАХОВКИ НЕРЕДКО СТАРАЮТСЯ  
«ВСТРЕТИТЬ» КЛИЕНТА У МЕТРО ИЛИ ДОВЕЗТИ ЕГО НА  
СВОЕЙ МАШИНЕ ДО НУЖНОГО ЕМУ АДРЕСА**

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.

В открытых источниках практически невозможно найти решения по искам об оспаривании сделок именно по такому основанию. Возмож-

но, это связано с тем, что крайне сложно доказать то, какую именно квартиру показывали клиенту: этап показа предшествует заключению договора, нигде и никак не фиксируется; наверняка многие из обманутых граждан обращаются в полицию, но дела не возбуждаются. Тем не менее, в решении Златоустовского городского суда Челябинской области от 12.11.2018 г. по делу № 2-2283/2018 отражена как раз такая ситуация. После оформления сделки купли-продажи, выяснилось, что фактически покупателю была продана другая квартира, не

**ПОСЛЕ ОФОРМЛЕНИЯ СДЕЛКИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ,  
ВЫЯСНИЛОСЬ, ЧТО ФАКТИЧЕСКИ ПОКУПАТЕЛЮ БЫЛА  
ПРОДАНА ДРУГАЯ КВАРТИРА, НЕ ТА, КОТОРАЯ БЫЛА  
ОСМОТРЕНА ИМ ПЕРЕД ПОКУПКОЙ**

та, которая была осмотрена им перед покупкой. Кроме того, стало известно, что некий гражданин имеет право бессрочного пользования квартирой. Решением суда первой инстанции договор купли-продажи был признан недействительным. Таким образом, суд пришел к выводу, что покупатель был введен в заблуждение Продавцом относительно предмета договора купли-продажи, кроме того, продавец скрыла от него то обстоятельство, что граждане, зарегистрированные в квартире по месту жительства, имеют право бессрочного пользования помещением. Суд рассуждал следующим образом: по правилам

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

Вопрос — ответ...

Э. Шакирова



*Элина Шакирова*

# Вопрос — ответ

Вопрос — ответ

Вопрос — ответ



Э. Шакирова

Вопрос — ответ...

### Вопрос.

09.04.1998г был заключен договор аренды земельного участка между гр-м физическим лицом и администрацией города сроком на 5лет. Условия договора согласованы сторонами. Договор был подписан, но не проходил государственную регистрацию. 29.04.2004г . между сторонами было заключено соглашение о продлении заключенного договора аренды на срок до 09.04.2053г. Соглашение также как и договор аренды не прошел гос. Регистрацию. 07.06.2018г. Арендатор умер. Арендная плата вносилась администрации. Имеется документ подтверждающий ее оплату за 3 (три) последних года по 31.12.2019г. включительно. Возникает ли у жены арендатора право наследования прав и обязанностей по указанному договору аренды и будет ли обязана Администрация перезаключить указанный договор с женой Арендатора. Администрация придерживается позиции что раз договор и соглашение не зарегистрированы то они не заключены и являются недействительными. Следовательно наследование прав и обязанностей по указанным договору аренды и соглашению невозможны.

### Ответ.

Здравствуйте!

В состав наследства входит право аренды земельного участка. Согласно пункту 2 статьи 617 Гражданского кодекса РФ в случае смерти гражданина, арендующего недвижимое имущество, его права и обязанности по договору аренды переходят к наследнику, если законом или договором не предусмотрено иное. При этом арендодатель не вправе отказать такому наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок его действия, за

**Полные тексты журнала доступны только подписчикам.**

**Купить полный текст номера за 1600 руб:**

**Пишите: [tp@top-personal.ru](mailto:tp@top-personal.ru)**