



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

№ 6 июнь 2020

Подписные индексы по каталогу «Роспечать» — 79154, 79357

Оксана Сиражетдинова

Нарушения административных правил — обзор за 2019 год

Ольга Яковлева

Обзор судебной практики по делам о заливе помещений

Анастасия Балдынова

Дети появились после продажи жилья

Элина Шакирова

Подборка судов. Как неоплаченные штрафы лишили меня квартиры

Анастасия Балдынова, Дарья Родионова, Анастасия Кирина, Элина Шакирова

В России изменяют правила отношений соседей по дачным участкам

Анастасия Кирина

Комментарий к статье: «Астраханского замминистра будут судить»

Анна Бедарева

Продажа недвижимости по поддельным документам

Дачи и соседи теперь привлекают внимание.
Мошенникам мы тоже уделяем внимание в каждом номере.

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	

Административные нарушения



Оксана Сиражетдинова
**Нарушения административных правил —
обзор за 2019 год**5

Комментируют Ольга Папроцкая, Ульяна Зеленая,
Анастасия Алексеевская

Залив помещений



Ольга Яковлева
**Обзор судебной практики по делам
о заливе помещений**21

Комментируют Татьяна Горошко, Сергей Слесарев,
Анастасия Алексеевская, Анастасия Кирина

Дети



Анастасия Балдынова
Дети появились после продажи жилья47

Взыскания



Элина Шакирова
**Подборка судов. Как неоплаченные
штрафы лишили меня квартиры**53

Комментируют Анастасия Алексеевская,
Анастасия Балдынова, Анастасия Кирина,
Дарья Родионова

Комментарии экспертов

В России изменяют правила отношений соседей по дачным участкам 65

Комментируют Анастасия Балдынова, Дарья
Родионова, Анастасия Кирина, Элина Шакирова



Анастасия Кирина Комментарий к статье: «Астраханского замминистра будут судить» 77

Мошенничество



Анна Бедарева Продажа недвижимости по поддельным документам 81

Комментируют Татьяна Горошко, Инна Демидова,
Ульяна Зеленая, Элина Шакирова

Вопрос — ответ

Вопрос — ответ 99

Дарья Родионова, Анастасия Кирина,
Анастасия Балдынова

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 31.05.2020.
Формат 60x90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 11-06.**

**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

Нарушения административных правил — обзор за 2019 год

В 2019 году суды выразили принципиально важные правовые позиции для судебной практики по вопросам применения административного законодательства РФ, в частности в сфере предпринимательской деятельности, санитарно-эпидемиологического благополучия населения, на транспорте, против порядка управления.

Судебная коллегия по экономическим делам Верховного Суда РФ в Определении от 14.08.2019 г. N 309-ЭС19-6011 по делу N А60-39029/2018 указала, что хозяйствующий субъект, осуществляющий торговую деятельность по продаже продовольственных товаров посредством организации торговой сети, не лишен возможности по взысканию с поставщиков в качестве убытков наложенных на него за реализацию некачественной продукции административных штрафов. В связи с реализацией обществом товаров, произведенных организацией с нарушением требований технических, общество признано виновным в совершении административного правонарушения по ч. 2 ст. 14.43 КоАП РФ с назначением наказания в виде штрафа. Впоследствии общество на основании пункта договора поставки, содержащего условие о возмещении поставщиком расходов и штрафных санкций, в случае если на поставленный поставщиком и реализуемый покупателем товар в течение его срока годности и при соблюдении покупателем условий хранения был наложен штраф государственными контролирующими органами и (или) товар был снят с реализации, заявило требование к организации о возмещении убытков, понесенных в связи с наложением штрафа, которые были оплачены организацией. Однако Управление Федеральной антимонопольной службы привлекло общество к административной ответственности, предусмотренной ч. 7 ст. 14.42 КоАП РФ за нарушение требований п. 4 ч. 13 ст. 9 Федерального закона от 28 декабря 2009 г. N 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации», выразившееся в совершении действий по возмещению расходов, не связанных с исполнением договора поставки продовольственных товаров. Судебная коллегия Верховного Суда РФ, признавая незаконным постановление административного органа, обратила внимание нижестоящих судов на то обстоятельство, что действующее законодательство и практика его применения (например, Определение Верховного Суда РФ от 30 ноября 2017 г. N 307-ЭС17-11637) не исключают возможности взыскания лицом, которое уплатило наложенные на него административные штрафы, соответствующих сумм в качестве убытков с другого лица. Взыскание обществом с организации административного штрафа по ч. 2 ст. 14.43 КоАП РФ, наложенного на него, может быть охарактеризовано, как возмещение расходов, связанных с исполнением договора поставки продовольственных товаров и последующей продажей конкретной партии таких товаров. При этом ни из Федерального закона от 03 июля 2016 года N 273-ФЗ, которым введе-

ны вышеуказанные нормы, ни из доступных материалов к законопроекту N 704631-6 прямо и однозначно не следует, что хозяйствующий субъект, осуществляющий торговую деятельность по продаже продовольственных товаров посредством организации торговой сети, на основании рассматриваемой нормы Закона N 381-ФЗ с 15.07.2016 г. лишен возможности по взысканию с поставщиков в качестве убытков наложенных на него за реализацию некачественной продукции административных штрафов. Таким образом, Верховный Суд РФ установил отсутствие в деяниях общества признаков административного правонарушения, предусмотренного ч. 7 ст. 14.42 КоАП РФ, следовательно решение административного органа о привлечении к административной ответственности подлежит признанию незаконным и отмене.

По делу об оспаривании постановления административного органа Верховный Суд РФ сформулировал правовую позицию, согласно которой невыполнение обязанности по доведению до потребителей информации о порядке, условиях и обязательности замены установленных в жилых помещениях счетчиков, влечет применение административной ответственности, предусмотренной ч.1 ст. 14.8 КоАП РФ (Определение от 02.08.2019 г. N 310-ЭС19-7900 по делу N А84-3550/2018). Общество не проинформировало граждан о необходимости подачи заявки о замене счетчика в энергосбытовую организацию и опломбирования нового счетчика пломбой энергосбытовой организации, что привело к начислению платы за безучетное потребление электроэнергии. Постановлением территориального органа Роспотребнадзора общество привлечено к административной ответственности по ч. 1 ст. 14.8 КоАП РФ. Судебная коллегия, отменяя постановление суда апелляционной инстанции и оставляя в силе решение суда первой инстанции о признании постановления административного органа законным и снижении штрафа, применила положения Закона РФ от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 «О защите прав потребителей», Постановления Правительства РФ от 4 мая 2012 г. N 442 «О функционировании розничных

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**



Ольга Папроцкая

Соглашусь с выводом автора. Зачастую на уровне нижестоящих судов выносятся диаметрально противоположные решения по рассматриваемым административным делам. Встречаются ситуации, когда при фактически идентичных обстоятельствах один истец покидает зал суда с административным штрафом, в то время, как другой от него освобождается. Поэтому для формирования единообразной практики, разъяснения вышестоящих судов необходимы.

Хотелось бы обратить особое внимание на следующие моменты:

1. Определение Верховного Суда РФ от 14.08.2019 г. N 309-ЭС19-6011 по делу N А60-39029/2018 доказывает, что при рассмотрении административных дел должно учитываться не только буквальное толкование закона, но и все прочие «исходные данные». Так, истец смог защитить свои права лишь на уровне Верховного суда, несмотря на то, что еще в 2017 году высший судебный орган подчеркивал: действующее законодательство и практика его применения не исключают возможности взыскания лицом, которое уплатило наложенные на него административные штрафы, соответствующих сумм в качестве убытков с другого лица (определении Верховного Суда РФ от 30.11.2017 N 307-ЭС17-11637).

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**



Ульяна Зеленая

Определение от 14.08.2019 г. № 309-ЭС19-6011 по делу № А60-39029/2018

Торговая сеть обратилась с претензией к Производителю за компенсацией денежных средств, связанных с уплатой административного штрафа в рамках торговых отношений, с которой последний согласился путем перечисления 300 000 рублей. 00 коп на расчетный счет Торговой сети.

Такой порядок компенсации убытков не нашел поддержки в решении ФАС РФ, что стало основанием для привлечения Торговой сети к ответственности на основании части 7 статьи 14.42 КоАП РФ в форме административного штрафа в размере 1 000 000 руб. 00 коп.

Верховный Суд РФ признал незаконным вынесенное в отношении Торговой сети поставленные о привлечение к административной ответственности, мотивировав следующим. Действующее законодательство и практика его применения не исключают возможности взыскания ли-

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**



Анастасия Алексеевская

Производству по делам, возникающим из административных и иных публичных правоотношений, посвящен раздел III АПК РФ. Соблюдение баланса между самостоятельностью бизнеса и необходимостью государственного контроля — задача законодательной и исполнительной власти. Споры между уполномоченными органами и субъектами предпринимательской деятельности в большинстве случаев рассматриваются судом. Судебная коллегия по экономическим делам ВС РФ по делу N А60-39029/2018 указала на незаконность решения антимонопольного органа о привлечении торговой сети к административной ответственности по п. 7 ст. 14. 42 КоАП РФ. Как это часто бывает, в договорах поставщиков с торговыми сетями присутствует несимметричность ответственности сторон по отношению друг к другу. Ответственность покупателя — торговой сети ограничена минимальными процентами за задержку в оплате товара, в то же время ответственность поставщика расписана на несколько страниц. Один из пунктов может содержать условие о возмещении поставщиком расходов и штрафных санкций, в случае если на торговую сеть был наложен штраф по вине поставщика. Антимонопольный орган счел, что включение такого пункта в договор незаконно. Отменяя указанное постановление суд указал, что подобное право может быть охарактеризовано как возмещение расходов

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**



Ольга Яковлева

Обзор судебной практики по делам о заливе помещений

Судебные споры, имеющие своим предметом возмещение ущерба от залива жилых и нежилых помещений — одна из самых многочисленных категорий судебных дел.

1. ООО «О» обратилось с иском к К. о возмещении ущерба, причиненного заливом нежилого помещения, 11/20 которого принадлежит истцу на праве общей долевой собственности. В октябре 2013г. из расположенной этажом выше квартиры ответчика К. произошел залив помещений, принадлежащих истцу, в результате которого данные помещения получили повреждения.

Представителями ТСЖ установлено, что авария произошла на внутриквартирной разводке системы холодного водоснабжения. Ссылаясь на непредоставленные документы о стоимости восстановительного ремонта нежилого помещения, истец просил взыскать с ответчика ущерб и судебные издержки.

Решением Петроградского районного суда г. Санкт-Петербурга от 08.02.2016г., исковые требования ООО «О» удовлетворены частично. Суд пришел к выводу, что авария в системе холодного водоснабжения произошла на внутриквартирной разводке. Согласно заключению экспертизы установить причину залива не представляется возможным, как и определить стоимость восстановительных работ, поскольку на момент осмотра сделан ремонт и следы залива устранены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 27.09.2016г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым в удовлетворении исковых требований отказано, поскольку истцом не предоставлено достаточных доказательств, подтверждающих размер ущерба и наступление ущерба в результате залива помещения. Не предоставлены доказательства того, что аварийная протечка произошла именно в квартире ответчика.

Определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда РФ от 15.08.2017г. апелляционное определение суда второй инстанции отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

2. З. обратился к ООО «А» с иском о защите прав потребителя, указав, что вследствие разгерметизации кассеты фильтра для воды были затоплены квартира истца и еще две квартиры, расположенные этажом ниже.

ООО «А» в добровольном порядке удовлетворило требования З. Однако, наниматель и собственник квартир, расположенных ниже этажом, обратились в суд с исками к З. о возмещении ущерба, причиненного заливом их квартир. Их требования были удовлетворены.

З. обратился в суд с иском к ООО «А» о взыскании сумм, выплаченных им на основании судебных решений о возмещении ущерба соседям. Решением Черемушкинского районного суда г. Москвы от 05.06.2018г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 12.12.2018г., З. отказано в удовлетворении его исковых требований.

Определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда РФ от 03.12.2018г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции в связи с нарушением при рассмотрении данных дел норм действующего законодательства.

Факт изготовления фильтра не оспаривался и под сомнение не ставился, однако произошло ли разрушение фильтра вследствие его неправильной эксплуатации или производственного брака, судом не устанавливалось. Ответчиком было предоставлено заключение специалиста, согласно которому причины разрушения модуля фильтра связаны с недостаточной толщиной стенки и отсутствием ребер жесткости. Не принимая данное доказательство в качестве допустимого, суды первой и второй инстанции указали лишь на то, что специалист не предупредился об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. Каких-либо доводов о необъективности или ошибочности заключения, ответчиком не предоставлено, выводы специалиста не опровергнуты. Причина, по которой произошел залив квартир, судом не установлена.

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**



Татьяна Горошко

Название Обзора судебной практики Ольги Яковлевой (далее по тексту – Обзор) обещало рассмотрение темы, которая, пожалуй, никогда не перестанет быть актуальной, пока люди живут в многоквартирных домах.

Сразу возникли предположения об аспектах, которым Автор возможно уделит внимание: доказывание вины, распределение ответственности между собственниками квартир и управляющими компаниями, нюансы компенсаций вреда при страховании квартир и т.п. Кроме того, как известно, одно из значений слова «обзор» — «сжатое и обобщенное сообщение о ряде однородных явлений (в статье, докладе)»¹. Следовательно, можно было предположить некую классификацию, структурирование рассмотренной судебной практики по каким-либо критериям, а также её анализ. Но к моему большому сожалению, все мои ожидания от статьи оказались обманутыми. Не касаясь субъективных аспектов восприятия текста, остановлюсь лишь на замечаниях, которые кажутся мне существенными, а также могут помочь Автору провести работу над ошибками:

— в рассматриваемом Обзоре введение и заключение статьи как логические и смысловые части отсутствуют (2 строки в начале статьи введением можно назвать лишь с большой натяжкой);

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**



Сергей Слесарев

частнопрактикующий юрист, эксперт центра
«Общественная Дума»

Какой важный вывод следует из приведенного обзора судебной практики? На первый взгляд, он банален, но почему-то очень часто это упускают из виду — за все в ответе собственник. Это одна из оборотных сторон права собственности: бремя содержания имущества лежит на его собственнике (ст. 210 ГК РФ), и в это бремя включается и возмещение ущерба, причиненного третьим лицам, по «вине» имущества в «области ответственности» собственника. Чем не аргумент в пользу страхования рисков?

Да, могут быть виноваты совсем иные лица, не сам собственник, скажем поставщик некачественной сантехники или подрядчик по ремонту квартиры. И собственник вправе потом с них требовать возмещения понесенных убытков, но вот перед пострадавшими от залива ответственность несет именно собственник, т.к. некачественные водопроводные сети, оборудования находились в его «зоне ответственности». Так, суд указал, что поскольку неисправное сантехническое оборудование находилось в помещении, принадлежащим на праве собственности истцу, то ему и возмещать ущерб (Апелляционное определение Омского областного суда от 25.04.2018 по делу N 33-2436/2018). Исключение — когда источник залива находится вне ответственности собственника (например, протекающая крыша и залив «серии» квартир).

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**



Анастасия Алексеевская

Состояние квартиры или офиса в многоквартирном доме может напрямую зависеть от надлежащего состояния коммуникаций в соседних помещениях, а также от состояния общедомовых коммуникаций. Согласно ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества. Никто не застрахован от прорыва трубы в комнате и затопления квартир соседей. А страхование имущества и ответственности в юридическом контексте не очень распространенное явление. В связи с чем споры, связанные с причинением ущерба заливом помещений, действительно частая категория судебных споров. Исходя из приведенной практики можно сделать несколько важных выводов:

— **не стоит торопиться проводить ремонт самостоятельно, ликвидируя следы затопления.** В случае судебного спора могут возникнуть проблемы с установлением причинно-следственной связи между произошедшим заливом и виной Ответчика. Бремя доказывания, установленное ст.65 АПК и 56 ГПК РФ никто не отменял. Обращаясь в суд с требованием о возмещении ущерба Истец должен будет доказать его размер и причину возникновения. (Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 27.09.2016г). Также Определением Верховного суда РФ от 03.12.2018г. (о защите прав потребителя) дело

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**



Анастасия Кирина

Рассматриваемый обзор Яковлевой Ольги, строго говоря, обзором судебной практики не является.

Безусловно, автор проделал большую работу, выбрал интересные судебные дела по заданной тематике, привел примеры дел, рассматриваемых как в судах общей юрисдикции, так и в арбитражных судах, изложил кратко суть споров и показал движение дел по судебным инстанциям с информацией о результатах пересмотра решений по ним. Кроме того, автор сделал акцент на существенных обстоятельствах дела и привел их в кратком изложении его сути.

Однако обзоры судебной практики создаются не сколько с целью информирования читателей о рассмотренных или рассматриваемых в судах делах определенной категории, сколько с целью выявления и обобщения подхода судов в вопросах правоприменения при рассмотрении таких дел.

Структура обзора должна обязательно включать краткое указание на применение судами положений закона или иных нормативных актов в связи с конкретными обстоятельствами дела. Которые при составлении

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**



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.

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

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

**Полные тексты статей доступны только для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**



Элина Шакирова

Подборка судов. Как неоплаченные штрафы лишили меня квартиры

Одной из наиболее распространенных тем обращения взыскания на имущество должника является взыскание на единственное жилое помещение после накопленного огромного количества долгов и использования всех предусмотренных законом мер взыскания.

В качестве положительной судебной практики обращения взыскания на единственное жилое помещение следует обратить внимание на Апелляционное определение Челябинского областного суда от 18.01.2016 N 11-739/2016, которым удовлетворены искивые требования судебного пристава-исполнителя. В жилом помещении должника выделено 2/5 доли в праве собственности на квартиру площадью 152,9 кв. м, которая соответствует жилой комнате, площадью 36,4 кв. м, и обращено взыскание на указанное имущество в целях удовлетворения требований взыскателя по исполнительному производству.

22 ноября 2018 года Верховный Суд РФ не согласился с тем, что единственное жилье банкрота нельзя продать за долги (Определение ВС РФ от 22.11.2018 N 305-ЭС18-15724). Экономическая коллегия ВС РФ отменила акты нижестоящих судов, которые сохранили единственную квартиру должника от продажи за долги, поставив под сомнение добросовестность должника и учла доводы его единственного кредитора. ВС РФ указывал, что должник специально сделал так, чтобы эта квартира стала у него единственной пригодной для проживания. Также не исключено, что сыграли роль и характеристики самой квартиры: пятикомнатная, общим метражом 198 кв. м, стоимостью 28 миллионов рублей. По приблизительным подсчетам денег от ее продажи может хватить и на погашение долгов, и на покупку другой квартиры.

При этом ВС РФ применил позицию КС РФ, которая распространяет имущественный иммунитет на те помещения, которые разумно удовлетворяют потребность в жилище (Постановление Конституционного Суда РФ от 14.05.2012 N 11-П «По делу о проверке конституционности положения абзаца второго части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Ф.Х. Гумеровой и Ю.А. Шикунова»).

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ оставила жилье за должником по требованию об обращении взыскания на долю в праве собственности на жилой дом и земельный участок, поскольку жилой дом являлся единственным жильем, пригодным для постоянного проживания ответчика и его семьи. Кроме того сам по себе размер общей площади жилого дома с учетом конкретных обстоятельств дела не являлся без-

условным основанием для удовлетворения иска и не свидетельствовал о явном превышении предельных минимальных размеров предоставления земельных участков (Определение ВС РФ от 11.07.2017 N 78-КГ17-28).

Между тем российское законодательство не запрещает взыскание ипотечной квартиры в счет долга (Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 25.04.2018 N Ф09-1595/18 по делу N А07-8742/2017; Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 09.06.2016 N 33-9239/2016; определение Свердловского областного суда от 09.04.2009 N 33-3267/2009).

Наличие у квартиры свойств единственного пригодного для постоянного проживания помещения не влечет ее исключение из конкурсной массы, если она является предметом действующей ипотеки. Но, если кредитор по требованию, обеспеченному залогом единственного жилого помещения, не предъявил это требование должнику в рамках дела о банкротстве либо обратился за установлением статуса залогового кредитора с пропуском установленного законом срока, такой кредитор не вправе рассчитывать на удовлетворение своего требования за счет предмета залога (Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 13.06.2019 N 307-ЭС19-358 по делу N А05-3506/2016).

Особый интерес представляют те дела, где суды с учетом фактических и юридических обстоятельств конкретного дела отказывали в досрочном взыскании всей суммы долга и/или в обращении взыскания на заложенное жилое помещение, несмотря на то что даже просроченная часть задолженности не была полностью погашена заемщиком (Апелляционные определения Верховного суда Республики Башкортостан от 15.06.2016 N 33-8773/2016, Верховного суда Республики Татарстан от 08.12.2014 N 33-16633/14, Кемеровского областного суда от 20.03.2014 N 33-2641, Краснодарского краевого суда от 22.10.2015 N 33-24895/2015; Самарского

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**



Анастасия Алексеевская

Обращение взыскание на единственное жилье должника — тема, споры по которой длятся не один год. Можно или нельзя? Что, если единственное жилье должника — это замок на горе площадью тысячи квадратных метров. И можно ли отобрать у заемщика заложенную банку квартиру, если просроченная задолженность не существенна?

Гражданский процессуальный кодекс содержит норму о невозможности обращения взыскания на принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности жилое помещение, если оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением (ст. 446). Конституционный суд в Постановлении от 14.05.2012 N 11-П «По делу о проверке конституционности положения абзаца второго части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Ф.Х. Гумеровой и Ю.А. Шикунова» указал на необходимость соразмерности при обеспечении защиты прав и законных интересов кредитора и гражданина-должника как участников исполнительного производства. Иммунитет должен распространяться на жилое помещение, которое по своим объективным характеристикам (параметрам) является разумно достаточным для удовлетворения конституционно значимой потребности в жилище как необходимом средстве жизнеобеспечения. Федеральному законодателю надлежит внести

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-petsonal.ru**



Анастасия Балдынова

Представленная судебная практика опровергает расхожее убеждение о недопустимости обращения взыскания на единственное жилье. Приведенные примеры наглядно показывают, что при решении вопроса об обращении взыскания на единственное жилое помещение суд будет учитывать не только то, что это жилье формально является единственным в соответствии с данными Росреестра, но и исследует наличие следующих обстоятельств: как соотносится площадь жилья с установленными законом нормативами, какова рыночная стоимость жилья, позволяют ли доходы гражданина-должника погасить задолженность перед кредитором и не имело ли со стороны должника злоупотребление своим правом (не стала ли квартира единственным жильем в результате совершения сделки/сделок гражданином с целью уклониться от возврата долга). Заслуживать внимания будет также обеспеченность квадратными метрами членов семьи должника. В целом такой подход представляется верным, так как никто, в том числе должник, не должен злоупотреблять правом и аргументировать невозврат долга исключительно тем, что иного жилья в собственности не имеет.

Что касается возможности обращения взыскания на квартиру, являющуюся предметом ипотеки, — закон такую возможность допускает, но тут есть некоторые нюансы. Так, по одному из дел об обращении взы-

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**



Дарья Родионова

Безусловно, рассматриваемая судебная практика является справедливой. За счет излишков квадратных метров должны удовлетворяться требования кредиторов. Конечно, судам необходимо рассматривать все обстоятельства дела, учитывать интересы и членов семьи должника. Странным кажется вывод, что единственное жилье банкрота нельзя продать за долги. Не слишком ли это формальный подход, если учитывать, что площадь квартиры 198 кв.м., а комнат в квартире 5. Это предмет роскоши, а не единственное жилье. Если бы должник был бы добросовестным, он сам бы продал квартиру, погасил бы долги и купил себе квартиру поскромней. Может, он просто не мог продать эту квартиру, так как не было покупателей? А теперь это будет квартира с подселением. В любом случае, считаю, что суд должен исследовать все обстоятельства дела и разбирать поведение сторон на предмет добросовестности. Как это сделал Верховный Суд Российской Федерации в Определении № 305-ЭС18-13822 от 04.02.2019 г. Арбитражные суды нижестоящих инстанций исключили из конкурсной массы должника квартиру. С этим не согласилась бывшая супруга должника, дошла до Верховного Суда РФ, который посчитал, что постановления судов нижестоящих инстанций в части исключения из конкурсной массы квартиры подлежат отмене. Оказывается, несмотря на то, что спорная квартира была добрачным иму-

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.**

Остальным желающим на платной основе.

Пишите: tp@top-personal.ru

ПЕРСОНАЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

Анастасия Балдынова

...АДРЕС ЭЛЕКТРОННОЙ ПОЧТЫ, СОДЕРЖАЩИЙ ФАМИЛИЮ, ИМЯ И ОТЧЕСТВО, БУДЕТ ОТНЕСЕН К КАТЕГОРИИ ПЕРСОНАЛЬНЫМ ДАННЫМ, А ЕСЛИ ВСЕГО ЛИШЬ НАБОР СИМВОЛОВ — ТО НЕТ...

...СТАТИЧНЫЙ IP-АДРЕС ОДНОЗНАЧНО МОЖНО ОТНОСИТЬ К ПЕРСОНАЛЬНЫМ ДАННЫМ, ТАК КАК ПО НЕМУ ИДЕНТИФИЦИРОВАТЬ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ МОЖНО...

...ПОЛЬЗОВАТЕЛЬСКИЕ ДАННЫЕ, СОБИРАЕМЫЕ С ПОМОЩЬЮ СООКЕ-ФАЙЛОВ, ТОЖЕ ЯВЛЯЮТСЯ ПЕРСОНАЛЬНЫМИ ДАННЫМИ, И НУЖНО ПОЛУЧАТЬ СОГЛАСИЕ НА ИХ ОБРАБОТКУ...

...СКОЛЬКО РАЗ НАРУШИТЕЛЬ МОЖЕТ БЫТЬ ПОДВЕРГНУТЬ АДМИНИСТРАТИВНОМУ НАКАЗАНИЮ В ВИДЕ ШТРАФА. НАПРИМЕР, ЕСЛИ БЫЛИ РАЗГЛАШЕНЫ ДАННЫЕ ДЕСЯТИ ЛИЦ, ТО С ОПЕРАТОРА СЛЕДУЕТ ВЗЫСКАТЬ ОДИН ШТРАФ ИЛИ ДЕСЯТЬ?..

В России изменяют правила...

Ответы на вопросы подписчиков автор статьи готов написать по просьбе редакции.

Ждем вопросы их на адрес: tp@top-personal.ru

В России изменяют правила отношений соседей по дачным участкам

https://m.vz.ru/news/2020/4/19/1035161.html?utm_

[referrer=https%3A%2F%2Fzen.yandex.com](https://m.vz.ru/news/2020/4/19/1035161.html?utm_referrer=https%3A%2F%2Fzen.yandex.com)

- *Высота здания у соседа — как это можно регулировать?*
- *Шум от соседей — какие нормы и практика уже есть?*
- *Дым, пар и пр. — какие нормы есть по ним?*
- *Иные нарушения мешающие соседям?*



Анастасия Балдынова

Практически во всех ситуациях, когда соседи по участку нарушают каким-либо образом права друг друга, следует отталкиваться от нормативной базы, регламентирующей пределы воздействия и устанавливающей требования к постройкам. Если речь идет об объекте индивидуального жилищного строительства, то максимальная высота его урегулирована в Градостроительном кодексе РФ. Согласно п. 39 ст. 1 ГрК РФ, под объектом ИЖС понимается отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, *высотой не более двадцати метров*, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Что касается дачных домов, возведенных на землях соответствующего назначения, то сведения об их максимальной высоте можно найти в региональных Правилах землепользования и застройки. Так, Правилами землепользования и застройки г. Твери установлена максимальная высота таких жилых строений и жилых домов 13 метров.

Если факт превышения допустимых пределов все же имеет место, то тут будет действовать норма ГК РФ о самовольной постройке. Самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**



Дарья Родионова

По сегодняшний день соседи итак терпели дым, пар, зловоние и шум, если они были в пределах нормы. А чем еще руководствоваться судам, если не пределами нормы, установленными нормативными правовыми актами? Если это дым, то проверяется на соответствие нормам и правилам источник дыма, а также качество атмосферного воздуха. Безусловно, без экспертизы в таких делах не обойтись. Например, нахождение ульев с пчелами (пасеки) на земельном участке Ответчика лишает соседей возможности полноценно использовать свои земельные участки из-за угрозы укусов пчелами и причинения физической боли. Тем более, истцы страдают аллергической реакцией на яд пчелы, что установлено судебной медицинской экспертизой, и размещение пасеки на смежном земельном участке опасно для их здоровья и создает реальную угрозу жизни. Суд первой инстанции удовлетворил иск о запрете размещения ульев с пчелами (пасеки) на земельном участке. Суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции, указав, что пасека Ответчика в полной мере соответствует Ветеринарным правилам содержания медоносных пчел в целях их воспроизводства, выращивания, реализации и использования для опыления сельскохозяйственных энтомофильных растений и получения продукции пчеловодства, утвержденных Приказом Минсельхоза России № 194 от 19 мая 2016 г. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.**

Остальным желающим на платной основе.

Пишите: tp@top-personal.ru



Анастасия Кирина

За шум в неуточное время предусмотрена административная ответственность, которую устанавливают региональные правовые нормы.

В части уже сложившейся судебной практики следует отметить следующие основные моменты:

Как разъяснил Верховный суд РФ в Постановлении от 3 сентября 2018 г. N 31-АД18-11, с учетом положений постановления пленума от 24 марта 2005 года N 5, лицо, обратившееся в правоохранительные (иные уполномоченные) органы с жалобой на шум, является потерпевшим по административному делу со всеми вытекающими из такого процессуального положения правами, приведенными в статье 25.2. КоАП РФ.

В соответствии с ч. 3 ст. 4.2. КоАП РФ споры о возмещении морального вреда, причиненного административным правонарушением, рассматриваются судом в порядке гражданского судопроизводства.

Кроме того, граждане, страдающие от нарушивших законодательство о соблюдении тишины соседей, обращаются в суды с исками о возмещении морального вреда даже в случае, если нарушитель не привлекался к адми-

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**



Элина Шакирова

Интерес к соседскому праву предопределен активным реформированием гражданского законодательства. Многогранность и делящийся характер соседских отношений побуждают к поиску сбалансированных универсальных правовых механизмов урегулирования возникающих спорных ситуаций и конфликтов, выработке правил по сохранению баланса интересов участников этих отношений.

Председатель комитета Госдумы РФ по госстроительству и законодательству Павел Владимирович Крашенинников в эксклюзивном интервью «Российской Газете» сообщил, что в новый блок поправок в Гражданский Кодекс РФ войдут статьи о соседских правах. В частности парламентарий обратил внимание на то, что проектом предусматривается право соседей требовать: «...чтобы собственник соседнего участка своими действиями не изменял притока света на их земельный участок, если это выходит за разумные пределы».

Действительно, исходя из анализа правового регулирования соседских отношений, зачастую возникают конфликты между соседями по поводу затенения смежных земельных участков, лишения доступа к свету постройками соседа, перегораживания открывающегося из окна вида и т.д.

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**



Анастасия Кирина

Комментарий к статье: «Астраханского замминистра будут судить»

https://ast-news.ru/node/astzakhanskogo-zamministra-budut-sudit/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fzen.yandex.com

В суд передано уголовное дело 54-летней Тамары Бровиной, обвиняемой в превышении должностных полномочий. Будучи начальником управления по строительству, архитектуре и градостроительству администрации Астрахани, в 2015 г. она подготовила проект решения о предоставлении фирме земли под многоуровневую парковку по ул. Генерала Герасименко. При этом участок находился в зоне санитарно-защитной зелени и его использование под паркинг было запрещено.

Уголовная ответственность за превышение должностных полномочий предусмотрена статьей 286 Уголовного кодекса РФ.

В соответствии с частью 1 указанной статьи наказание следует за совершение должностным лицом действий, явно выходящих за пределы его полномочий и повлекших существенное нарушение прав и законных интересов граждан или организаций либо охраняемых законом интересов общества или государства.

Части 2 и 3 данной статьи предусматривают более строгое наказание в случае, если должностное лицо занимает государственную должность Российской Федерации, государственную должность субъекта Российской Федерации или является главой органа местного самоуправления, а также в случае, если деяния совершены с применением насилия или с угрозой его применения, с применением оружия или специальных средств или с причинением тяжких последствий.

Статья 286 является бланкетной, то есть такой нормой права, которая устанавливает правила поведения, действие которых основывается на содержании специфических правил, содержащихся в других нормах права (нормах права из другой отрасли).

В рассматриваемом случае лицо, осуществившее действия, выходящие за пределы своих полномочий, нарушило правовые нормы, предусматривающие возможность внесения изменений в градостроительное зонирование в части определения видов использования определенных территорий земель и ограничения их использования только при условии, что такие изменения вносятся в результате публичных слушаний по вне-

сению изменения в генплан развития определенного муниципального образования.

Указанное правило установлено статьей 5.1. Градостроительного кодекса РФ, статьей 28 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 27.12.2019) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Из указанных норм следует, что полномочия на внесение каких-либо изменений в градостроительное зонирование у должностных лиц возникают только тогда, когда такие вопросы были предметом обсуждения на публичных слушаниях.

В случае не проведения публичных слушаний по данному вопросу, полномочия у должностных лиц на внесение изменений отсутствуют (не возникают).

Таким образом, нарушение правил, установленных Градостроительным кодексом РФ (отраслевой нормой) и нормами федерального законодательства, устанавливающих принципы организации органов местного самоуправления, привело к возникновению оснований привлечения лица к уголовной ответственности в соответствии с нормами уголовного права.

Ключевым квалифицирующим признаком статьи 286 УК РФ является совершение действий, явно выходящих за пределы его полномочий.

Понятие явности выхода за пределы полномочий разъяснил Верховный суд РФ в своем Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 16.10.2009 N 19 (ред. от 24.12.2019) «О судебной практике по делам о злоупотреблении должностными полномочиями и о превышении должностных полномочий» (пункт 19):

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**



Анна Бедарева

Юрист ООО «Верное решение»

Продажа недвижимости по поддельным документам

Ежедневно объекты недвижимости выступает предметом большинства гражданско-правовых сделок: купли-продажи, дарения, передачи в залог и т.д. Закон, на сегодняшний день, детально прописывает правовую процедуру смену собственника, стараясь максимально конкретизировать все этапы сделки. Такой подход законодателя связан с тем, что в отношении объектов недвижимости существовали и продолжают существовать различные схемы мошеннических действий. В данной статье мы рассмотрим одну из таких схем.

ГК РФ в ст. 130 называет несколько видов объектов недвижимости. Среди которых выделяют участки земли, участки недр, а также все, что прочно связано с землей. Законодатель отнес сюда здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Отличительная черта — данные объекты невозможно переместить без несоразмерного ущерба их назначению (абз. 1 п. 1 ст. 130 ГК РФ). Жилье, нежилые помещения, а также машино-места (места для размещения транспортных средств), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны согласно требованиям закона о кадастровом учете (абз. 3 п. 1 ст. 130 ГК РФ). Воздушные суда, морские суда, суда внутреннего плавания, которые подлежат госрегистрации. Такие объекты отнесли в данную категорию в силу закона, а не их природы. В статье указали, что к этой же категории по закону может принадлежать и другое имущество (абз. 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ).

Нужно оформить право собственности, чтобы иметь возможность пользоваться объектом, который относится к недвижимым, в том числе совершать с ним те или иные сделки. Согласно закону права на подобное имущество необходимо зарегистрировать (ст. 131 ГК РФ). Регистрируют возникновение такого права, любые его изменения или ограничения, переход или прекращение.

Именно процедура государственной регистрации должна служить гарантом для лиц законности сделки, однако именно она стала лазейкой для мошенников, которой те воспользовались. А причина вот в чем, когда документы поступают в Росреестр, сотрудники вопреки положениям закона «О государственной регистрации недвижимости» не проверяют подлинность представленных на регистрацию документов. Так по одному из дел, возбужденных по ч.3 ст. 159 УК РФ было установлено, что было изготовлено поддельное решение поселкового совета о предоставлении земельного участка в собственность, потом был подготовлен межевой план и этот земельный участок был поставлен на государственный кадастровый учет и было зарегистрировано право собственности, затем земельный участок был продан и разделен в дальнейшем покупателем на два земельных участка, на каждом из которых был построен жилой дом. Органами власти выдавались разрешения на строительство жилых домов, а органами Росреестра была осуществлена государственная регистрация права собственности на земельные участки и на построенные на них жилые дома. В

последующем по решению суда данные земельные участки были изъяты по требованию органа местного самоуправления.

А что же говорит нам на этот счет закон?

Так, ст. 66 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» устанавливает, что орган регистрации прав несет ответственность за ненадлежащее исполнение полномочий, установленных настоящим Федеральным законом,

**ИМЕННО ПРОЦЕДУРА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
ДОЛЖНА СЛУЖИТЬ ГАРАНТОМ ДЛЯ ЛИЦ ЗАКОННОСТИ
СДЕЛКИ, ОДНАКО ИМЕННО ОНА СТАЛА ЛАЗЕЙКОЙ ДЛЯ
МОШЕННИКОВ, КОТОРОЙ ТЕ ВОСПОЛЬЗОВАЛИСЬ**

правилами ведения Единого государственного реестра недвижимости, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе:

1) за несоответствие осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав требованиям настоящего Федерального закона, правил ведения Единого государственного реестра недвижимости, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, регулирующих осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**



Татьяна Горошко

«Продажа недвижимости по поддельным документам», — как можно предположить из названия статьи, может содержать в себе ответы на как минимум три существенных вопроса:

- 1) Какие документы считаются поддельными, как это установить и доказать;
- 2) Что грозит виновному лицу?
- 3) Что грозит пострадавшему лицу?

Автор начинает статью со ссылок на статью 130 Гражданского кодекса РФ, раскрывающего понятие недвижимости. Безусловно, это полезная информация, но как мне, кажется, не относительно данной статьи: при малом объеме материала посвящать значительную часть текста общей информации, на мой взгляд, — это лишать читателя ответов на более узкие вопросы, обозначенные в названии статьи. Простите за резкость, но с такой же эффективностью и полезностью для читателя (равной примерно нулю) можно было бы начать с описания объектов гражданских

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**



Инна Демидова

Полностью исключить риски при сделках с недвижимостью в современном мире невозможно.

Проблемы возникают как при очных сделках, так и при наличии доверенности и даже с использованием ЭЦП.

В прошлом году Госдума приняла закон согласно которому вносить сведения в ЕГРН об отчуждении недвижимости по заявлению с использованием цифровой подписи можно только при наличии специальной отметки о возможности онлайн-подачи документов.

Росреестр на основании поданного заранее личного заявления собственника, отчуждающего жилье, сделает отметку. Есть возможность подачи заявления лично или по почте при условии его заверения нотариусом.

Необходимость дополнительной защиты возникла после того, как мошенникам удалось перерегистрировать на себя жилье путем подделки цифровой электронной подписи. Теперь без дополнительной отмет-

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**



Ульяна Зеленая

Покупка новой недвижимости событие всегда радостное и волнительное. Но не нужно при этом забывать о том, что случаи мошенничества в этой сфере — явление достаточно распространенное.

Мошенники в современном мире без труда подделывают любые бумаги: паспорт, доверенность, решение суда, договор купли-продажи, а с развитием цифровых технологий, подделывать стали цифровые электронные подписи.

В случае продажи по поддельным документам, как правило встречается вариант, когда продавец на самом деле не является собственником жилья, а получил документы на него обманным путем. Поэтому один из важнейших пунктов проверки чистоты будущей сделки — внимательная проверка всех правоустанавливающих документов.

Помимо этого, к наиболее часто встречающимся способам подделки документов относятся: подделка документов, удостоверяющих личность, подделка нотариальных доверенностей, подделка кадастровых паспортов, а также подделка документов, выданных органами местного

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**



Элина Шакирова

Мошенничество на рынке недвижимости — самое распространённое явление, встречающееся в процессе заключения сделки, в частности оформление по поддельным документам. Как правило, конечной целью мошеннических схем является не столько получение права собственности по поддельным правоустанавливающим документам, сколько получение прибыли от последующих продаж такой недвижимости.

Так, Центральный районный суд Челябинска вынес обвинительные приговоры по делу о громкой афере с земельными участками в 2008–2011 годах. По версии следствия, сообщники оформляли в собственность чужие участки. Для этого подделывали постановления главы сельсовета о передаче земель, госакты на право собственности, межевые планы, печати и подписи. По ним получали кадастровые паспорта на участки, незаконно выведенных из права собственности людей и администрации района. Затем землю продавали. Согласно материалам дела, от рук мошенников пострадали 149 человек. Общая сумма ущерба превысила 80 млн рублей. На скамье подсудимых оказался, в том числе и экс-сотрудник Управления Росреестра.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и карто-

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

ТРУДОВОЕ ПРАВО

июнь 2020

СПОРЫ С ФНС ПО ОПТИМИЗАЦИИ С ПЕРЕВОДОМ ТОПОВ НА СТАТУС ИП

Наталья Тихонова

...ПЕРЕВОД РУКОВОДИТЕЛЕЙ ОРГАНИЗАЦИЙ НА СТАТУС
ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ ВЫГОДЕН ДЛЯ
КОМПАНИИ...

...ОТЧЕТОВ ОБ ОКАЗАННЫХ УСЛУГАХ НЕ СОСТАВЛЯЛОСЬ,
ДОКУМЕНТЫ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ КОНЕЧНЫМ РЕЗУЛЬТАТОМ ОКАЗАННЫХ
УСЛУГ, ПЕРЕДАНЫ ОБЩЕСТВУ НА ЭЛЕКТРОННЫХ НОСИТЕЛЯХ И
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕМ Р. НЕ СОХРАНЕНЫ...

...ОТСУТСТВУЕТ ОПЛАТА ЗА АРЕНДУ ПОМЕЩЕНИЙ, ТЕХНИКИ И
ДРУГОГО ОБОРУДОВАНИЯ. Оплату за аренду и обслуживание
помещения осуществляет ООО "Р" как за своих
РАБОТНИКОВ...

Вопрос — ответ...

Ответы на вопросы подписчиков автор статьи готов написать по просьбе редакции.

Ждем вопросы их на адрес: tp@top-personal.ru

Вопрос — ответ

Вопрос — ответ



Дарья Родионова

Вопрос.

«Оформлен в 2015 как КФХ с основным видом рыбоводство (аквакультура), имею в пользовании рыбоводный участок, русловой пруд 10га. С 2016. Администрация отказывает в предоставлении земельного участка 87га внутри которого расположен рыбоводный участок (русловой пруд). Для целей охраны, обслуживания рыб. участка, оказания рекреационных услуг и иных видов разрешенного Исползования.»

Ответ.

Здравствуйте. Чтобы ответить на Ваш вопрос необходим письменный отказ Администрации, полученный в ответ на поданное Вами в установленном порядке Заявление о предоставлении земельного участка 87га внутри которого расположен рыбоводный участок (русловой пруд) для целей охраны, обслуживания рыб. участка, оказания рекреационных услуг и иных видов разрешенного Исползования.

Согласно части 1 статьи 4 Федерального закона от 02.07.2013 N 148-ФЗ (ред. от 27.12.2019) «Об аквакультуре (рыбоводстве) и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» рыбовод-

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**

Вопрос — ответ...



Анастасия Кирина

Вопрос.

Добрый день! Нежилое помещение принадлежит физ. лицу. Физ. лицо не является ИП. Однако, есть намерение сдавать его физ. лицу для его работы, договор которого заключен с ИП. Возможно ли составить договор аренды с этим физ. лицом? Если да, то обязательно ли арендодатель должен быть зарегистрирован как ИП, если как такового намерения нет? Александр

Ответ.

Добрый день!

Необходимость регистрации ИП или отсутствие такой необходимости в данном случае обуславливается не взаимоотношениями и юридическим статусом участвующих в сделке лиц, а предполагаемым/установленным документами назначением нежилого помещения и видом разрешенного использования земельного участка, на котором оно расположено.

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**

А. Балдынова

Досрочное расторжение...



Анастасия Балдынова

Вопрос.

Выслуга лет и жильё

Ответ.

Согласно ч. 3 ст. 104 ЖК РФ договор найма служебного жилого помещения заключается на период трудовых отношений, прохождения службы либо нахождения на государственной должности РФ или субъекта РФ. Прекращение трудовых отношений либо пребывания на государственной должности РФ, государственной должности субъекта РФ или на выборной должности, а также увольнение со службы является основанием прекращения договора найма служебного жилого помещения.

Вместе с тем, в силу п. 28 Типового положения о находящемся в государственной собственности служебном жилищном фонде, переданном в оперативное управление органам внутренних дел, органам федеральной службы безопасности, органам по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, таможенным органам Российской Фе-

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ЖУРНАЛ

Секретарское Дело

WWW.SEKRETARSKOE-DELO.RU



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



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

№ 1 2020

Нетворкинг

HR

Зарплата

Корпоративная культура

Командировка

Удаленка

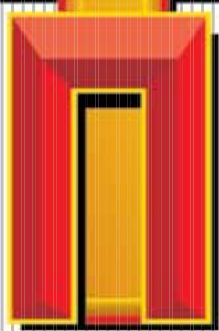
Кадровое делопроизводство

Управление персоналом

Искусственный интеллект

COVID-19

Персонал



*Анастасия Алексеевская, Инна Демидова, Анастасия Балдынова
Анастасия Кирина, Михаил Джикия*

Комментарий к законопроекту об ускоренном увольнении сотрудников во время эпидемии

Элина Макирова, Анастасия Кирина, Анастасия Балдынова

Комментарий к статье: «Uber предложила экс-сотруднику выплатить штраф \$180 млн из собственного кармана»

Наталья Тихонова

Ошибки важные в кадровом делопроизводстве. Анализ споров

Ольга Яковлева

Обучение за счет компании и попытки работодателей взыскать стоимость обучения при увольнении по инициативе работника

Михаил Джикия

Всегда ли уволившийся работник обязан возместить работодателю затраты на свое обучение?

Инна Демидова

Пилоты — споры по профзаболеваниям, больничным и лечению, недопуску к полетам

Анна Бедарева

Договор подряда: обзор судебной практики

www.TOP-PERSONAL.RU

(апрель-июнь)

В номере:

№2
2020

Великая Отечественная война 1941–1945 гг.
в документах Архивного фонда
Государственного архива Астраханской области

Новые Правила делопроизводства
в государственных органах, органах местного
самоуправления

Прощай, трудовая книжка?

Основы методологии управления документами

Подлинники электронных документов в
системе архивного хранения. Опыт ЭОС

Социально-научные аспекты теории и
методики документоведения

Реквизит «подпись» и его роль в документе

Управление корпоративной системой
электронного документооборота как ИТ-услуга

Цифровизация делопроизводственных
процессов в региональном центре связи

Простой или отпуск? Как оформить
вынужденную приостановку работы

При поддержке:

БИЗНЕС
ИДЕИ

БИЗНЕС
РЕШЕНИЯ

БИЗНЕС
ТЕХНОЛОГИИ

БИЗНЕС
ПРОЦЕССЫ

№ 14
(570)
2020

WWW.TOP-PERSONAL.RU

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Персональные курсы по программе "Персонал" - 71052, 71055, 72035

Главная тема: **HR ВЫМРЕТ КАК «ПЛАСТ»**



Павел Растопшин
«Цифра»

**Это твоя задача сделать так,
чтобы твой сотрудник знал,
куда идет компания**