

Задаток — новая тема журнала ранее не освещавшаяся.

Рекомендуем ознакомиться с ней в статье Н. Пластининой «“Правильный” задаток».

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	

Недвижимость



Павел Хлебников
Отмена покупки недвижимости5
 Комментируют Екатерина Новикова, Ольга Николаева

Задаток



Наталья Пластинина
«Правильный» задаток (часть 1)43

Имущество



Дарья Родионова
Совместно нажитое имущество61

Артур Аскеров
**Раздел имущества, полученного
 по наследству**71

Инвалиды



Ольга Яковлева
Выселение инвалидов — споры81

Водоемы



Элина Шакирова

**Ликвидация незаконно вырытых
искусственных водоемов 91**

Комментарии юрфирм



Александр Тархов, Наталья Руденко

**Комментарий к «Обзору и анализу важных
споров по земле в 2020 году» 99**

Строительство

Ирина Дружинина

Строительство: споры по дефектам 103

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 15.08.2020.
Формат 60x90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 11-09.**

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

©  , 2020

ISBN 978-598172-008-6



9 785981 720086



Павел Хлебников

Отмена покупки недвижимости

В условиях развивающегося экономического кризиса, на фоне осложнившейся ситуации с коронавирусом в аналитике отмечают всплеск активности мошенников, целью которых является вытащить любыми способами честно заработанные средства. Часть их хитроумных схем обращена к недвижимости. Не всегда получается доказать в их действиях состав преступления, тем более, когда участник сделки добровольно подписал те или иные документы. В тех случаях, когда уголовное право бессильно, потерпевшей стороне приходится защищать свои права в гражданском порядке, то есть в суде общей юрисдикции, предъявляя соответствующие исковые требования.

Не лишним будет напомнить, как и когда возможно защитить свои права и расторгнуть договор купли-продажи недвижимости, а проще говоря, отменить покупку недвижимости.

Итак, согласно ст. 181 ГК РФ срок исковой давности:

— по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной (ст. 166 ГК РФ) составляет три года. Течение срока исковой давности по указанным требованиям начинается со дня, когда началось исполнение ничтожной

**ПО ТРЕБОВАНИЯМ О ПРИМЕНЕНИИ ПОСЛЕДСТВИЙ
НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТИ НИЧТОЖНОЙ СДЕЛКИ
И О ПРИЗНАНИИ ТАКОЙ СДЕЛКИ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ
(СТ. 166 ГК РФ) СОСТАВЛЯЕТ ТРИ ГОДА**

сделки, а в случае предъявления иска лицом, не являющимся стороной сделки, со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о начале ее исполнения. При этом срок исковой давности для лица, не являющегося стороной сделки, во всяком случае, не может превышать десять лет со дня начала исполнения сделки.

— по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности составляет один год. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена сделка (ст. 179 ГК РФ), либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

То есть выше обозначенные сроки — это то время, те отрезки времени, в период которых сторона сделки, чье право нарушено, может, попросту говоря, предъявить иск.

Как и любые другие сделки, сделки с недвижимостью можно оспаривать (отменять) по следующим основаниям (принципам):

Ничтожная сделка — не отвечающая обязательным требованиям закона, являющаяся недействительной с момента заключения независимо от признания ее таковой судом. Ничтожными являются сделки, не

**СРОК ИСКОВОЙ ДАВНОСТИ ДЛЯ ЛИЦА, НЕ ЯВЛЯЮЩЕГОСЯ
СТОРОНОЙ СДЕЛКИ, ВО ВСЯКОМ СЛУЧАЕ,
НЕ МОЖЕТ ПРЕВЫШАТЬ ДЕСЯТЬ ЛЕТ СО ДНЯ НАЧАЛА
ИСПОЛНЕНИЯ СДЕЛКИ**

соответствующие требованиям закона или иного правового акта и при этом посягающие на публичные интересы, заведомо противные интересам правопорядка и нравственности, мнимые и притворные сделки, а также любые сделки, совершенные полностью недееспособным лицом. При совершении ничтожной сделки характер ее нарушения позволяет признать ее недействительной при установлении самого факта такого нарушения. Ничтожная сделка не требует подтверждения своей недей-

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



Екатерина Новикова

Отмена покупки недвижимости через суд обычно необходима в тех случаях, когда одна из сторон договора считает себя обманутой, или остались не удовлетворенными определенные требования. Или, возможно, третье лицо, не являющееся стороной сделки узнает об условиях сделки, и считает свои интересы нарушенными или защищает интересы одной из сторон сделки.

В последнее время все больше мошенников пытаются нажиться на неопытности или доверчивости граждан. И несут люди свои, накопленные годами, деньги, в надежде приобретения жилья или коммерческой недвижимости для развития своего бизнеса. Проходит время и становится понятно, что продавец или покупатель обманут второй стороной, или не учтены интересы, например, несовершеннолетних.

В своей статье «Отмена покупки недвижимости» адвокат П.Хлебников дал определение ничтожным сделкам и рассказывает о ничтожных и оспоримых сделках.

Хотелось бы немного подробнее остановиться на отличиях данных видов сделок.

Ничтожной сделкой считается та операция с недвижимостью, которая была заключена с грубыми нарушениями и является незаконной с момента ее заключения. То есть это такая сделка, которая не должна была быть заключена в принципе. Например, когда вам продал квар-

тиру не ее владелец, а лицо, подделавшее правоустанавливающие документы.

Оспоримая сделка — это такая сделка, которая требует признания своей недействительности в судебном порядке. Суд устанавливает являются ли основания, изложенные в исковом заявлении, достаточно весомыми для оспаривания данной сделки с недвижимостью. Например, если в ходе раздела наследственного имущества не были учтены права одного из наследников, то он может обратиться в суд и признать сделку недействительной. Если требования наследника являются законными, то суд может признать сделку недействительной.

Таким образом, ничтожные и оспоримые сделки различаются лишь степенью незаконности в момент совершения. Ничтожные — незаконны по своей сути, а оспоримые признаются недействительными лишь при наличии веских доказательств. При ничтожности сделки признание ее недействительности судом не обязательно. Это могут сделать иные госорганы — Росреестр, ФНС и другие. Срок давности оспаривания сделки с недвижимостью в первом случае составляет три года (в некоторых случаях он может быть продлен), во втором случае — один год.

В жизни бывает много спорных моментов, и иногда возникают вопросы правомерности, связанные с уходом из жизни продавца недвижимости. При этом недействительность сделки напрямую зависит от даты смерти: если продавец скончался до момента подачи документов на госрегистрацию — сделка не может быть осуществлена; если продавец умер после подачи документов, но до момента регистрации перехода прав — договор будет зарегистрирован, но его могут оспорить наследники; если человек скончался после госрегистрации — сделка действительна, если при ее заключении не были нарушены иные нормы закона. Смерть прежнего собственника не влияет на возможность оспаривания сделки,

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

Ольга Николаева

Как верно заметил П. Хлебников, в периоды экономических кризисов мошенники активизируются. Ведь проще обеспечить себе масло на хлеб обманом, нежели долго и тяжело работать, и даже не иметь надежды на это самое масло...

Конечно, в практике немало уголовных дел, фигурантами которых становятся «черные риелторы». Однако это совсем уж вопиющие случаи. Гораздо больше случаев виртуозного мошенничества — когда и обманутый продавец квадратных метров остался цел и невредим, хоть и без квартиры, и покупателя с риелтором даже обвинить-то сложно в мошенничестве.

Автор П. Хлебников прав в том, что *«если уголовное право бессильно защитить интересы потерпевшей стороны, то ему придется защищать свои права в гражданском процессе. Например, через отмену покупки недвижимости...»*.

Однако в дальнейшем П. Хлебников, к сожалению, приводит примеры исключительно об обратном. В приведенных автором не совсем актуальных примерах 2015-2016 годов, наоборот, показаны случаи, когда потерпевшим так и не удалось отстоять свое право на жилье через оспаривание сделки, через признание ее недействительной.

Постараемся исправить этот пробел, проанализировав практику противоположную — и покажем как и каким образом обманутым продавцам жилья удалось оспорить (отменить) покупку недвижимости после ее регистрации в Росреестре, и вернуть свою собственность себе обратно.

Напомним, что закон выделяет сделки оспоримые и сделки ничтожные.

Согласно п. 1 ст. 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

В соответствии с п. 2 ст. 181 ГК РФ срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности составляет один год. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена сделка (пункт 1 статьи 179), либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

Отметим, что чаще всего в практике встречаются сделки оспоримые, а не ничтожные. Разницу в них описал еще П.Хлебников в своей статье.

Перечислим виды оспоримых сделок:

- 1. сделки юридического лица, выходящие за пределы его правоспособности (ст. 173 ГК РФ);*
- 2. сделки, совершённые лицом или органом без соответствующих полномочий (ст. 174 ГК РФ);*
- 3. сделки, совершённые несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет (ст. 175 ГК РФ);*

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



Наталья Пластинина

«Правильный» задаток (часть 1)

Как договориться при продаже жилья о задатке правильно, чтобы задаток при неисполнении со стороны Покупателя остался у продавца.

Несмотря на уже ставший бесконечным кризис в экономике России, жизнь не стоит на месте, люди все равно продолжают, хоть и меньше, совершать сделки. В том числе по купле-продаже недвижимости. С учетом падения реальных доходов граждан, найти покупателя на продаваемую квартиру становится все труднее. А если уж таковой нашелся, продавец очень заинтересован в том, чтобы покупатель не «сбежал», не передумал, и вообще «вышел на сделку» вовремя и с деньгами, как и договаривались. Раньше повсеместно стороны составляли расписки о задатке и расходились до дня сделки спокойно. Если покупатель на сделку не «выходил», продавец не возвращал ему задаток. Если сделка срывалась по вине продавца — последний отдавал покупателю двойной размер задатка. Все было просто и понятно.

А потом....

А потом в 2015 году в ГК РФ были внесено ряд изменений и дополнений, которые сначала особо никто и не воспринял. Ведь задаток как способ обеспечения остался. Однако буквально сразу же началась странная для всех практика: задатки стали успешно истребоваться в суде противоположной стороной сделки. Многие не понимали, почему?

Попробуем разобраться в вопросе.

ЧАСТЬ 1. ЗАДАТОК

ЗАДАТОК. ТЕОРЕТИЧЕСКАЯ БАЗА

Хорошие новости: задаток продолжает оставаться одним из способов обеспечения исполнения обязательств (п. 1 ст. 329 ГК РФ). Наряду с:

- неустойкой,
- залогом,
- удержанием вещи должника,
- поручительством,

- независимой гарантией,
- обеспечительным платежом,
- и другими способами, предусмотренными законом или договором.

Задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения. Соглашение о задатке независимо от суммы задатка должно

ЗАДАТОК БЫЛ ОФОРМЛЕН КАК РАСПИСКА БЕЗ ОПРЕДЕЛЕНИЯ УСЛОВИЙ И СРОКА БУДУЩЕЙ СДЕЛКИ

быть совершено в письменной форме. В случае сомнения в отношении того, является ли сумма, уплаченная в счет причитающихся со стороны по договору платежей, задатком, в частности вследствие несоблюдения правила, установленного пунктом 2 настоящей статьи, эта сумма считается уплаченной в качестве аванса, если не доказано иное (п. 1, 2 и 3 ст. 380 ГК РФ).

Если иное не установлено законом, по соглашению сторон задатком может быть обеспечено исполнение обязательства по заключению основного договора на условиях, предусмотренных предварительным договором (статья 429).

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

«СЕВЕРНЫЕ НАДБАВКИ» И СПОРЫ ПО НИМ

ОКСАНА СИРАЖЕТДИНОВА

... РАЙОННЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ПРОЦЕНТНЫЕ НАДБАВКИ К ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЕ РАБОТНИКОВ ЯВЛЯЮТСЯ ЭЛЕМЕНТАМИ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ...

...К ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЕ РАБОТНИКА, УСТАНОВЛЕННОЙ В РАЗМЕРЕ МИНИМАЛЬНОГО РАЗМЕРА ОПЛАТЫ ТРУДА, НАЧИСЛЯЮТСЯ РАЙОННЫЙ КОЭФФИЦИЕНТ И ПРОЦЕНТНАЯ НАДБАВКА ЗА СТАЖ РАБОТЫ В ДАННЫХ РАЙОНАХ И МЕСТНОСТЯХ...

...ПРОЦЕНТНАЯ НАДБАВКА НАЧИСЛЯЮТСЯ К ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЕ РАБОТНИКА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ МЕСТА ВЫПОЛНЕНИЯ ИМ ТРУДОВОЙ ФУНКЦИИ, А НЕ ОТ МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ РАБОТОДАТЕЛЯ, В ШТАТЕ КОТОРОГО СОСТОИТ РАБОТНИК...

...РАЙОННЫЙ КОЭФФИЦИЕНТ И ПРОЦЕНТНАЯ НАДБАВКА НЕ МОГУТ ВКЛЮЧАТЬСЯ В СОСТАВ МРОТ...

...РАЗМЕР ПРОЦЕНТНОЙ НАДБАВКИ ЗАВИСИТ ОТ СТАЖА РАБОТЫ НА УКАЗАННЫХ ТЕРРИТОРИЯХ. ТРУДОВОЙ СТАЖ, НЕОБХОДИМЫЙ ДЛЯ НАЧИСЛЕНИЯ ПРОЦЕНТНОЙ НАДБАВКИ К ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЕ СУММИРУЕТСЯ НЕЗАВИСИМО ОТ СРОКОВ ПЕРЕРЫВА В РАБОТЕ...



Дарья Родионова

Совместно нажитое имущество

15.07.2020 Государственной Думой принят законопроект в первом чтении (срок представления поправок — в тридцатидневный срок со дня принятия постановления, 13.08.2020), который должен изменить правила о разделе общего имущества супругов (<https://sozd.duma.gov.ru/bill/835938-7>). Данный законопроект был внесен в Государственную Думу 14.11.2019. В пояснительной записке к Проекту федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» изложена цель изменений: приведение норм семейного законодательства, регулирующих имущественные отношения супругов, в соответствие с правилами гражданского законодательства, а также положений законодательства о банкротстве и законодательства о государственной регистрации недвижимости в соответствие с правилами гражданского и семейного законодательства. Что это значит? Какие существуют проблемы в этих областях?

Первая проблема, обозначенная в Пояснительной записке, — это возможность неоднократной подачи одними и теми же супругами исковых заявлений о разделе совместно нажитого имущества супругов. Все имеющееся имущество делится в несколько подходов. В ходе каждого из этих «разделов» для определения прав супругов суд использует разные пропорции. Больше всего вопрос «неполноценного» раздела имущества супругов волнует наследников одного из супругов, а также кредиторов одного из супругов. Какая неудачная норма Семейного кодекса РФ способствовала этой проблеме? Пункт 6 статьи 38? Не думаю, что данная норма способствовала этой проблеме. Согласно пункту 6 статьи 38 Семейного кодекса Российской Федерации в случае раздела общего имущества супругов в период брака та часть общего имущества супругов, которая не была разделена, а также имущество, нажитое супругами в период брака в дальнейшем, составляют их совместную собственность. Очевидно, что не каждым супругам, находящимся в браке, интересно делить каждый телевизор. Купили что-то ценное, по меркам соответствующего бюджета, разделили. А остальным пользуются совместно. Или разделили все имеющееся имущество и продолжают жить в браке. Очевидно, что при таких обстоятельствах при расторжении брака придется делить и остальное имущество.

На решение какой еще проблемы направлен законопроект? Раздел прав на объекты, раздел в натуре которых между супругами невозможен или повлечет несоразмерное уменьшение стоимости таких объектов (неделимые вещи, сложные вещи, права участия в хозяйственном обществе в размере не менее чем 10 процентов от уставного капитала и другие). Например, Верховный суд Российской Федерации оставил в силе решение суда, которым признано право собственности супруга 1 на 37,5 % доли уставного капитала ООО «...», признано право собственности супруга 2 на 37,5 % доли уставного капитала ООО (Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 3 июня 2014 г. N 5-КГ14-9). В таком случае возникнут проблемы с управлением данным ООО. Наибольшую долю одного супруга разделили между двумя недоброжелателями, так как если бы супруги расставались, оставаясь в нормальных отношениях, они, думаю, не делили бы долю в уставном капитале, а договорились бы о компенсации. Ниже рассмотрим, какой вариант раздела такого имущества предложен в законопроекте.

Из-за нецелесообразности определения долей в движимом имуществе (например, в автомобиле, которым все равно будет пользоваться только один из бывших супругов) супруги предпочитали делить совместно нажитое имущество путем передачи каждому из супругов того имущества, которым он фактически пользовался до раздела. Другому супругу в таком случае присуждалась денежная компенсация в случае неравноценного распределения имущества между супругами. Для получения данной компенсации судом выдается исполнительный лист, который можно предъявить, в том числе, в ФССП России. Судебный пристав-исполнитель возбуждает исполнительное производство, налагает арест на имущество.

**ВСЕ ИМЕЮЩЕЕСЯ ИМУЩЕСТВО ДЕЛИТСЯ
В НЕСКОЛЬКО ПОДХОДОВ. В ХОДЕ КАЖДОГО
ИЗ ЭТИХ «РАЗДЕЛОВ» ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРАВ
СУПРУГОВ СУД ИСПОЛЬЗУЕТ РАЗНЫЕ ПРОПОРЦИИ**

Будет ли теперь супруг (бывший супруг), которому должен другой супруг (бывший супруг) более защищен? Хотелось бы. Равноценная компенсация может не являться равноценным возмещением. Например, супруг, которому присужден автомобиль, пользуется им, извлекает выгоду из него, а другой супруг при этом ждет, когда же ему будет выплачена компенсация. А если к моменту, к которому будет возбуждено исполнительное производство, у супруга-должника уже будет отсутствовать имущество, на кото-

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

Артур Аскеров

Раздел имущества, полученного по наследству

В отличие от получения наследства по завещанию, где доли в собственности распределены самим наследодателем, при переходе права собственности нескольким наследникам часто возникают сложные ситуации, требующие разъяснений. Раздел имущества, полученного по наследству, когда унаследованное имущество становится совместной собственностью нескольких наследников, в досудебном порядке может быть произведён по соглашению между наследниками.

На практике при разделе наследуемого имущества возникают следующие проблемы:

- 1) спор между наследниками, в результате чего невозможно составить соглашение;
- 2) невозможно поровну разделить имущество.

Согласно закону, соглашение о разделе наследства, в состав которого входит недвижимое имущество, может быть заключено лишь после выдачи наследникам свидетельства о праве на наследство. Об этом говорит Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 N 9 «О судебной практике по делам о наследовании». Хотя раздел имущества до получения наследником свидетельства о праве собственности противоречит требованиям действующего законодательства, это не является препятствием для раздела наследства после получения свидетельств о праве на наследство. Такое пояснение дала судебная коллегия по гражданским делам Свердловского областного суда в своём определении от 27 сентября 2018 г по делу N 33-16905/2018.

Существуют некоторые ограничения в отношении возможности раздела наследства, призванные защитить права несовершеннолетних и даже тех, кто еще не появился на свет. Во-первых, при наличии зачатого, но еще не родившегося наследника раздел наследства может быть осуществлен только после рождения такого наследника. Речь идет не только о детях наследодателя, но и об ином ребенке, которому наследодатель завещал имущество (например, ребенку племянницы). Во-вторых, при наличии среди наследников несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных граждан раздел наследства осуществляется при условии получения согласия от органа опеки и попечительства. В любом случае при наличии несовершеннолетних, недееспособных и ограниченно дееспособных граждан о составлении соглашения о разделе наследства, равно как и о рассмотрении в суде дела о разделе наследства, должен быть уведомлен орган опеки и попечительства.

В спорах, где невозможно поровну разделить имущество, полученное по наследству, суд обязан учитывать мнение экспертов, а не выносить ре-

шение исходя лишь из своих личных убеждений. Такой вывод можно сделать из определения N 4-КГ19-4, которое дала судебная коллегия по гражданским делам ВС РФ. Предыстория дела такова: наследник указывал, что нёс бремя содержания жилым помещением, постоянно пользовался им, а эксперты приняли решение о неделимости жилого помещения. Однако суд апелляционной инстанции при решении вопроса о разделе жилого помещения проигнорировал экспертные заключения о неделимости вещи.

**ПРИ НАЛИЧИИ ЗАЧАТОГО, НО ЕЩЕ НЕ РОДИВШЕГОСЯ
НАСЛЕДНИКА РАЗДЕЛ НАСЛЕДСТВА МОЖЕТ БЫТЬ
ОСУЩЕСТВЛЕН ТОЛЬКО ПОСЛЕ РОЖДЕНИЯ ТАКОГО
НАСЛЕДНИКА**

ВС РФ решение апелляционной инстанции отменил, указав: если в состав наследства входит жилое помещение (жилой дом, квартира и тому подобное), раздел которого в натуре невозможен, при разделе наследства наследники, проживавшие в этом жилом помещении ко дню открытия наследства и не имеющие иного жилого помещения, имеют перед другими наследниками, не являющимися собственниками жилого помещения, входящего в состав наследства, преимущественное право на получение в счёт их наследственных долей этого жилого помещения.

Из Постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 N 9 следует, что преи-

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



Ольга Яковлева

Выселение инвалидов — споры

Причины выселения инвалидов из жилых помещений точно такие же, как и для всех других людей. Просто по причине особого статуса выселить инвалида несколько сложнее, чем здорового человека, но возможно.

В ст. 1 Федерального закона от 24.11.1995 N 181-ФЗ (в редакции от 24.04.2020г.) «О социальной защите инвалидов» закреплено определение, инвалид — лицо, которое имеет нарушение здоровья со стойким расстройством функций организма, обусловленное заболеваниями, последствиями травм или дефектами, приводящее к ограничению жизнедеятельности и вызывающее необходимость его социальной защиты. Законодатель не ограничивает возможность выселения инвалида из жилого помещения, но устанавливает категории лиц, выселение которых не возможно без предоставления иного жилья.

**ВЫСЕЛИТЬ ИНВАЛИДА НЕСКОЛЬКО СЛОЖНЕЕ,
ЧЕМ ЗДОРОВОГО ЧЕЛОВЕКА, НО ВОЗМОЖНО**

Обратимся к причинам выселения. Прежде всего, выселение — это один из способов защиты нарушенных прав. Безусловно, это крайняя мера, применение которой сопровождается строгими условиями. Но что делать собственнику помещения или соседям, если гражданин, не важно инвалид он или нет, превращает квартиру в мусоросборник, дебоширит, не вносит плату за коммунальные услуги, а то и подвергает угрозе жизнь и здоровье соседей? Исправить это иногда возможно только выселением. В этом случае инвалидность никак не является разрешением на злоупотребление своими правами.

Как известно, выселение из жилого помещения осуществляется исключительно в судебном порядке, никакими договорами-соглашениями это изменить нельзя — императивная норма. Основными причинами выселения являются:

- систематическое нарушение прав соседей;
- использование жилого помещения не по назначению;

- признание дома аварийным и подлежащим сносу или изъятию земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
- самовольное переустройство и (или) перепланировка жилого помещения с отказом привести его в прежнее состояние;
- переход права собственности на жилое помещение;
- обращение взыскания на жилое помещение;
- невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги более шести месяцев;
- выезд нанимателя и членов его семьи на другое место жительства;
- прекращение семейных отношений с собственником жилого помещения;
- лишение родительских прав;
- расторжение или прекращение договора найма специализированного жилого помещения.

Инвалидность является признаком социальной незащищенности человека, и законодательство предусматривает дополнительные меры по охране прав таких лиц. Статья 103 Жилищного кодекса РФ прямо запрещает выселение из служебных жилых помещений без предоставления других жилых помещений по договорам социального найма инвалидов I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя; инвалидов I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие профессионального заболевания в связи

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

Валидов с детства.



Элина Шакирова

Ликвидация незаконно вырытых искусственных водоемов

В последнее время среди россиян стало модным оборудовать на земельных участках искусственные водоемы. Их назначение бывает разным: полив огорода, купание, разведение рыбы, а иногда пруды выполняют просто декоративную функцию.

Безусловно, Земельный кодекс РФ в подп. 3 п. 1 ст. 40 позволяет собственнику в соответствии с разрешенным использованием строить пруды и иные водные объекты.

Сперва необходимо определиться, что подразумевается под словом «пруд».

В Большой советской энциклопедии, пруд — это искусственный водоем, выкопанный до глубины 3-5 м или созданный путем постройки плотины в долинах небольших рек, ручьев, на территории балок либо оврагов (Большая советская энциклопедия. 3-е изд. М.: Советская энциклопедия, 1969-1978).

**КРИТЕРИЙ ПРИЗНАНИЯ ИСКУССТВЕННОГО ВОДОЕМА,
НАХОДЯЩЕГОСЯ В ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, ПРУДОМ
— НАЛИЧИЕ ПРИЗНАКОВ ИЗОЛИРОВАННОСТИ И
ОБОСОБЛЕННОСТИ ОТ ДРУГИХ ПОВЕРХНОСТНЫХ ВОДНЫХ
ОБЪЕКТОВ, ТО ЕСТЬ ОТСУТСТВИЕ ГИДРАВЛИЧЕСКОЙ
СВЯЗИ С ИНЫМИ ВОДНЫМИ ОБЪЕКТАМИ**

Согласно ГОСТ 19179-73 «Гидрология суши. Термины и определения», определены два вида прудов: «пруд» и «пруд-копань». «Пруд» определяется как «мелководное водохранилище площадью не более 1 кв. км», «Пруд-копань» — это небольшой искусственный водоем в специально выкопанном углублении на поверхности земли, предназначен для накопления и хранения воды для различных хозяйственных целей (Постановление Фе-

дерального Арбитражного суда Московского округа от 19.03.2014 по делу N А41-21402/2012).

Преодолевая законодательный пробел в установлении термина «пруд», судебная практика выработала дополнительный критерий признания искусственного водоема, находящегося в частной собственности, прудом — наличие признаков изолированности и обособленности от других поверхностных водных объектов, то есть отсутствие гидравлической связи с иными водными объектами. Исходя из системного толкования положений ст. 1, 5, 8 Водного кодекса РФ, в собственности субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, физических и юридических лиц могут находиться только пруды (состоящие из поверхностных вод и покрытых ими земель в пределах береговой линии), обладающие признаками изолированности и обособленности от других поверхностных водных объектов, то есть не имеющие гидравлической связи с иными водными объектами. Если пруд не обособлен и не изолирован от других поверхностных водных объектов и имеет с ними гидравлическую связь, он относится к собственности Российской Федерации, в том числе в случае, когда пруд образован на водотоке (реке, ручье, канале) с помощью водонапорного сооружения (Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 06.12.2018 по делу N 301-ЭС18-10194, А39-7480/2015; Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 2 (2019), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 17.07.2019).

При совершении каких-либо сделок с прудами и обводненными карьерами подлежат применению нормы не только водного, но и земельного и гражданского законодательства в силу прямого указания на это в законе (Апелляционное определение от 11 апреля 2012 г. по делу N 33-698/2012). Кроме того, при обустройстве водоема, водные объекты должны возводиться с соблюдением санитарных, экологических, строительных и других специальных норм.

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

ВС запретил забирать квартиру у...

Комментарий к «Обзору и анализу важных споров по земле в 2020 году»

Комментарии юрфирм



Александр Тархов

Старший юрист ООО Юридическая компания
«Центральный округ»

В данном Обзоре приведены интересные и важные правовые позиции Верховного Суда в сфере земельного законодательства.

Так, важным с точки зрения единообразия судебной практики применения земельного законодательства является напоминание Верховного Суда о фундаментальном принципе — единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, который закреплен в первой статье Земельного кодекса РФ.

Этот принцип наряду с юридическим признанием незарегистрированных, но возникших до 1998 года прав на недвижимое имущество, возымел определяющее значение в деле о взыскании неосновательного обогащения с сособственника здания, не оформившего свои права на землю. Здесь суды ошибочно определили момент возникновения права собственности ответчика и, как следствие, упустили из вида невозможность приватизации земли одним из сособственников здания.

В свою очередь, выводы Верховного Суда по вопросам продления и предоставления в аренду публичных земель в данном Обзоре берут свое начало из общих принципов действия гражданского законодательства во времени. Дело в том, что в связи с внесением ряда существенных измене-

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



Наталья Руденко

руководитель практик Лексфорт UBL Group

Прослеживается четкая тенденция у Верховного суда в недопущении ущемления прав землепользователей. К сожалению, возникшая императивность норм при изменении земельного законодательства с 1 марта 2015г. все чаще приводит к ущемлению их прав. Как правило, нижестоящие суды таких нарушений не видят (представленный обзор — тому подтверждение — Верховный суд признал практически во всех делах выводы нижестоящих судов незаконными). Это показывает, что необходимы не просто выводы Верховного суда на уровне рассмотрения конкретных дел, а подготовка Постановления Пленума по проблемам толкования положений земельного законодательства, вступивших в силу в марте 2015 года.

Эксперт статьи готов дать читателям более подробные устные консультации на договорной основе. Ждем запросы их на адрес: tp@top-personal.ru

Ирина Дружинина

Строительство: споры по дефектам

Строительство — одна из перспективных сфер деятельности общества. Однако в связи с большим ростом строительства возрастает риск строительных недоделок — дефектов.

Дефект — это производственный брак. Дефекты образуются в результате выполнения подрядчиком строительного-монтажных работ.

Ответственность подрядчика за недостатки (дефекты) отражена в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее по тексту — ГК РФ).

В соответствии с п. 2 ст. 755 ГК РФ подрядчик несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в период эксплуатации объекта в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта, неправильной его эксплуатации или ненадлежащего ремонта объекта.

В связи с этим возникает необходимость определения причин появления недостатков, а при наличии у заказчика права на их самостоятельное устранение (п. 1 ст. 723, ст. 397 ГК РФ) — определения размера затрат заказчика на устранение недостатков.

Гражданский кодекс Российской Федерации уделяет недостаткам две статьи — ст. 724 ГК РФ «Сроки обнаружения ненадлежащего качества результата работ» и ст. 756 ГК РФ «Сроки обнаружения ненадлежащего качества строительных работ», последняя является нормой именно для строительно-монтажных работ.

Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 22.10.2018 N Ф10-3857/2018 по делу N А62-7187/2016

«...ООО «ХХХ», обратилось в Арбитражный суд Смоленской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «ХХ», о взыскании убытков.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 25.06.2013 между ООО «ХХ» (подрядчик) и ООО «ХХХ» (заказчик) заключен договор строительного подряда, по условиям которого подрядчик обязался осуществить своими силами, инструментами, механизмами и материалами строительно-монтажные работы стен и перекрытий объекта «Здание с административными и складскими помещениями», а заказчик — оплатить выполненные работы.

Неисполнение подрядчиком данного требования заказчика в добровольном порядке послужило основанием для обращения ООО «ХХХ» в арбитражный суд с настоящим иском.

В силу ст. 724 Гражданского кодекса РФ заказчик вправе предъявить требования, связанные с недостатками результата работы, обнаруженными

ми в течение гарантийного срока. При наличии гарантийного срока бремя доказывания причин возникновения недостатков возлагается на подрядчика.

Предельный срок обнаружения дефектов по договорам строительного подряда в силу статьи 756 ГК РФ составляет пять лет, и возможность его уменьшения по соглашению сторон законом не предусмотрена.

**ПРЕДЕЛЬНЫЙ СРОК ОБНАРУЖЕНИЯ ДЕФЕКТОВ
ПО ДОГОВОРАМ СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА
В СИЛУ СТАТЬИ 756 ГК РФ СОСТАВЛЯЕТ ПЯТЬ ЛЕТ,
И ВОЗМОЖНОСТЬ ЕГО УМЕНЬШЕНИЯ ПО СОГЛАШЕНИЮ
СТОРОН ЗАКОНОМ НЕ ПРЕДУСМОТРЕНА**

В случае когда недостатки работ явны и очевидны даже без проведения экспертизы, подрядчик чаще всего признает иски, однако суд, внимательно изучив материалы дела, может отказать в удовлетворении требований.

Как, например, Арбитражный суд Свердловской области рассмотрел дело № А60-68226/2019 по иску «XXX» к обществу с ограниченной ответственностью «XX» с требованиями:

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