

Кризис с вирусом вносит большие проблемы в тему жилья.

Уже юристы порой в недоумении, что делать.

Журнал следит за практикой... и приглашает продлить подписку на 2-е полугодие.

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	

Снос домов



Оксана Сиражетдинова
Снос домов и компенсации. Анализ споров 5

Поручительство



Анна Бедарева
Поручительство: обзор судебной практики . . . 13

Наследство



Анастасия Балдынова
Наследник объявился после продажи жилья . . 21



Элина Шакирова
**Обзор судебной практики
по обязательствам наследников 27**
Комментируют Мария Лисицына, Татьяна Горошко

Кооперативы



Анастасия Алексеевская
**Потребкооперация — анализ проблем,
права в ней? 35**

Земля

Наталья Тихонова
**Рекультивация земель после хозяйственного
использования. Анализ споров 45**

Земля

Ксения Матвеева

Рекультивация земель. Анализ споров55



Оксана Сиражетдинова

Документы в суде на землю и недвижимость . .65

Жильё на воде



Анастасия Кирина

Жильё на воде. Анализ споров75

Договор



Анна Бедарева

**Односторонний отказ от исполнения договора:
обзор судебной практики**85

Комментируют Виктория Кокорева, Ольга Яковлева,
Оксана Сиражетдинова

Вопрос — ответ

Вопрос — ответ99

Элина Шакирова, Анастасия Кирина

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 31.03.2020.
Формат 60x90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 11-05.**

**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

Снос домов и компенсации. Анализ споров

В установленном законом порядке органы власти наделены полномочиями по сносу многоквартирных домов с предоставлением определенных гарантий лицам, имеющим права на жилые помещения. Принятие мер по отселению граждан либо изъятие жилых помещений у собственников с предоставлением денежного возмещения или иного жилья является обязанностью органа местного самоуправления, не исполнение которой влечет применение соответствующих мер реагирования (Определение Верховного Суда РФ от 6 февраля 2019 г. N 303-КГ18-25175 по делу N А73-8194/2018).

Признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является основанием предъявления органом публичной власти к собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок. В случае неисполнения собственниками в предоставленный им срок данного требования уполномоченным органом принимается решение об изъятии земельного участка, на котором расположен указанный аварийный дом, для муниципальных нужд и соответственно об изъятии каждого жилого помещения в доме путем выкупа, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию (п. 22 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. N 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»). Данная позиция законодателя обусловлена недопустимостью нахождения на территории муниципального образования жилых домов, не позволяющих обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан. К порядку выкупа жилых помещений в аварийном многоквартирном доме в этом случае подлежат применению нормы об обеспечении жилищных прав граждан при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд (ст. 32 Жилищного кодекса РФ), кроме положения о предварительном уведомлении собственника об изъятии принадлежащего ему жилого помещения применению не подлежат. Жилое помещение может быть изъято у собственника либо путем выкупа, либо по соглашению с собственником ему может быть предоставлено другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену. Размер возмещения и другие условия изъятия определяются соглашением с собственником жилого помещения. Вместе с тем, именно вопросы справедливой компенсации за жилое помещение, подлежащее сносу, и достижение баланса частных и публичных интересов рассматриваются судами, которые, разрешая споры о защите жилищных прав, формируют соответствующую правоприменительную практику.

Так, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ в Определении от 23 мая 2017 г. N 1-КГ17-6 указала, что несоблюдение компетентными органами процедуры изъятия жилого помещения, установленной ст. 32 Жилищного кодекса РФ, не препятствует собственнику данного жилого помещения требовать в связи с изъятием выплаты возмещения. Органом местного самоуправления нарушена процедура изъятия жило-

го помещения для муниципальных нужд, в связи со сносом жилого дома возможность соблюдения такой процедуры утрачена. На момент рассмотрения спора принадлежащее истцу на праве собственности жилое помещение в результате распорядительных администрации муниципального образования было фактически изъято из ее владения без предоставления равноценного возмещения. Между тем в соответствии со ст. 35 Конституции РФ никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения. Несоблюдение органом местного самоуправления установленной законом процедуры не должно умалять права истца и препятствовать их восстановлению путем требования компенсации.

Более того, согласно правовой позиции Верховного Суда РФ (*Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 29 апреля 2014 г.*), в случае если жилой дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, то собственник жилого помещения в таком доме в силу п. 3 ст. 2, ст. 16 Федерального закона от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» имеет право на предоставление другого жилого помещения в собственность либо его выкуп. При этом собственник жилого помещения имеет право выбора любого из названных способов обеспечения его жилищных прав. Федеральным законодательством не установлена доплата гражданами, переселяемыми из жилых помещений в аварийном многоквартирном доме, разницы между стоимостью изымаемого жилого помещения и вновь предоставляемого. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ в *Определении от 25 июня 2019 г. N 1-КГ19-10* указала на обязанность нижестоя-

Полные тексты журнала доступны только подписчикам.

Купить полный текст номера за 1600 руб:

Пишите: tp@top-personal.ru



Анна Бедарева

Юрист ООО «Верное решение»

Поручительство: обзор судебной практики

Институт поручительства и все, что с ним связано, регулируется статьями 361-367 Гражданского кодекса РФ. В соответствии с указанными нормами оно призвано обеспечить соблюдение финансовых интересов кредитора. Последнее время Верховный суд меняет практику нижестоящих судов, одобряет отдельные условия договора и не принимает другие. В статье представлены примеры из практики по спорным вопросам поручительства.

Так, одним из предметов судебного разбирательства стал вопрос о том, взыщет ли суд долг с поручителя, если пропущен срок по отношению к заемщику.

МММ обратился с заявлением о признании Т.В. несостоятельной (банкротом). Обращение МММ в суд с заявлением о банкротстве Т.В. основано на неисполнении ею обязательств, принятых по обеспечительным сделкам. Так, она заключила договор поручительства от 09.12.2008, по условиям которого приняла на себя обязательство солидарно отвечать перед банком за исполнение РТП (заемщиком) обязательств по кредитному договору от 09.12.2008.

ВЗЫЩЕТ ЛИ СУД ДОЛГ С ПОРУЧИТЕЛЯ, ЕСЛИ ПРОПУЩЕН СРОК ПО ОТНОШЕНИЮ К ЗАЕМЩИКУ

Нижестоящие суды признали заявление МММ необоснованным ввиду того, что МММ не реализовывал право на принудительное исполнение решения Мещанского районного суда города Москвы от 27.11.2011 в отношении основного должника, пропустил трехлетний срок предъявления к исполнению исполнительного листа о взыскании задолженности с заемщика (часть 1 статьи 21 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве») и поэтому по смыслу разъяснений, данных в пункте 52 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.07.2012 № 42 «О некоторых вопросах разрешения споров, связанных с поручительством» (далее — постановление № 42), не может требовать возбуждения дела о банкротстве лица, предоставившего обеспечение.

Верховный суд рассматривая данное дело пришел к диаметрально противоположному выводу указав, что в рассматриваемом случае основной должник не находился и не находится в процедуре банкротства. Банк

предъявил в суд общей юрисдикции требования одновременно и основному должнику, и лицу, выдавшему обеспечение, которые удовлетворены судом. У поручителя было, по меньшей мере, три года для того, чтобы осуществить выплату банку и реализовать полученное в порядке суброгации требование к основному должнику. Таких действий поручитель не совершил. При изложенных обстоятельствах ссылки поручителя на пункт 52 постановления № 42 являются попыткой переложить последствия собственного продолжительного неисполнения договорного обязательства на исправную сторону — кредитора, что недопустимо¹.

Еще одним интересным спором, связанным с институтом поручительства в аспекте дел о банкротстве, является дело о заявлении о включении в реестр требований кредиторов С.

Как было установлено С. являлся участником должника с долей участия в размере 50% уставного капитала. Свои требования о включении в реестр С. основывал на договорах займа и факте исполнения им как поручителем обязательств должника по кредитным договорам (суброгационные требования). Разрешая спор, суды первой и апелляционной инстанций исходили из доказанности наличия и размера задолженности перед С. в заявленном размере как по договорам займа, так и по кредитным соглашениям.

Верховный суд указал обратное: в силу абзаца восьмого статьи 2 Закона о банкротстве к числу конкурсных кредиторов не могут быть отнесены участники, предъявляющие к должнику требования из обязательств, вытекающих из факта участия. По смыслу названной нормы к подобного рода обязательствам относятся не только такие, существование которых прямо предусмотрено корпоративным законодательством (выплата дивидендов, действительной стоимости доли и т.д.), но также и обязательства, которые, хотя формально и имеют гражданско-правовую природу, в действительности таковыми не являются (в том числе по причине того, что их воз-

Полные тексты журнала доступны только подписчикам.

Купить полный текст номера за 1600 руб:

Пишите: tp@top-personal.ru

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

ТРУДОВОЕ ПРАВО

июнь 2020

ОБУЧЕНИЕ ЗА СЧЕТ КОМПАНИИ И ПОПЫТКИ РАБОТОДАТЕЛЕЙ ВЗЫСКАТЬ СТОИМОСТЬ ОБУЧЕНИЯ ПРИ УВОЛЬНЕНИИ ПО ИНИЦИАТИВЕ РАБОТНИКА

Ольга Яковлева

...РАБОТНИКУ, КОТОРЫЙ ОСПАРИВАЕТ ВЗЫСКАНИЕ С НЕГО СТОИМОСТИ ОБУЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМО ДОКАЗАТЬ НАЛИЧИЕ УВАЖИТЕЛЬНЫХ ПРИЧИН РАСТОРЖЕНИЯ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА...

...УСЛОВИЯ ЗАКЛЮЧЕННОГО УЧЕНИЧЕСКОГО ДОГОВОРА НЕ СООТВЕТСТВУЮТ ТРЕБОВАНИЯМ СТ. 199 ТК РФ, НЕ СОДЕРЖАТ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ УСЛОВИЙ, В СВЯЗИ С ЧЕМ ДАННЫЙ ДОГОВОР ЯВЛЯЕТСЯ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМ И НЕ МОЖЕТ ПОРОЖДАТЬ ПРАВОВЫХ ПОСЛЕДСТВИЙ ПО ВОЗМЕЩЕНИЮ ЗАТРАТ НА ОБУЧЕНИЕ...



Анастасия Балдынова

Наследник объявился после продажи жилья

Нередко, купив квартиру, приобретатель получает повестку в суд по иску внезапно объявившегося наследника. Такая ситуация может сложиться при реализации мошеннических схем при продаже жилья: вначале квартиру стремятся продать как можно скорее, так как она якобы получена в наследство, и наследнику срочно нужны деньги, а 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 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 продавать, то такой факт должен насторожить. Стоит также отметить, что, если продавец предъявляет свидетельство о вступлении в наследство по закону, то есть вероятность того, что он может скрыть от существования других наследников, самостоятельно выявить которых для покупателя — непростая задача. Также в интересах покупателя ознакомиться со всеми материалами наследственного дела.

В своем Постановлении от 29.05.2012 г. № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» Верховный суд РФ отметил, что, Если при принятии наследства после истечения установленного срока, с соблюдением правил ст. 1155 ГК РФ, возврат наследственного имущества в натуре невозможен из-за отсутствия у наследника, своевременно принявшего наследство, соответствующего имущества, независимо от причин, по которым наступила невозможность его возврата в натуре, наследник, принявший наследство после истечения установленного срока, имеет право лишь на денежную компенсацию своей доли в наследстве (при принятии наследства по истечении установленного срока с согласия других наследников — при условии, что иное не предусмотрено заключенным в письменной форме соглашением между наследниками). В этом случае действительная стоимость наследственного имущества оценивается на момент его приобретения, то есть на день открытия наследства (ст. 1105 ГК РФ). С учетом этого развивается и судебная практика.

В судебной практике суды могут оставить приобретенную недвижимость за добросовестным приобретателем, даже если срок для принятия наследства наследнику будет восстановлен (Апелляционное определение Московского городского суда от 18 марта 2015 г. по делу № 33-810, в нем суд также отметил право наследника на обращение в суд за компенсацией с требованием о денежной компенсации своей доли в наследстве), но

если буде установлено, что наследственное имущество было отчуждено помимо воли наследников, оно подлежит истребованию и от добросовестного приобретателя (Апелляционное определение Хабаровского краевого суда от 24 июня 2015 г. по делу № 33-3827/2015 г.).

Дополнительную поддержку покупателям оказало Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.04.2010 г. («О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»). В пункте 38 указывается,

**ЕСЛИ БУДЕ УСТАНОВЛЕНО, ЧТО НАСЛЕДСТВЕННОЕ
ИМУЩЕСТВО БЫЛО ОТЧУЖДЕНО ПОМИМО ВОЛИ
НАСЛЕДНИКОВ, ОНО ПОДЛЕЖИТ ИСТРЕБОВАНИЮ И ОТ
ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТАТЕЛЯ**

что «приобретатель признается добросовестным, если докажет, что при совершении сделки он не знал и не должен был знать о неправомерности отчуждения имущества продавцом, в частности, принял все разумные меры для выяснения правомочий продавца на отчуждение имущества». Приобретатель не может быть признан добросовестным, если на момент совершения сделки по приобретению имущества право собственности в ЕГРП было зарегистрировано не за отчуждателем или в ЕГРП имелась отметка о судебном споре в отношении этого имущества. В то же время за-

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



Элина Шакирова

Обзор судебной практики по обязательствам наследников

Судам нередко приходится рассматривать вопросы о переходе вместе с фактической наследственной массой еще и прав, а также обязанностей наследодателя. Причиной этого является непонимание многими гражданами одного из базового правила наследования: вместе с имуществом к наследникам переходят и финансовые обязательства. Это значит, что если у наследодателя имелась задолженность на день его смерти, то она переходит к его наследнику, принявшему наследство (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 26.02.2019 N 18-КГ18-267), правда в пределах стоимости перешедшего к нему наследственного имущества (Определение Верховного Суда РФ от 15.05.2018 N 18-КГ18-51).

**ЕСЛИ У НАСЛЕДОДАТЕЛЯ ИМЕЛАСЬ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ
НА ДЕНЬ ЕГО СМЕРТИ, ТО ОНА ПЕРЕХОДИТ К ЕГО
НАСЛЕДНИКУ, ПРИНЯВШЕМУ НАСЛЕДСТВО**

Так, разрешая обособленный спор в рамках дела о банкротстве Верховный суд РФ разъяснил, что долг, возникший из субсидиарной ответственности при банкротстве может передаваться по наследству, но только в пределах стоимости наследственного имущества (Определение Верховного Суда РФ от 16.12.2019 N 303-ЭС19-15056 по делу N А04-7886/2016).

Под долгами наследодателя следует понимать все имевшиеся у него к моменту открытия наследства обязательства (Определение Верховного Суда РФ от 24.01.2020 N 305-ЭС19-25553 по делу N А40-140122/2016). К примеру, если наследодатель на момент смерти имел имущественные обязательства по договорам займа и ипотеки, то к наследникам в порядке наследования переходят все права и обязанности по данным договорам (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 16.12.2019 N 80-КГ19-17, 2-3041/2018).

Следовательно, и обязательство поручителя остается неизменным, пока наследники не погасят обязательство наследодателя перед банком (Определение Верховного Суда РФ от 16.01.2018 N 23-КГ17-8). В случае смерти поручителя его наследники при условии принятия ими наследства солидарно отвечают перед кредитором другого лица за исполнение последним его обязательств (Определение Верховного Суда РФ от 21 февраля 2012 г. N 44-В11-11).

Обязательства по уплате процентов за пользование денежными средствами так же входят в состав наследства, но при этом судам необходимо учитывать добросовестность действий и отсутствие фактов злоупотребле-

**КРЕДИТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ НЕ СМОГЛА ОТСТОЯТЬ
СВОЮ ПОЗИЦИЮ ПО ВЗЫСКАНИЮ ЗАДОЛЖЕННОСТИ
С НАСЛЕДНИКОВ В СВЯЗИ С ИСТЕЧЕНИЕМ СРОКА
ИСКОВОЙ ДАВНОСТИ ТРЕБОВАНИЯ**

ния правом со стороны кредитора (Определение Верховного Суда РФ от 20.06.2017 N 5-КГ17-79). Например, в случае намеренного без уважительных причин длительного не предъявления кредитором, осведомленным о смерти наследодателя, требований об исполнении обязательств, вытекающих из заключенного им кредитного договора, к наследникам, суд отказывает кредитору во взыскании процентов за весь период со дня открытия

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



Татьяна Горошко

Обзор судебной практики по обязательствам наследников (далее — Обзор) Элины Шакировой (далее — Автор) затронул, можно сказать, глобальную тему перехода обязательств к иному лицу в порядке наследования. Безусловно, Автору удалось только в первом приближении коснуться такой большой темы, однако, даже такой, в определенном смысле поверхностный взгляд, может принести пользу читателю.

В первую очередь среди неоспоримых достоинств Обзора хочу отметить использование актуальной судебной практики (например, от января 2020 года или декабря 2019). Это очень похвально, так как право — это то, что происходит сейчас.

Во-вторых, Автор постаралась коснуться одних из самых сложных аспектов перехода обязательств в порядке наследования: в рамках банкротства и при поручительстве.

Однако, на мой взгляд, в Обзоре есть некоторые недостатки, которые хотелось бы исключить:

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

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

ТРУДОВОЕ ПРАВО

июнь 2020

ЧТО ДЕЛАТЬ С РАБОЧИМ, ПОДДЕЛАВШИМ ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ

Ольга Папроцкая

...СУД ОЦЕНИВАЕТ НЕ ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ, А ЮРИДИЧЕСКИЕ
ОБСТОЯТЕЛЬСТВА В ПРИВЯЗКЕ К КОНКРЕТНОМУ ЛИЦУ —
ИСТЦУ...

...УВОЛИТЬ МОГУТ И ТОГО, КТО НЕВЕРНО ВЫБРАЛ МЕСТО
УЧЕБЫ...

...ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ПОДДЕЛЬНОГО ДИПЛОМА ИЛИ
СВИДЕТЕЛЬСТВА НЕ МОЖЕТ СТАТЬ ЗАКОННОЙ ПРИЧИНОЙ
для увольнения по п. 11 ч. 1 ст. 81 ТК РФ...



Анастасия Алексеевская

Юрист

Потребкооперация — анализ проблем, права в ней?

Кооператив как форма объединения лиц имеет не только экономическую, но и социальную природу. Человеку с мышлением рыночной экономики трудно осознать сущность кооперации. Купить дешевле-продать дороже-заплатить налоги-спать спокойно. Так выглядит стандартная схема организации бизнеса большинства коммерческих организационно-правовых форм. Вместе с тем основная цель создания потребительского кооператива — не получение прибыли, а увеличение доходов своих членов при уменьшении расходов на потребительские нужды за счет совместно осуществляемой деятельности. Прибыль в деятельности кооперативов представляется не как цель, а как средство удовлетворения потребностей членов кооператива.

К потребительским кооперативам закон относит потребительские общества (Закон РФ от 19.06.1992 N 3085-1 «О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Российской Федерации», жилищные, жилищно-строительные и гаражные кооперативы (ст. 110 ЖК РФ), жилищные накопительные кооперативы (ФЗ от 30.12.2004 N 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах», общества взаимного страхования (ФЗ от 29.11.2007 N 286-ФЗ «О взаимном страховании»), кредитные кооперативы (ФЗ от 18.07.2009 N 190-ФЗ «О кредитной кооперации», сельскохозяйственные потребительские кооперативы (ФЗ от 08.12.1995 N 193-ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации», фонды проката (п. 1 ч. 3 ст. 50 ГК РФ).

Членов кооператива нельзя отождествлять с учредителями и участниками хозяйственных обществ. Основная цель последних — получение прибыли. Участники кооператива участвуют в его деятельности непосредственно, кооператив должен оказывать содействие своим членам в удовлетворении их нужд и потребностей, принципы управления кооперативом основаны на активной позиции его членов.

Для многих актуальным остается вопрос приобретения собственного жилья. Будущие собственники, выбирая вариант, по которому будут приобретать жилье, не задаются вопросом различий их правового положения при заключении договора участия в долевом строительстве или вступлении в кооператив.

Когда возникают проблемы со сроками сдачи квартир, вопросы по качеству, члены кооператива забывают о своем статусе и обязанности участвовать в деятельности кооператива, а относятся к вопросу как потребители, желая взыскать с кооператива неустойки, штрафы и т.д. Вместе с тем, п. 7 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 N 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» указывает, что законодательством о защите прав потребителей не регулируются отношения граждан с товариществами собственников жилья, жилищно-строительными кооперативами, жилищными накопительными кооперативами, садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями граждан, если эти отношения возникают в связи с членством граждан в этих организациях. На отношения по поводу

предоставления этими организациями гражданам, в том числе и членам этих организаций, платных услуг (работ) Закон о защите прав потребителей распространяется.

Так, Между Истцом — Х. и жилищно-строительным потребительским кооперативом «С.» были заключены договоры участия в ЖСПК «С». В соответствии с указанными договорами в собственность Х. после окончания строительства переходит квартира по адресу.... Срок окончания строи-

**ЧЛЕНОВ КООПЕРАТИВА НЕЛЬЗЯ ОТОЖДЕСТВЛЯТЬ
С УЧРЕДИТЕЛЯМИ И УЧАСТНИКАМИ ХОЗЯЙСТВЕННЫХ
ОБЩЕСТВ. ОСНОВНАЯ ЦЕЛЬ ПОСЛЕДНИХ —
ПОЛУЧЕНИЕ ПРИБЫЛИ**

тельства — август 2018 года. К указанному сроку квартира Истцу передана не была, Истец отправил Ответчику заявление о выходе из членов кооператива и требование о выплате внесенных денежных средств.

В соответствии с пп. 1 п. 1 ст. 130 Жилищного кодекса Российской Федерации членство в жилищном кооперативе прекращается в случае выхода члена кооператива.

Не получив ни ответа, ни денежных средств, Истец обратился в Ялтин-

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

Наталья Тихонова

Рекультивация земель после хозяйственного использования. Анализ споров

Земля

Использование земельных участков основано не только на экономической целесообразности, но и на сохранении плодородного слоя участка, соответствии его использования целевому назначению и категории участка, а также возмещению вреда, причиненного окружающей среде в денежном выражении, а также в натуральной форме.

В настоящем деле арендодателю отказано в рекультивации. Арендодатель Министерство природных ресурсов, лесного хозяйства и экологии Новгородской области обратилось в суд с иском к обществу с ООО «К» о возложении обязанности выполнить рекультивацию земельных участков по договору аренды лесного участка, а именно в рамках горнотехнического этапа рекультивации провести планировку откосов карьера, нанести плодородный слой почвы, провести планировку поверхности дороги; осуществить посадку лесных культур. Решением суда заявленные требования удовлетворены в полном объеме. Ответчик ООО «К» обратилось с апелляционной жалобой, в которой просит его отменить и принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований. В обоснование жалобы указывает, что в связи с расторжением договора аренды лесного участка общество не вправе производить на нем какие-либо действия по рекультивации земель. Запасы полезных ископаемых из недр лесного участка полностью не извлечены, ответчик имеет действующую лицензию на пользование недрами на спорном лесном участке и намерено заключить договор аренды данного участка.

Вступившим в законную силу решением суда договор аренды лесного участка расторгнут. Пунктом 11 договора аренды предусмотрено условие, согласно которому земли, нарушенные или загрязненные при разработке месторождения полезных ископаемых, подлежат рекультивации в срок, предусмотренный проектом освоения лесов. Арендодатель направил обществу претензию с требованием о выполнении на лесном участке работ по рекультивации земель.

Апелляционный суд нашел обжалуемый судебный акт подлежащим отмене на основании следующего. В силу части 4 статьи 60.12 ЛК РФ особенности рекультивации земель, указанных в части 2 настоящей статьи, меры по сохранению лесных насаждений, лесных почв, среды обитания объектов животного мира, других природных объектов в лесах утверждаются Правительством Российской Федерации. Согласно пункту 7.2.6 проекта освоения лесов на лесном участке, арендуемом обществом, получившего в соответствии с приказом Комитета положительное заключение государственной экспертизы рекультивация земель — искусственное восстановление земель и растительного покрова после техногенного нарушения ландшафта, включает в себя комплекс работ, направленных на восста-

новление продуктивности, хозяйственной ценности нарушенных земель, эстетики нарушенного ландшафта, улучшение условий окружающей среды и выполняется силами Арендатора. Работы по рекультивации земель являются завершающим этапом разработки месторождения.

В данном случае ООО «К» как арендатор лесного участка по договору аренды, в силу пункта 11 договора, а также в соответствии с Проектом освоения лесов приняло на себя обязательство выполнить работы по рекультивации земель, нарушенных при разработке полезных ископаемых

**ЗАПАСЫ ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ ИЗ НЕДР ЛЕСНОГО
УЧАСТКА ПОЛНОСТЬЮ НЕ ИЗВЛЕЧЕНЫ, ОТВЕТЧИК
ИМЕЕТ ДЕЙСТВУЮЩУЮ ЛИЦЕНЗИЮ НА ПОЛЬЗОВАНИЕ
НЕДРАМИ НА СПОРНОМ ЛЕСНОМ УЧАСТКЕ И НАМЕРЕНО
ЗАКЛЮЧИТЬ ДОГОВОР АРЕНДЫ ДАННОГО УЧАСТКА**

песка на месторождении «Черный». Между тем в соответствии с пунктом 7.2.6 Проекта освоения лесов работы по рекультивации земель являются завершающим этапом разработки месторождения. Из пунктов 2.1.3, 3.3.3 Технического отчета также следует, что работы по рекультивации земель проводятся лишь после отработки карьера.

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

разработка месторождения «Черный» в полном объеме не завершена, из

Ксения Матвеева

Рекультивация земель. Анализ споров

Земля

Большое количество организаций и иных лиц осуществляют виды экономической деятельности, связанные с использованием земли. Добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство, строительство, сбор и утилизация отходов - все это в большей или меньшей степени приводит к ухудшению качества земель и их экологического состояния. Именно для контроля за данной ситуацией законодательство предусматривает, в том числе, механизм рекультивации земель, который имеет своей целью предотвращение ухудшения качества земель и их восстановление для дальнейшего использования в соответствии с целевым назначением.

По общему правилу, на основании ст. 77 и ст. 78 ФЗ №7 “Об охране окружающей среды” лица, причинившие вред земельному участку вследствие осуществления на нем какой-либо деятельности должны это вред возместить в виде восстановительных работ (рекультивации): решение АС Кемеровской области по делу №А27-10606/2019; постановление Пятнадцатого ААС по делу №А32-14005/2018; Постановление АС Северо-Кавказского округа по делу №А53-26663/2017; Постановление Второго ААС по делу №А82-13167/2018.

Рекультивация земель осуществляется на основании постановления Правительства РФ №800 “О проведении рекультивации и консервации земель” и, в целом, состоит из следующих этапов: разработка проекта, прохождение государственной экспертизы, утверждение проекта, проведение работ по рекультивации.

Суд Ямало-Ненецкого автономного округа (дело №33-885/2018) отклонил доводы о проведении восстановительных работ, поскольку была нарушена процедура проведения рекультивации и сдачи земельного участка: все акты оставлены только представителями общества, не содержат информации о проведенных работах, о соблюдении экологических, строительных и других нормативов, о дальнейшем использовании участка, вследствие чего суд посчитал, что вывод о пригодности участка для дальнейшего целевого использования ничем не аргументирован.

АС Поволжского округа (дело №А55-30556/2018), отказал в проведении рекультивации участка, в том числе и на основании тех доводов, что арендатор в добровольном порядке провел восстановительные работы, после прекращения договора земли долгое время используются для сельскохозяйственных целей, на них выращиваются сельхозкультуры, препятствий к использованию земельного участка по его целевому назначению не имеется.

ВС РФ рассмотрел дело №306-ЭС18-23424 и взыскал ущерб не с арендатора земельного участка, а с Компании, нефтепровод которой проходил по участку. Суд указал, что в случае, если в пределах земельного участка, находящегося в аренде у хозяйствующего субъекта, третьим лицом причинен вред почвам, ответственность по возмещению такого вреда несет указанное лицо.

АС Московской области (дело №А40-126915/2017) удовлетворил все требования Управления в солидарном порядке: о возмещении ущерба, об обязанности разработать проект рекультивации нарушенных земель и провести мероприятия по их восстановлению. В настоящем случае имело место согласованное действие двух компаний — арендатора и арендодателя, поскольку второй не предпринимал никаких мер к пресечению незаконной деятельности арендатора, и извлекал из таких отношений выгоду в виде арендной платы.

АС Уральского округа (дело №А60-7966/2019) отказал Росприроднадзору в требовании провести повторную рекультивацию на основании анализа почв, проведенного спустя 10 лет после рекультивации. Суд указал, что Обществом были проведены работы согласно разработанному проекту рекультивации, земли были восстановлены до состояния, пригодного для их использования в соответствии с целевым назначением. Общество земли не использует, а со времени окончания работ прошло почти 10 лет, в течение которых участки подвергались негативному воздействию, показатели в почве могут превышать предельные концентрации по тем или иным химическим элементам в силу естественных причин.

Кроме рекультивации судами также удовлетворяются требования о возмещении причиненного вреда в денежной форме. Ст. 78 ФЗ №7 “Об охране окружающей среды” предусмотрен следующий порядок определения размера компенсации вреда окружающей среде: 1) исходя из фактических затрат на восстановление, 2) в соответствии с проектами восстановительных работ; 3) при их отсутствии – в соответствии с таксами и методиками исчисления вреда окружающей среде. Из закона прямо следует, что отсутствие проекта рекультивации не является основанием для отказа в зачете фактически произведенных затрат на восстановление, однако практика имеет свои особенности.

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

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

ТРУДОВОЕ ПРАВО

июнь 2020

ТРУДОВЫЕ СПОРЫ С ИНВАЛИДАМИ. АНАЛИЗ

Наталья Тихонова

...**ЗАКОН НЕ ОБЯЗЫВАЕТ РАБОТНИКА ПРИ УСТРОЙСТВЕ НА РАБОТУ СООБЩАТЬ О СВОЕЙ ИНВАЛИДНОСТИ. РАБОТНИК ЛИШЬ ВПРАВЕ ОБ ЭТОМ СООБЩИТЬ...**

...**ПРИВЛЕЧЕНИЕ ИНВАЛИДОВ К СВЕРХУРОЧНЫМ РАБОТАМ, РАБОТЕ В ВЫХОДНЫЕ ДНИ И НОЧНОЕ ВРЕМЯ ДОПУСКАЕТСЯ ТОЛЬКО С ИХ СОГЛАСИЯ И ПРИ УСЛОВИИ, ЕСЛИ ТАКИЕ РАБОТЫ НЕ ЗАПРЕЩЕНЫ ИМ ПО СОСТОЯНИЮ ЗДОРОВЬЯ...**

...**В НАЗНАЧЕНИИ ВЫПЛАТ ЕЖЕМЕСЯЧНОЙ ДЕНЕЖНОЙ КОМПЕНСАЦИИ В ВОЗМЕЩЕНИЕ ВРЕДА ЗДОРОВЬЮ Ф. БЫЛО ОТКАЗАНО В СВЯЗИ С ОТСУТСТВИЕМ ДАННЫХ О СТОЙКОЙ УТРАТЕ ТРУДОСПОСОБНОСТИ...**



Оксана Сиражетдинова

Документы в суде на землю и недвижимость

В Российской Федерации право на недвижимое имущество должно подтверждаться документально при помощи правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов.

К правоустанавливающим документам, являющимися основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, законодатель относит в том числе акты органов публичной власти, договоры, акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, свидетельства о праве на наследство, вступившие в законную силу судебные акты, акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество (ч. 2 ст. 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Основным документом, подтверждающим право собственности на объект недвижимости, является свидетельство о государственной регистрации права на данное имущество. Поскольку гражданское и земельное законодательство регулярно изменяются ввиду совершенствования законодателем подхода к регулированию вопросов вещных прав на недвижимое имущество права граждан и организаций на земельные участки или другие объекты недвижимости подтверждаются различными документами. Заинтересованные лица, обратившись в суд, нередко сталкиваются со сложностями подтверждения своих прав на недвижимое имущество. Правоприменитель в свою очередь формирует определенные требования к правоустанавливающим и правоудостоверяющим документам на недвижимое имущество.

В связи со вступлением в силу Федерального закона от 03.07.2016 N 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» проведенная после 15 июля 2016 г. государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (далее по тексту — ЕГРН), а выдача свидетельств о государственной регистрации права собственности в виде бумажного документа не производится (часть 1 статьи 28 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Вместе с тем свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельный участок, которые были выданы до указанной даты, сохраняют свое действие. Таким образом, свидетельство, полученное до 15 июля 2016 года, будет подтверждать лишь то, что была проведена процедура государственной регистрации права собственности. Однако такие сведения могут быть устаревшими и неактуальными. Для получения актуальных сведений о земельном участке необходимо получить выписку из ЕГРН посредством направления соответствующего запроса в Росреестр. Следует

учитывать, что сведения, указанные в данной Выписке, будут действительны на дату ее выдачи.

Суды при рассмотрении споров о правах на недвижимое имущество принимают в качестве доказательства прав на объекты недвижимости Выписки из ЕГРН (Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 10 апреля 2018 г. N 10АП-4438/18, Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 9 октября 2019 г. N Ф01-4767/19 по делу N А43-46413/2018). Также Выписка из ЕГРН подтверждает характеристики

**ОСНОВНЫМ ДОКУМЕНТОМ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИМ
ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ,
ЯВЛЯЕТСЯ СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА НА ДАННОЕ ИМУЩЕСТВО**

объекта недвижимости, актуальные на дату выдачи Выписки. Так, например, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда РФ в Определении от 13 марта 2019 г. N 44-АПА19-1 указала, что вид разрешённого использования земельного участка до 1 января 2017 года отражался в кадастровом паспорте земельного участка, представляющем собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую уникальные характеристики объекта недвижимости (часть 4 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ «О государствен-

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



Анастасия Кирина

Жильё на воде. Анализ споров

Жильё на воде в России на данный момент не является распространённым явлением. В начале 2000-х появилось несколько проектов, предполагающих освоение акваторий городских водоемов в Санкт-Петербурге и Москве, но они так и остались нереализованными ввиду отсутствия отдельных, специальных законодательных норм, регулирующих правоотношения, возникающие в результате образования подобных объектов и большого количества согласований, требующихся для таковой.

Все правоотношения, связанные с жильем на воде регулируются существующими нормами права — положениями Водного кодекса РФ, Кодекса внутреннего водного транспорта РФ, ввиду чего такие объекты подпадают под действие нормативных актов, регулирующих правоотношения в отношении маломерных плавсредств и также иных плавучих объектов. На плавучий дом (хаусбот) необходимо получать судовой билет, в случае, если он признан или является маломерным судном.

В соответствии со статьей 16 Кодекса внутреннего водного транспорта Российской Федерации (далее — КВВТ) под государственной регистрацией судна и прав на него понимается акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на судно в соответствии с гражданским законодательством.

**ПЛАВУЧИЙ ОБЪЕКТ — НЕСАМОХОДНОЕ ПЛАВУЧЕЕ
СООРУЖЕНИЕ, НЕ ЯВЛЯЮЩЕЕСЯ СУДНОМ, В ТОМ ЧИСЛЕ
ДЕБАРКАДЕР, А ТАКЖЕ ДОМ**

Статьей 3 КВВТ определено, что плавучий объект — несамоходное плавучее сооружение, не являющееся судном, в том числе дебаркадер, а также дом. Плавучие объекты подлежат учету, осуществляемому администрацией соответствующего бассейна внутренних водных путей в соответствии с правилами учета плавучих объектов, установленными федеральным органом исполнительной власти в области транспорта (статья 16 КВВТ), и классификации и освидетельствованию в порядке, установленном ФАУ (статья 35 КВВТ). Учет плавучих объектов не предусматривает государственной регистрации прав на них.

Интересно, что жилые (и коммерческие — рестораны, гостиницы и пр.) объекты «на воде» могли базироваться либо на стационарных, либо на

плавучих дебаркадерах (понтонях). Просто потому, что такое сооружение, как стационарный дебаркадер существует в природе.

В качестве небольшого экскурса по истории развития правоотношений, связанных с жильем на воде, хочу описать ситуацию, которая, хоть и не имеет прямого отношения к судебным спорам, однако дает более глубокое представление о предмете таких отношений и не позволит вам запутаться при ведении или подготовки такого рода дел к суду.

26 сентября 2016 года Правительством Москвы издано Постановление № 641-ПП, которым было утверждено и введено в действие «Положения об организации работы по освобождению водных объектов, расположенных на территории города Москвы, от объектов, не зарегистрированных в качестве судна и не учтенных в реестре плавучих объектов».

На основании этого Положения в акватории Москвы-реки было демонтировано множество дебаркадеров, в том числе и стационарного типа, то есть таких, которые не подпадали под понятие «плавучий объект» — имели фундамент, представляли из себя часть причального, портового или иного имущественного комплекса, но уже не использовались по прямому назначению (являлись, например, ресторанами, кафе или гостиницами).

Важно то, что очистка акватории происходила во вне судебном порядке, на основании вышеуказанного Порядка, на основании которого издавались соответствующие Приказы Департаментом транспорта.

Соответственно, никакой специфической правоприменительной практики, прецедентов по спорам в отношении стационарных объектов, расположенных и эксплуатируемых в границах русла реки или иного водоема,

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

Объектов.



Анна Бедарева

Юрист ООО «Верное решение»

Односторонний отказ: от исполнения договора: обзор судебной практики

При определенных условиях любая сторона договора вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязанностей по нему. Однако, последствия такого отказа могут быть разными и здесь многое зависит как природы договора, так и от условий, согласованных сторонами.

В соответствии с п. 1 ст. 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором. В поддержку этой нормы выступает и п. 1 ст. 310 ГК РФ, который устанавливает, что односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных ГК РФ, другими законами или иными правовыми актами.

Стоит заметить, что судебная практика, в аспекте применения положений ГК РФ по одностороннему отказу от договора, не отличается однообразием. В данной связи интересным представляется дело, рассмотренное Арбитражным судом г. Москвы по исковому заявлению ХХХ к УУУ о взыскании долга по договору управления от 26.04.2013г. в размере 2 500 000 долларов США. Как следует из текста решения между ХХХ (управляющий) и УУУ (владелец) был заключен договор управления Апарта-отелем. В договоре указано, что он может быть расторгнут в одностороннем порядке только в соответствии с положениями договора. Такое одностороннее расторжение возможно, в том числе по инициативе владельца с компенсацией управляющему возможной недополученной прибыли в сумме, эквивалентной 2 500 000 долларов США, путем письменного извещения управляющего за 6 месяцев до предполагаемой даты расторжения, выплачиваемой в течение 30 рабочих дней с момента такого расторжения

Владелец своим правом на односторонний отказ от договора воспользовался, направил управляющему уведомление, однако компенсацию выплатить отказался. В суде сторона ответчика, обосновывая свою позицию, настаивала на том, что любые условия договора о выплате за односторонний отказ от договора являются ничтожными. Они ограничивают право на расторжение, которое закреплено в ст. 782 ГК РФ, а также нарушают право собственности. Однако суд в данном споре встал на сторону истца, указав, что договор, заключенный сторонами, является смешанным (агентский договор и договор на оказание услуг). Стороны определили особые условия для его досрочного расторжения, что соответствует ст. ст. 421 и 782 ГК РФ. Истец в силу п. 3 ст. 310 ГК РФ и условий договора вправе требовать выплаты компенсации. Последняя не является неустойкой и не обусловлена обязанностью истца обосновать свои имущественные потери. Срок действия договора — 20 лет. Среднемесячное вознаграждение ист-

ца — 392 тыс. \$. Таким образом, 2,5 млн \$ представляет собой компенсацию за 6 месяцев работы, что нельзя признать чрезмерным требованием. Доводы же владельца отеля о незаконности условия суд не принял во внимание, поскольку владелец при заключении договора согласился с усло-

**ПОСЛЕДНЯЯ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ НЕУСТОЙКОЙ И НЕ
ОБУСЛОВЛЕНА ОБЯЗАННОСТЬЮ ИСТЦА ОБОСНОВАТЬ
СВОИ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПОТЕРИ**

вием о компенсации за одностороннее расторжение, принимал услуги без претензий и не требовал изменить договор в связи с его незаконностью или явной обременительностью¹.

А вот Президиум ВАС РФ в Постановлении от 7 сентября 2010 г. N 2715/10 пришел к диаметрально противоположному мнению.

Так компания ААА обратилось с иском к компании ООО о взыскании 200 000 рублей штрафа на основании пункта 5.4 соглашения об оказании юридической помощи (далее — соглашение). Компания же ООО подала встречное исковое заявление с требованием о признании недействительным (ничтожным) пункта 5.4 соглашения. Рассматривая данное дело ВАС РФ встал на сторону компании ООО указав, что поскольку право сторон (как исполнителя, так и заказчика) на односторонний отказ от исполнения договора возмездного оказания услуг императивно установлено статьей 782

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

0000-4209-7А



Виктория Кокорева

Исполнение договорных обязательств — миф или реальность? Если стороны договорись о чем-либо на соответствующий срок, правомерно ли отказываться от договора, ничем не мотивируя. Представленная статья А.А. Бедаревой «Односторонний отказ от исполнения договора» отражает текущие тенденции развития института «одностороннего отказа», в частности разъясняет возможный порядок взыскания платы за подобный отказ.

Главенствующим, на наш взгляд, документом судебной практики, в данном вопросе стоит считать Постановление Пленума Верховного суда от 22.11.2016 № 54, согласно которому, возможность взыскания отказа от исполнения договора поставлена в прямую зависимость от соответствия размера платы неблагоприятным последствиям, вызванным таким отказом (изменением). То есть, вторая сторона с точки зрения добросовестности, желая «выйти» из договора, обязана за такой выход заплатить первой стороне, при чем, подобная плата должна расцениваться не как неустойка, а как цена за «выход», что верно отмечено в статье, и более

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



Ольга Яковлева

Различные аспекты одностороннего отказа от исполнения договора исследовались на уровне диссертаций и монографий многими авторами.

В комментируемом обзоре затронут интересный элемент одностороннего отказа от исполнения договора — правовая природа платы за односторонний отказ от исполнения обязательства, проиллюстрированный актами разными судебными инстанциями.

Как видим из приведенных примеров, сложности и отсутствие единообразного результата судебных дел обусловлено, в большинстве случаев, условиями договоров, в которых по-разному формулируются последствия одностороннего отказа об их исполнении. В одном случае — это выплата «неустойки», в другом — «штрафа», далее, «удержание» и т. п. Представляется, что именно такое разнообразие условий и порождает разные выводы судебных инстанций. В соответствии со ст. 329 ГК РФ, неустойка (штраф, пени) залог, удержание, поручительство, независи-

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



Оксана Сиражетдинова

Правовое регулирование отказа от договора (его исполнения) или от осуществления прав по договору является своевременным и направленным на развитие партнерских деловых отношений и формирование этики делового оборота.

Сторонам при заключении договора рекомендовано отличать право на односторонний отказ от договора от права требовать расторжения договора (последнее предусмотрено, например, п. 2 ст. 428, п. 3 ст. 615, ст.ст. 619, 692 ГК РФ). Если в первом случае договор расторгается во внесудебном порядке, по воле одной стороны обязательства, во втором случае договор будет считаться расторгнутым только в случае принятия судом решения о его расторжении и после вступления в силу такого решения (п. 2 ст. 450 ГК РФ). Отказ от договора не является единственным основанием для его расторжения. Применяя положения гражданского законодательства о толковании договора, суды могут квалифицировать подобные условия о «праве на досрочное или одностороннее расторжение договора» как основания для расторжения договора в судебном по-

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

Вопрос — ответ...

Вопрос — ответ

Вопрос — ответ

Вопрос — ответ



Элина Шакирова

Вопрос.

Я являюсь военнослужащим одного подразделения вооружённых сил РФ. В июле 2020 года по лежу увольнению в запас ВС в связи с достижением предельного возраста нахождения на военной службе и окончанию контракта. Выслуга лет на момент увольнения составит 26 лет и 8 месяцев в календарном исчислении. В январе 2017 года был признан в предоставлении жилья по избранном месту жительства в виде получения денежной субсидии на приобретение или строительства жилья. В октябре 2019 года женился. До заключения брака у супруги была собственная квартира, в которой она проживал с дочерью. За месяц до заключения брака жена произвела акт отчуждения этой квартиры в пользу своей дочери путем дарения указанной квартиры. В декабре месяце жена переехала ко мне в соседний населённый пункт, где я прохожу службу, и я её зарегистрировал в своей служебной квартире. Мной были поданы документы на изменение в жилищное дело, для добавления члена семьи на получение денежной субсидии. Но жилищная комиссия в моем ходатайства отказывает, ссылаясь на п 53, Жилищного кодекса РФ, как на умышленное ухудшение жилищных условий моей супругой и отказывает в выплате субсидии на мою супругу. Правомерны ли действия жилищной комиссии в мой адрес? Повторюсь, что отчуждение жилья супруга провела до заключения брака со мной. (Иванов Олег)

Ответ.

Здравствуйте, Олег. Действительно, действия по отчуждению права собственности на жилое помещение, разумеется, влекут последствия,

предусмотренные статьей 53 ЖК РФ. В течении пяти лет с момента отчуждения квартиры Ваша супруга не может быть принята на учет нуждающихся в жилых помещениях. Подобное право возникнет по истечении 5 лет со дня дарения квартиры.

Ваши права на жилищное обеспечение как военнослужащего действиями супруги, совершенными до вступления с вами в брак, не могут быть затронуты (изменены или прекращены), ведь частью 2 статьи 51 ЖК РФ предусмотрен отдельный учет жилищных прав членов семьи. Таким образом, следует констатировать, что если до вступления в брак с военнослужащим, лицо произвело отчуждение принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения, то жилищные права военнослужащего не затрагиваются, ибо до заключения брака «будущая» супруга (супруг) членом семьи военнослужащего не являлась (даже в случае совместного проживания и ведения хозяйства).

Между тем, в случае получения отказа в постановке супруги на учет из-за нанесения умышленного ухудшения жилищных условий, Вы вправе инициировать судебное обращение, потребовав отменить данное решение, на основании, того, что супруга произвела отчуждение в период, когда она не находилась на соответствующем учёте и не являлась членом Вашей семьи. Соответственно не могла обеспечиваться жильем за счет государства и как следствие дарением квартиры не преследовала цель быть признанной в получении такого жилья, а реализовывала таким образом право собственника на распоряжение имуществом.

Главное срок на обращение в суд не пропустите — 3 месяца с того момента как Вам стало известно об этом решении.

Обоснование.

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

Сама регистрация в данном случае роли не играет. Согласно пункту 23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010, если недвижимое имущество, право собственности на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе.

Приведенная судебная практика касается правоотношений, возникших до 04.08.2018 (до внесения изменений в статью 222 ГК РФ Федеральным законом от 03.08.2018 N 339-ФЗ), однако сохраняет актуальность, поскольку регулирование ситуации не изменилось (см. Определение Конституционного Суда РФ от 27.09.2016 N 1748-О; Апелляционное определение Верховного Суда РФ от 29.04.2016 N 5-АПГ16-12; Определение Верховного Суда РФ от 29.03.2016 N 18-КГ15-249).

В соответствии с пунктом 5 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 N 143, наличие государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества само по себе не является основанием для отказа в удовлетворении иска о сносе этого объекта как самовольной постройки (см. Постановление Президиума ВАС РФ от 24.01.2012 N 12576/11 по делу N А46-14110/2010).

Кроме того, в целях упразднения практики маскировки малоэтажной многоквартирной застройки под ИЖС, приказом Минэкономразвития от 04.02.2019 № 44 внесены следующие ограничения, касающиеся строений на земельном участке, выделенном под ИЖС:

Редакция Классификатора	Содержание
Приказ от 30.09.2015 № 709	Размещение индивидуального жилого дома (дома, пригодного для постоянного проживания, высотой не выше 3 надземных этажей)

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



Анастасия Кирина

Вопрос.

Я мама ребенка-инвалида (в мае ему исполнится 7 лет), есть еще дочь 16 лет. Мы живем в 1-комнатной квартире (38,3 кв.м). Имеем ли мы право на улучшение жилищных условий? Больше интересует субсидия, чем соц. найм, т.к. не вижу смысла арендовать другое жилье, логичнее увеличить уже имеющееся.

Ответ.

На территории Пермского края социальная поддержка для семей, имеющих детей-инвалидов, осуществляется на основании Постановления Правительства Пермского края от 2 марта 2007 года N 21-п.

Кроме того, действует Закон Пермского края от 14.07.2008 N 255-ПК «О предоставлении жилых помещений государственного жилищного фонда Пермского края по договорам социального найма», который определяет категории граждан, имеющих право на получение жилых помещений государственного жилищного фонда Пермского края по договорам социально-

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

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ
**ТРУДОВОЕ
ПРАВО** июнь 2020

ПРАВА АВТОРОВ НА ПРОИЗВЕДЕНИЯ НАУКИ, ЛИТЕРАТУРЫ И ИСКУССТВА. АНАЛИЗ СПОРОВ

Вирджиния Поплавская

**...ИСПОЛЬЗОВАНИЕ БЕЗ ЗАКОННЫХ ОСНОВАНИЙ ПРОИЗВЕДЕНИЯ
С ТЕКСТОМ ИЛИ БЕЗ ТЕКСТА НАРУШАЕТ АВТОРСКИЕ ПРАВА
КОМПОЗИТОРОВ И АВТОРОВ ТЕКСТОВ (ПОЭТОВ)...**

**...Изготовитель при любом использовании
аудиовизуального произведения вправе указывать свое
имя или наименование либо требовать такого указания...**

**...Правообладатель вправе требовать от нарушителя
выплаты компенсации за каждый случай неправомерного
использования результата интеллектуальной
деятельности...**