



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

№ 10 октябрь 2020

Подписные индексы по каталогу «Роспечать» — 79154, 79357

Наталья Пластинина

«Правильный» задаток (часть 2)

Дарья Сергеева

Споры по маткапиталу

Константин Струков

Банкротство физического лица: когда могут отнять единственное жильё

Алина Бабкина

Выселение бывшего супруга из квартиры: закон на стороне собственника

Екатерина Новикова

Частный Сервитут. Что он даст владельцу недвижимости?

Анастасия Жукова

Вдова Баталова А. осталась без жилья и денег, передав их за содержание. Анализ похожих споров в судах

Вдова известного актера Баталова осталась без жилья и накоплений, передав всё сама по договору ренты каким-то людям... — эта новость ввиду известности актера, возраста его вдовы (85 лет) и больной дочери облетела страну... а ведь по сути это обычная, увы, ситуация... что делать? Почему страховые компании не предлагают адекватных программ?

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. Болгер	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. Ходыкин
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	

Задаток



Наталия Пластина

«Правильный» задаток (часть 2)5

Маткапитал

Дарья Сергеева

Споры по маткапиталу19

Банкротство

Константин Струков

**Банкротство физического лица: когда могут
отнять единственное жильё.**29

Выселение

Алина Бабкина

**Выселение бывшего супруга из квартиры:
закон на стороне собственника**39

Комментарии юрфирм



К. Тамаева, А. Кимлач, М. Саликова

Трудовым мигрантам станет мало места47

Комментарии юрфирм



С. Валежников, О. Власова, Е. Ларина, Н. Руденко
**ЦИАН ждут нелегкие времена. Скорее всего
банкротство в следующем году. Что будет со
сделками в случае принятия закона?55**



М. Рулькова, В. Перфильева, А. Горелов
**Готовятся новые законы, заметно влияющие
на рынок недвижимости.61**

Мошенники

Анастасия Жукова
**Вдова Баталова А. осталась без жилья и денег,
передав их за содержание. Анализ похожих
споров в судах81**



Комментируют А. Горелов, Ю. Лялюцкая, Р. Логвинчук,
А. Арутюнов, А. Дрючина

Сервитут

Екатерина Новикова
**Частный Сервитут. Что он даст владельцу
недвижимости?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 15.09.2020.
Формат 60х90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 11-10.**

**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



Наталья Пластинина

«Правильный» задаток (часть 2)

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

5. ВЗЫСКАНИЕ ЗАДАТКА МОЖЕТ СОСТОЯТЬСЯ И... ЧЕРЕЗ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ

Бывают в практике и казусные случаи (обусловленные, прежде всего, невнимательностью покупателя), когда стороны передают задаток в счет сделки, которая...вообще в ближайшем обозримом будущем состояться не может по объективным обстоятельствам, в том числе по причине отсутствия права собственности у продавца на продаваемую недвижимость.

Все бы ничего: продавец виноват, пусть отдает двойной задаток. Или, если покупатель не требует таких жертв, то хотя бы одинарный размер. Но вот незадача — никто же не заставляет стороны прямо сразу же решать все эти вопросы, и тут же вступать в судебный спор. Закон вообще не запрещает стремиться заключать соглашения снова и снова, перенося сроки планируемой сделки.

В практике имелись случаи, когда такой перенос планируемых сроков производился несколько лет к ряду, а сделка в итоге так и не состоялась. Интересна в этом примере из практики не столько длительность планов сторон, сколько судьба задатка.

Пример: между П. (истец, покупатель) и Ф. (ответчик, продавец) был заключен предварительный договор купли-продажи. В соответствии с условиями договора покупатель П. должен был передать Ф. задаток в сумме 600 тыс. рублей в счет заключения в будущем договора купли-продажи комнаты. Задаток был передан, но не сразу и не во всей сумме, а в размере 560 тыс. рублей. Сделка в назначенный срок не состоялась, так как у Ф. не оказалось оформленного права собственности на продаваемый объект. Оформление затянулось на несколько лет. И поскольку у П. изменились семейные обстоятельства, он свое право на покупку переуступил своей жене (к тому моменту уже бывшей), о чем написал соответствующую расписку продавцу Ф. И поскольку последний не от-

дал ему сумму задатка обратно, обратился в суд с иском о расторжении предварительного договора купли-продажи комнаты, взыскании суммы задатка. Ответчик же настаивал, что задаток вернул, о чем следует из расписки. Из содержания представленной расписки от 25.01.2014 года суд усмотрел, что П. претензий к Ф. по предварительному договору от 26 мая 2011 года не имеет, право выкупа передает ФИО. Никакого утверждения о возврате задатка из расписки суд не усмотрел, и требования П. удовлетворил (Апелляционное определение Московского городского суда от 12.12.2019 по делу N 33-55450/2019¹).

¹ <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=287798171021925308542199629&cacheid=F8EDC1D681B55B23A77CB22867171E44&mode=splus&base=SOCN&n=1232441&rnd=0.32450974671666233#1hkm3g7wn2r>

Таким образом, только практика подсказывает варианты развития событий, помимо ранее рассмотренных, наиболее распространенных. И, опять же, учит внимательности при оформлении отношений покупателя и продавца.

**ЕСЛИ В НЕЗАКЛЮЧЕНИИ СДЕЛКИ ВИНОВАТЫХ НЕТ,
ЗАДАТОК ПОДЛЕЖИТ ВОЗВРАТУ ПОКУПАТЕЛЮ В
ОДИНАРНОМ РАЗМЕРЕ**

Вывод: если одна из сторон передумала в ином ракурсе: например, из-

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

Дарья Сергеева

Споры по маткапиталу

Социальная функция государства реализуется путём активного развития законодательства в сфере принятия дополнительных мер государственной поддержки семей, имеющих детей. От успешной реализации этой функции зависит демографическое положение в стране. Об улучшении положения молодых семей с детьми свидетельствуют последние новости 2020 года: срок действия программы материнского (семейного) капитала (далее — маткапитал) продлен по 31 декабря 2026 года, появилась новая категория лиц, имеющих право на маткапитал, упрощена процедура обращения за получением государственного сертификата — теперь предусмотрен беззаявительный порядок. Кроме того, ввиду особого законодательного внимания детям — «виновникам торжества» и получения маткапитала — внесен законопроект о запрете продажи квартир, приобретенных с материнским капиталом, без выделения долей детям. В свою очередь, Министерство труда и социальной политики РФ сообщило, что в проекте бюджета Пенсионного фонда России предусмотрена индексация материнского капитала с 1 января 2021 года на 3,7%. Однако при наличии этих улучшений, всегда ли так просто воспользоваться материнским капиталом в жизни? Попробуем ответить на данный вопрос, изучив судебную практику последних лет.

Статья 3 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» устанавливает перечень лиц, у которых возникает право на маткапитал. За предусмотренной мерой поддержки в первую очередь вправе обратиться женщины-россиянки (даже в случае смерти ребенка на первой недели жизни (определение Конституционного Суда РФ от 9 ноября 2010 г. № 1440-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Жирновой Василины Алексеевны на нарушение ее конституционных прав статьей 4 и пунктом 1 части 6 статьи 5 Федерального закона «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»)), несмотря на то что названный закон гарантирует предоставление дополнительных мер защиты всей семье. Конституционным Судом сформулирована следующая позиция относительно приоритета женщины в качестве получателя средств материнского (семейного) капитала: право мужчины на дополнительные меры государственной поддержки по случаю рождения ребенка является производным от права женщины и может быть реализовано лишь в случае, когда возникшее у женщины право на указанные меры прекратилось по основаниям, предусмотренным законом (определение Конституционного Суда РФ от 13 октября 2009 г. № 1085-О-О, определение Конституционного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 1518-О). Более того, если отец детей не состоит в браке с матерью общих детей, то включение его в число собственников жилого помещения, приобретаемого за счет средств материнского (семейного) капитала, неправомерно (Определение Верховного Суда РФ от 31.01.2017 № 24-КГ16-22).

Однако ни статья, ни позиция Конституционного суда не учитывает ситуации, когда у детей изначально нет матери, а есть только отец. Такие ситуации стали возможны с развитием методов искусственного оплодотворения и суррогатного материнства. Решением Химкинского городского суда Московской области были удовлетворены исковые требования истца к УПФ РФ о признании права на получение государственного сертификата на материнский (семейный) капитал. В ходе судебного разбирательства судом было установлено, что дети рождены в результате применения метода искусственного оплодотворения — гестационного суррогатного материнства с ооцитами анонимного донора, в связи с чем в документах отсутствуют сведения о матери. В мотивировочной части решения судом было указано, что лишение биологического отца права на получение указанного

сертификата, призванного поддерживать всех лиц, воспитывающих двух и более детей, в то время как матери, приемные родители и опекуны имеют на него право, является, по мнению суда, недопустимым, поскольку истец подвергся бы дискриминации на том основании, что он является одиноким отцом при осуществлении своего права на уважение семейной жизни, что противоречит международно-правовым нормам и Конституции РФ. Признание права истца и его детей на получение сертификата, в отсутствие прямого правового регулирования вопроса о праве родителя-отца на получение сертификата для целей воспитания детей, рожденных методом искусственного оплодотворения, обеспечивает равенство прав семей,

ПРАВЕ РОДИТЕЛЯ-ОТЦА НА ПОЛУЧЕНИЕ СЕРТИФИКАТА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ВОСПИТАНИЯ ДЕТЕЙ, РОЖДЕННЫХ МЕТОДОМ ИСКУССТВЕННОГО ОПЛОДОТВОРЕНИЯ

имеющих детей, на получение в виде меры государственной поддержки сертификата на материнский (семейный) капитал (апелляционное определение Московского областного суда от 29 сентября 2014 г. по делу № 33-21541/2014).

Из фабулы дела Химкинского городского суда видно, что УПФ пошли по строго формальному пути: нет указания матери в свидетельстве о рождении — нет маткапитала. А будут ли правомерны требования о получении средств маткапитала в случае рождения ребенка мертвым? Исходя из ма-

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

ПРОФЗАБОЛЕВАНИЯ — АНАЛИЗ СПОРОВ ПРИЧИН

Анастасия Жукова

... ОСТРОЕ ПРОФЗАБОЛЕВАНИЕ ОТЛИЧАЕТСЯ ОТ ХРОНИЧЕСКОГО ТЕМ, ЧТО ЯВЛЯЕТСЯ РЕЗУЛЬТАТОМ ОДНОКРАТНОГО, ТО ЕСТЬ В ТЕЧЕНИЕ ОДНОГО РАБОЧЕГО ДНЯ ИЛИ ОДНОЙ РАБОЧЕЙ СМЕНЫ...

...ХРОНИЧЕСКОЕ ПРОФЗАБОЛЕВАНИЕ ЯВЛЯЕТСЯ РЕЗУЛЬТАТОМ ДЛИТЕЛЬНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ ВРЕДНЫХ УСЛОВИЙ ТРУДА...

...ПОДТВЕРЖДЕННОЕ В УСТАНОВЛЕННОМ ПОРЯДКЕ ПРОФЗАБОЛЕВАНИЕ ЯВЛЯЕТСЯ СТРАХОВЫМ СЛУЧАЕМ И ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ВЫПЛАТЫ РАБОТНИКУ СТРАХОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ...

...ГЛАВНОЕ — ДОКАЗАТЕЛЬСТВА СОБЛЮДЕНИЕ ПОРЯДКА УСТАНОВЛЕНИЯ НАЛИЧИЯ ПРОФЗАБОЛЕВАНИЯ И ПРИЧИН ЕГО ВОЗНИКНОВЕНИЯ...

...ПРАКТИКА ПОКАЗЫВАЕТ, РАБОТНИКИ, КАК ПРАВИЛО, НЕ СОГЛАШАЮТСЯ С ПРИСВОЕННОЙ ИМ СТЕПЕНЬЮ УТРАТЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ТРУДОСПОСОБНОСТИ В РЕЗУЛЬТАТЕ ПРОФЗАБОЛЕВАНИЯ И ПРОСЯТ СУД ЕЕ ИЗМЕНИТЬ...

Константин Струков

Кандидат юридических наук. Практикующий юрист

Банкротство физического лица: когда могут отнять единственное жильё

Банкротство

Анализируя материалы судебной практики по банкротству физических лиц можно прийти к выводу, что нередко наиболее ликвидным активом таких должников является их единственное жильё. Разумеется, кредиторы довольно часто пытаются добиться того, чтобы их требования были удовлетворены за счет подобного имущества, что встречает противодействие со стороны должника, пытающегося сохранить «кровно нажитое», посредством ссылки на исполнительский иммунитет в отношении единственного жилого помещения, пригодного для проживания. Иногда должнику это сделать удается, а иногда нет. Именно поэтому можно утверждать, что взыскание единственного жилья является одним из наиболее острых вопросов, которые на текущий момент стоят в делах о банкротстве физических лиц.

Проблема обращения взыскания на единственную жилую недвижимость должника-физического лица (в том числе индивидуального предпринимателя), а также совместно проживающих с ним членов его семьи, пригодное для их постоянного проживания, связана с прямым законодательным запретом на совершение указанных действий, который содержится в п. 1 ст. 446 Гражданского процессуального кодекса РФ. Впрочем, как следует из закона и судебной практики по банкротным делам, в определенных случаях приведенная правовая норма не поможет такому должнику уберечь свое имущество от притязаний кредиторов.

**ДОЛЖНИКУ ТОЧНО ПРИДЕТСЯ РАССТАТЬСЯ СО
СВОИМ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ, — НАЛИЧИЕ
ОБРЕМЕНЕНИЯ В ВИДЕ ЗАЛОГА (ИПОТЕКИ)**

Наиболее простой случай, когда должнику точно придется расстаться со своим недвижимым имуществом, — наличие обременения в виде залога (ипотеки).

Это прямо следует из положений п. 1 ст. 446 Гражданского процессуального кодекса РФ, п. 2 ст. 6, п. 1 ст. 50 и п. 1 ст. 78 Федерального закона от «16» июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Верность данного вывода подтверждается в Определении СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от «29» мая 2012 г. № 80-В12-2. В нем сказано, что обращение взыскания на заложенную квартиру возможно как в случае, когда такая квартира заложена по соответствующему договору, так и в случаях, когда обременение в виде ипотеки (залога недвижимости) имеет место в силу закона; при этом тот факт, что указанное имущество является единственным жильем должника и членов его семьи, совместно проживающий в таком помещении, не играет в данном случае никакой роли.

На первый взгляд может показаться, что в диаметрально противоположной ситуации, подразумевающей отсутствие обременения в виде залога (ипотеки) единственного жилья, допустимо говорить о том, что должник всецело защищен исполнительским иммунитетом от его поступления в конкурсную массу. Однако в настоящее время суды нередко становятся на сторону кредиторов, формируя практику преодоления указанного иммунитета в тех или иных случаях. Рассмотрим их более подробно.

1. ЕДИНСТВЕННОЕ ЖИЛЬЕ ДОЛЖНИКА ИСПОЛЬЗУЕТСЯ ИМ НЕ ПО ПРЯМОМУ НАЗНАЧЕНИЮ

Иными словами, не для проживания должника и совместно проживающих с ним членов его семьи. Имеется прецедент, когда суды первой и апелляционной инстанции отказали во включении в конкурсную массу единственного жилья должника, а суд кассационной инстанции отменил судебные акты нижестоящих судебных инстанций, прямо указав в своем постановлении, что использование жилого помещения должником и членами его семьи не по назначению, а для осуществления предпринимательской деятельности (в рассматриваемой ситуации частный дом приспособили для оказания гостиничных услуг) приводит к лишению исполнительского иммунитета, поскольку в противном случае нивелируется единственное добросовестное обоснование наличия такого иммунитета в виде обеспечения права на жилье, пригодного для проживания семьи (Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от «11» сентября 2019 г. № Ф04-3672/2019 по делу № А27-19579/2016, оставленное без пересмотра Определением Верховного Суда РФ от «23» декабря 2019 г. № 304-ЭС19-22941).

К подобным случаям можно отнести и положение, когда должник не проживает в своем единственном жилье, фактически осуществляя это в ином месте. В одном из дел суд кассационной инстанции постановил, что обра-

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

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

ТРУДОВОЕ ПРАВО

ОКТАБРЬ 2020

ОСОБЕННОСТИ ТРУДОВЫХ ОТНОШЕНИЙ ЧЕРЕЗ ИНТЕРНЕТ

Артур Аскеров

... ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, НЕ ОФОРМЛЕННЫЙ В ПИСЬМЕННОЙ ФОРМЕ, СЧИТАЕТСЯ ЗАКЛЮЧЕННЫМ, ЕСЛИ РАБОТНИК ПРИСТУПИЛ К РАБОТЕ С ВЕДОМА ИЛИ ПО ПОРУЧЕНИЮ РАБОТОДАТЕЛЯ ИЛИ ЕГО ПРЕДСТАВИТЕЛЯ...

...ОТ ДОГОВОРА ВОЗМЕЗДНОГО ОКАЗАНИЯ УСЛУГ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР ОТЛИЧАЕТСЯ ПРЕДМЕТОМ ДОГОВОРА, В СООТВЕТСТВИИ С КОТОРЫМ ИСПОЛНИТЕЛЕМ (РАБОТНИКОМ) ВЫПОЛНЯЕТСЯ НЕ КАКАЯ-ТО КОНКРЕТНАЯ РАЗОВАЯ РАБОТА, А ОПРЕДЕЛЕННЫЕ ТРУДОВЫЕ ФУНКЦИИ...

...НАЛИЧИЕ ЛИШЬ ЭЛЕКТРОННОЙ ПЕРЕПИСКИ МЕЖДУ РАБОТНИКОМ И РАБОТОДАТЕЛЕМ НЕ СВИДЕТЕЛЬСТВУЕТ О ДИСТАНЦИОННОМ ХАРАКТЕРЕ РАБОТЫ...

...С ДИСТАНЦИОННЫМИ РАБОТНИКАМИ ТАК ЖЕ, КАК И С ДРУГИМИ РАБОТНИКАМИ, ЗАКЛЮЧАЕТСЯ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР. Но такой договор, согласно ТК РФ, может быть заключен путем обмена электронными документами...

Алина Бабкина

Выселение бывшего супруга из квартиры: закон на стороне собственника

Выселение

Вопрос выселения бывшего супруга является весьма актуальным для собственника жилого помещения. Особенно, если стороны уже развелись, а бывший супруг отказывается покинуть квартиру.

Обратимся к положениям п. 13 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.06.2009 года №14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РФ», которые говорят, что в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением собственника с бывшим членом его семьи. Данное правило находит свое отражение в ч. 4 статьи 31 ЖК РФ.

Следовательно, согласно ч. 1 статьи 35 ЖК РФ бывшие члены семьи собственника утрачивают право пользования жилым помещением и должны освободить его. В противном случае собственник жилого помещения вправе требовать их выселения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Так, например: решение Козельского районного суда Калужской области от 27 декабря 2017 г. № 2-1-687/2017.

Из материалов дела:

XXX обратилась в суд с иском о выселении бывшего супруга УУУ из жилого помещения, принадлежащего ей на праве собственности. В обоснование требований указано, что квартира принадлежит ей на праве собственности по договору купли-продажи, а в браке с ответчиком она состояла с июля 2003 по май 2017 года. Она в квартире зарегистрирована с ноября 2004 года вместе с дочерью, с которой проживает в настоящее время, УУУ она зарегистрировала в квартире в марте 2014 года. С 2015 года их отношения с ответчиком прекратились, ответчик работает вахтовым методом и по указанному адресу появляется редко, постоянно в нетрезвом виде, ведет себя ужасно, что доказывают постоянные вызовы полиции, подтверждаемые документально. Она предлагала ответчику съехать с её квартиры, он отказался и сказал, что его всё устраивает, сам предлагал ей продать квартиру и передать ему половину её стоимости, но этих средств будет ей с дочерью недостаточно для приобретения другого благоустроенного жилья. Просила выселить ответчика из спорного жилого помещения.

Согласно ч. 1 ст. 30 Жилищного кодекса РФ собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены настоящим Кодексом.

В соответствии с ч. 2 ст. 30 Жилищного кодекса РФ собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, настоящим Кодексом.

Как говорится в ч. 1 ст. 31 Жилищного кодекса РФ, к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника.

Исходя из положений ч. 2 ст. 31 Жилищного кодекса РФ, члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

В силу ч. 4 ст. 31 Жилищного кодекса РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи.

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

Комментарии юрфирм...

Трудовым мигрантам станет мало места

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

Комментарии юрфирм



Карина Тамаева

адвокат юридической фирмы «Инфралекс»

Министерство внутренних дел выступило с инициативой об ужесточении контроля за миграцией.

Ведомство подготовило концепцию нового федерального закона, который, по мнению начальника Главного управления по вопросам миграции МВД России Валентины Казаковой¹, должен упростить для иностранцев процедуры получения гражданства и трудоустройства.

Согласно проекту, предприниматель, который планирует нанять иностранного гражданина, должен в заявительном порядке быть включен в реестр работодателей, привлекающих иностранную рабочую силу (РРПИРС).

В свою очередь, иностранный гражданин, прибывающий в Россию для работы, должен будет получить специальную ID-карту после предоставления полиции персональных данных, включая отпечатки пальцев, а также электронный патент на право осуществления трудовой деятельности. При отсутствии последнего работник-мигрант не сможет уплатить НДФЛ в виде фиксированного авансового платежа, который станет обязательным уже в 2021 году.

В качестве гарантий для иностранных работников предлагается закрепить условия принятия мигрантов на работу. Обязательным станет со-

¹ <https://ria.ru/20200914/migranty-1577190573.html?fbclid=IwAR3MAPmat0DIcLYPowYkXF4Rph9V6jt3fjcKC5KllkLfA80o8jKhag4Ry4>

ответствие размера заработной платы размеру средней платы за аналогичный труд работников в конкретном регионе и отсутствие у работника неуплаченных штрафов за нарушение российских законов.

Несмотря на то, что концепция направлена на борьбу с дешевым неквалифицированным трудом и в целом призвана усилить контроль за миграционными потоками в России, следует отметить, что предложенные меры усиливают давление на предпринимателей, и больше всего от таких изменений пострадает бизнес, рабочие процессы которого последние десятилетия были построены на привлечении большого количества граждан из стран ближнего зарубежья.

В случае принятия предложений в текущей редакции, прием на работу иностранцев перестанет быть рентабельным для бизнеса, и как следствие на рынке труда может резко вырасти спрос на более квалифицированных сотрудников-граждан РФ, в то время как работники-иностранцы могут перейти на полностью «нелегальное» положение.

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



Мария Саликова

юрист практики трудового и миграционного права
Адвокатского бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и
партнеры»

На сегодняшний день законодательство уже содержит ряд обязательных требований для работодателей, привлекающих к трудовой деятельности иностранных граждан, по подаче уведомлений в МВД, в частности, в миграционные органы, которые являются частью этой структуры. Поэтому для отдельной категории работодателей подача отчетности в МВД не будет чем-то новым.

Работодатели обязаны в течение трех рабочих дней с даты заключения трудового либо гражданско-правового договора с иностранцем уведомить об этом миграционный орган (МВД). Аналогичное требование действует и при расторжении договора с иностранным гражданином.

Административная ответственность за несоблюдение данных требований достаточно серьезная, размер административного штрафа доходит до 800 тысяч рублей за одного иностранного гражданина, а в городах федерального значения до 1 миллиона рублей.

При этом закон уже сегодня позволяет работодателям подавать такое уведомление в миграционный орган в форме электронного документа через Единый портал государственных и муниципальных услуг, проще гово-

**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

ОКТАБРЬ 2020

ОПАСНЫЕ ПРОИЗВОДСТВА: ИНСТРУКТАЖ И ОБУЧЕНИЕ ПЕРСОНАЛА, СОВРЕМЕННЫЕ МЕТОДЫ КОНТРОЛЯ, ЦИФРОВИЗАЦИЯ – СПОРЫ В СУДАХ И ИХ АНАЛИЗ

Зиля Гибадуллина

... Одним из условий обеспечения безопасных условий труда является прохождение работниками инструктажей, обучений, проверки знаний...

...ПРОХОЖДЕНИЕ РАБОТНИКАМИ ОБУЧЕНИЯ ПО ОХРАНЕ ТРУДА И ПРОВЕРКИ ЗНАНИЙ ТРЕБОВАНИЙ ОХРАНЫ ТРУДА НЕ ЗАМЕНЯЕТ ПРОХОЖДЕНИЯ РАБОТНИКАМИ ИНСТРУКТАЖЕЙ ПО ОХРАНЕ ТРУДА...

...ИНСТРУКТАЖ РАБОТНИКА НА РАБОЧЕМ МЕСТЕ НЕ МОЖЕТ ЗАМЕНИТЬ СОБОЙ ОБУЧЕНИЕ РАБОТНИКА И ПРОВЕРКУ ИМ ЗНАНИЙ ТРЕБОВАНИЙ ОХРАНЫ ТРУДА И ОКАЗАНИЯ ПЕРВОЙ ПОМОЩИ ПОСТРАДАВШИМ...

ЦИАН ждут нелегкие времена. Скорее всего банкротство в следующем году. Что будет со сделками в случае принятия закона?

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



Станислав Валежников

Управляющий партнер Юридической компании
«Центральный округ»

Согласно заявлению генерального директора госкорпорации «Дом РФ» Виталия Мутко в сентябре в Госдуму будет внесен законопроект о создании онлайн-платформы по аренде жилья.

Однако в настоящий момент как такового проекта закона нет, он не публиковался, в Госдуму проект еще не внесен, детали законопроекта проходят межведомственное обсуждение. После внесения проекта закона в Государственную Думу его текст может кардинально измениться. По заявлениям Минстроя цель законопроекта — публичность рынка арендного

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



Ольга Власова

адвокат, председатель МГК «Власова и партнеры»

Действительно, в прессе прошла информация, что законопроект о создании и деятельности Единой государственной онлайн-платформы аренды жилья уже подготовлен и его обсуждают в Правительстве.

По мнению авторов законопроекта, такая платформа должна повысить прозрачность арендных сделок, повысить собираемость налогов, а арендаторам дать гарантии того, что договор с ними не расторгнут без суда и следствия по первому хотению.

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



Елена Ларина

Адвокат КА «Юков и партнеры»

На данный момент законопроект не внесен в Госдуму, и никто не знает, что именно будет представлять собой Единая федеральная онлайн-платформа по аренде жилья и какие именно законодательные изменения потребуются для ее работы.

Со слов В. Мутко, платформа будет бесплатна для пользователей, на ней можно будет разместить объявление, найти арендатора, заключить договор и сразу передать информацию об этом в Росреестр.

В целом, такой подход согласуется с желанием государства пополнить казну за счет рынка аренды жилья, который очень слабо урегулирован. Однако есть сомнения в том, что использование онлайн-платформы будет интересно всем или большинству арендодателей и арендаторов. Кроме того, планируемые нововведения, озвученные вскользь в разных СМИ, могут в корне поменять арендное законодательство.

Конечно, поскольку заключение договора аренды на платформе с одновременной отправкой данных в Росреестр ускоряет процесс поиска арендатора и оформления арендных отношений, этот сервис интересен. Однако пользователи “расплатятся” за это удобство моментальной передачей своих данных в Росреестр. Эти данные также получит ФНС, и уклонить-

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



Наталья Руденко

руководитель практик Лексфорт UBL Group

Не стоит давать оптимистичные прогнозы по поводу возрастания спроса на ипотеку после возникновения госплатформы. Возможно, размер арендного платежа и станет равен размеру платежа по ипотеке. Но не стоит забывать, что для получения ипотеки нужны средства на первоначальный взнос. Их отсутствие у большинства граждан, а также страх невозможности исполнения обязательств по уплате ипотечных платежей —

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

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

Готовятся новые законы, заметно влияющие на рынок недвижимости

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



Мария Рулькова

Юрист МКА «Князев и партнеры»

В настоящее время на рассмотрении Государственной Думы находится Законопроект № 962484-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и иные законодательные акты Российской Федерации в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав (о совершенствовании системы государственной регистрации недвижимости)».

Наиболее значимые изменения, которые могут появиться в Федеральном законе от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» касаются следующего:

1. Планируется расширение органов, осуществляющих государственную регистрацию и кадастровый учет и расширение их полномочий (дополнительная ст. 3¹ ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

В сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав отдельные полномочия и оказание отдельных государственных услуг, в том числе услуг, оказываемых за плату, могут осуществляться федеральным государственным бюджетным учреждением, подведомственным федеральному органу исполнительной власти.

Данный орган по проекту будет осуществлять следующие полномочия и оказывать следующие государственные услуги:

1) прием заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов, а также

возврат указанного заявления и прилагаемых к нему документов без рассмотрения при наличии оснований,

2) выдачу документов, подтверждающих осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, а также иных документов, подлежащих выдаче заявителям после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав,

3) выездной прием заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов и курьерская доставка документов, подлежащих выдаче после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в форме документов на бумажном носителе, а также уведомлений об отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и подлежащих выдаче после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав подлинники представленных заявителем документов в форме документов на бумажном носителе;

4) предоставлять сведения, а также аналитическую информацию, полученную на основе сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости;

5) осуществлять кадастровое деление территории Российской Федерации на кадастровые округа (по согласованию с органом регистрации прав), на кадастровые районы и кадастровые кварталы в целях присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров,

6) ведение и хранение реестровых дел (томов реестровых дел) в отношении объектов реестра границ;

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



Вероника Перфильева

адвокат, старший юрист практики по недвижимости и инвестициям АБ «Качкин и Партнеры»

Несмотря на «коронавирусные сложности» текущего года, Государственной Думой в первом чтении рассмотрено и принято несколько законопроектов, существенно влияющих на законодательное регулирование отношений в сфере регистрации прав и оборота недвижимости.

Так, законопроект № 962484-7 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и иные законодательные акты Российской Федерации в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав», содержит большой пакет поправок, направленных на совершенствование системы государственной регистрации недвижимости.

В частности, законопроект предполагает расширение перечня полномочий в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав и отдельных государственных услуг, в том числе услуг, оказываемых за плату, которые могут осуществляться федеральным государственным бюджетным учреждением, подведомственным федеральному органу исполнительной власти

Также, предлагается сократить срок государственной регистрации последующих договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (т.е. поданных на государственную регистрацию после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства этого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости) — с семи до пяти рабочих дней со дня поступле-

ния в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации, а в случае поступления заявления и документов, указанных в настоящем пункте, в электронной форме — до трех рабочих дней.

Помимо указанного, предлагается ввести возможность представления заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов посредством выездного приема за плату. При этом предлагается освободить от взимания платы за выездной прием следующие категории граждан: ветераны Великой Отечественной войны, инвалиды Великой Отечественной войны, дети-инвалиды, инвалиды с детства I группы, инвалиды I и II групп.

Авторы законопроекта № 933979-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления порядка выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости» предлагают наделить органы исполнительной власти субъектов РФ — городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, а также органы местного самоуправления полномочиями по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, подготовке проекта и принятию решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, а также правом на обращение в суд с заявлением об установлении факта принадлежности ранее учтенного

объекта недвижимости правообладателю, от которого поступили возражения относительно подготовленного проекта решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости.

Вступившее в законную силу решение суда об установлении такого факта будет являться основанием для принятия уполномоченным органом решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости.

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



Алексей Горелов

Старший партнер ООО «Московская коллегия юристов
Дубинин и партнеры»

Готовящиеся изменения в законы (если поправки будут приняты в текущем виде) существенно изменят расстановку сил во взаимоотношениях людей как между собой, так и в отношениях с государством.

Теперь разберем законопроекты в отдельности.

Законопроект № 962484-7. На мой взгляд неоднозначный. Сокращение сроков регистрации Договора долевого участия может привести к тому, что в результате неполной проверки могут возникнуть разного рода проблемы у частных долевого строительства, что может повлечь за собой долгие годы судов. Идентификация через госуслуги — мера современная, но у людей старшего поколения могут возникнуть проблемы с мошенническими действиями недобросовестных риелторов или просто мошенников, заполучивших данные с сайта госуслуги. Новация по поводу предоставления части регистрационных действий бесплатно — тоже неоднозначная мера. Для тех, кому это будет бесплатно — это несомненный плюс. Но бюджет государственного органа из-за этого «просядет» и, возможно, для его пополнения увеличат стоимость для всех остальных категорий граждан.

Законопроект № 835938-7. Идеи проекта очень здравые. Не нужно будет второму супругу бегать по судам и доказывать, что и кредит был получен в

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

Вдова Баталова...

А. Жукова

Анастасия Жукова

Вдова Баталова А. осталась без жилья и денег, передав их за содержание. Анализ похожих споров в судах

С целью получения помощи и достойного содержания пожилые люди заключают договоры пожизненной ренты или пожизненного содержания с иждивением. Однако они не всегда правильно понимают правовую природу таких договоров и последствия их заключения. Рентополучатели не учитывают, что существенным условием договора ренты является передача плательщику ренты недвижимости.

А. Жукова

Вдова Баталова...

Возникает на практике и другая ситуация. Плательщики ренты не исполняют надлежащим образом свои обязанности по заключенным договорам, лишают своих подопечных недвижимости и денежных средств.

Между сторонами договора возникает конфликт. В подобной ситуации оказалась и вдова актера Алексея Баталова. К сожалению, данная история не единственная. Суды ежегодно рассматривают сотни дел, в которых истцы требуют расторгнуть договор пожизненной ренты или договор пожизненного содержания с иждивением, признать сделку недействительной и вернуть свою собственность.

**ПО ДОГОВОРУ ПОЖИЗНЕННОЙ РЕНТЫ — ЭТО
ЕЖЕМЕСЯЧНЫЕ ВЫПЛАТЫ, ПО ДОГОВОРУ
ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ —
ЭТО ПОМОЩЬ В НАТУРЕ**

Рассмотрим далее особенности договоров пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением, основные виды судебных споров, возникающих из данных договоров, проанализируем требования сторон и их аргументы в обоснование своей позиции.

**ПОЖИЗНЕННАЯ РЕНТА И ПОЖИЗНЕННОЕ СОДЕРЖАНИЕ
С ИЖДИВЕНИЕМ: СХОДСТВО И ОТЛИЧИЕ**

Договор пожизненной ренты и договор пожизненного содержания с иждивением — это особый вид сделки, который предусматривает передачу имущества взамен на материальное обеспечение его владельца. После заключения договора право собственности на недвижимое имущество, которое является предметом договора, переходит к плательщику ренты.

Вдова Баталова...

А. Жукова

При этом получатель ренты имеет право до конца жизни проживать в своей квартире (ст. 596, 601 ГК РФ).

Срок действия договоров и порядок их заключения совпадают. Так, договоры заключаются на период жизни гражданина, передающего имущество под выплату ренты, или на период жизни указанного им лица. Оба договора

**ПО ДОГОВОРУ ПОЖИЗНЕННОЙ РЕНТЫ — ЭТО ОДНА
ВЕЛИЧИНА ПРОЖИТОЧНОГО МИНИМУМА, ПО ДОГОВОРУ
ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ — ДВЕ
ВЕЛИЧИНЫ ПРОЖИТОЧНОГО МИНИМУМА**

подлежат нотариальному удостоверению, переход права собственности на недвижимость — государственной регистрации (ст. 584 ГК РФ).

Главное отличие договора пожизненной ренты от договора пожизненного содержания с иждивением состоит в форме материального обеспечения, которое гражданин получает от плательщика ренты. По договору пожизненной ренты — это ежемесячные выплаты, по договору пожизненного содержания с иждивением — это помощь в натуре, в том числе покупка лекарств, продуктов питания, одежды, уборка квартиры, приготовление пищи, помощь в санитарно-гигиенических процедурах, медицинская помощь.

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

А. Жукова

Вдова Баталова...



Алексей Горелов

Старший партнер ООО «Московская коллегия юристов
Дубинин и партнеры»

История семьи великого артиста, конечно, печальна, но, к сожалению, нередко встречается в нашей повседневной жизни. Но давайте отбросим эмоции и подойдем к ситуации с точки зрения права и законов.

Данную историю можно разделить на 2 составляющих: уголовную и гражданскую. Уточню, на данный момент ни у кого нет четких данных как дело обстояло на самом деле, есть только позиция семьи Баталова и их оппонентов Дрожиной и Цивина.

Но рассмотрим каждый этап в отдельности.

Уголовная часть: тут позиция сторон существенно расходится. Семья Баталова говорит, что никаких доверенностей они не выдавали, ничего не подписывали, и не были у нотариуса. Оппоненты говорят прямо противоположное. В данном случае для понимания дальнейшего развития событий будет играть большую роль почерковедческая экспертиза, которая ответит на главный вопрос: кем была поставлена подпись в доверенности и в договоре пожизненного содержания с иждивением. После экспертного заключения прояснится, кто лукавит: семья Баталовых или их оппоненты. В настоящее время по заявлению семьи Баталовых в рамках поручения главы СКР Александра Бастрыкина проводится проверка по выяснению

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

А. Жукова

Вдова Баталова...



Юлия Лялюцкая

Управляющий партнер адвокатского бюро г. Москвы
«Щеглов и партнеры», адвокат

Конечно, когда читаешь историю жены и дочери Алексея Баталова, с первых фраз кажется, что перед тобой сюжет Агаты Кристи.

Сложно дать оценку всей ситуации, не имея возможности изучить документы.

Если начинать с азов, то первое, что бросается в глаза: отсутствие внимания со стороны Гитаны Баталовой к тем документам, на которых она ставила свою подпись.

Да, очевидно, что люди воспользовались горем в семье. Но к сожалению, в нашем мире нельзя забывать, что о благе живых принято заботиться в первую очередь. Нашим ушедшим родственникам имущество уже без надобности, и этим охотно пользуются.

Если бы я разбирала эту ситуацию с нуля, то начала бы с изучения сделок с указанными людьми самого Алексея Баталова: какие договоры и доверенности он подписывал? В каком состоянии он в этот момент находился? Что могло повлиять на его волю: болезнь, принуждение, заблуждение?

На аналогичные вопросы необходимо ответить и в отношении самой Ги-

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

А. Жукова

Вдова Баталова...



Роман Логвинчук

Адвокат

Основная проблема, в таких случаях, это то, что подписанная «генеральная» доверенность дает возможность осуществлять от имени представляемого практически любые полномочия, причем обязательства по указанным сделкам возникают непосредственно у лица, доверенность выдавшего.

Однако, именно в этом конкретном случае подписание договора содержания с иждивением по доверенности является неким спасательным кругом для Баталовых:

В соответствии с п. 3 ст. 182 ГК РФ представителю прямо запрещено совершать сделки от имени представляемого в отношении себя лично.

Сделка, которая совершена с нарушением вышеуказанного правила, и на которую представляемый не дал согласия, может быть признана судом недействительной по иску представляемого, если она нарушает его интересы. Особенно важно, что нарушение интересов представляемого предполагается, если не доказано иное.

В частности, данные нормы как раз и охватывают случаи, когда один из супругов действует в качестве представителя по доверенности представ-

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

Вдова Баталова...

А. Жукова



Александр Арутюнов

адвокат, доктор юридических наук

Печальная история... Какие юридически значимые действия для нейтрализации неблагоприятных последствий должны предпринять Гитана Леонтенко с дочерью Машей? Подача ими заявления в полицию с просьбой возбудить уголовное дело в отношении Михаила Цивина и Наталии Дрожжиной есть первый и, пожалуй, правильный шаг. Если будет установлено, что доверенности были оформлены обманным образом и позволили завладеть недвижимостью потерпевших, то, похоже, речь может идти о мошенничестве в особо крупных размерах. Так, Гитана Леонтенко утверждает: «Как я подписала все доверенности, даже не скажу. Никто мне бумаги не зачитывал, а я тогда с катарактой была». Из объяснительной же Маши Баталовой в полиции следует, что «при подписании данных документов присутствовал только Цивин М.С., который и передавал их на подпись, иных лиц, в том числе нотариуса, при их подписании не было».

Особо отметим, что вся недвижимость, как мы понимаем, стала собственностью Наталии Дрожжиной по договору пожизненного содержания с иждивением. Насколько нам известно, в судебной практике еще не было случаев, когда по такому договору «уходила» не одна квартира или дом, а несколько объектов недвижимости.

Далее, если были сняты деньги со всех счетов потерпевших, то полу-

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

А. Жукова

Вдова Баталова...



Алена Дрючина

Адвокат Адвокатского бюро «Гестион»

С точки зрения житейской, и, если принимать достоверность изложенных в статье данных, подобных ситуаций происходит немало повсеместно, что во многом говорит о правовой неосознанности граждан в РФ, не имеющих юридического образования. Можно горевать и возмущаться на беспринципность лиц, чьи интересы направлены на получение материальной выгоды путем введения в заблуждение отдающую сторону, но, в первую очередь, следует задуматься о массовом доведении основных принципов предупредительных мер безопасности, как-то: внимательность в общении с людьми и работе с документами, отказ от подписания документов в критические жизненные ситуации или без предварительного прочтения, а также способов противодействия недобросовестному поведению.

В описанной ситуации представляется не совсем четким, какие именно документы были подписаны потерпевшими, но именно в этом в первую очередь и следует убедиться, чтобы выработать верный порядок действий по защите интересов и правовую позицию.

Если исходить из того, что был подписан договор пожизненного содержания с иждивением и «генеральная доверенность», то надлежит проверить, имеются ли реальные основания для признания договора недействительным, предпринять действия по отмене доверенности, а также

**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

ОКТАБРЬ 2020

НЕОФОРМЛЕННЫЕ ТРУДОВЫЕ ОТНОШЕНИЯ — АНАЛИЗ СПОСОБОВ УХОДА ФИРМ ОТ ОРГАНОВ КОНТРОЛЯ

Алла Митрахович

... В НАСТОЯЩИЙ МОМЕНТ ПРИ ПОЛНОМ ОТСУТСТВИИ
ОФОРМЛЕННЫХ ТРУДОВЫХ ОТНОШЕНИЙ В ПОРЯДКЕ
КОНТРОЛЯ (НАДЗОРА) ФИРМЫ БЛАГОПОЛУЧНО УХОДЯТ ОТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ...

...В ПЕРИОД РАБОТЫ ОН НАПРАВЛЯЛСЯ В СЛУЖЕБНЫЕ
КОМАНДИРОВКИ, ЕМУ БЫЛ ПРЕДОСТАВЛЕН СЛУЖЕБНЫЙ
АВТОМОБИЛЬ С ОФОРМЛЕНИЕМ ПУТЕВОГО ЛИСТА, ОН ПОДЧИНЯЛСЯ
НЕПОСРЕДСТВЕННО ГЕНЕРАЛЬНОМУ ДИРЕКТОРУ. УКАЗАННОЕ
ОЧЕВИДНО СВИДЕТЕЛЬСТВУЕТ О ТОМ, ЧТО МЕЖДУ СТОРОНАМИ
СЛОЖИЛИСЬ ИМЕННО ТРУДОВЫЕ ОТНОШЕНИЯ...

...СУД ДОЛЖЕН УСТАНОВЛИВАТЬ, ИМЕЛИСЬ ЛИ В
ДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТИ ПРИЗНАКИ ТРУДОВЫХ ОТНОШЕНИЙ И
ТРУДОВОГО ДОГОВОРА...



Екатерина Новикова

Частный Сервитут. Что он даст владельцу недвижимости?

Некоторые владельцы земельных участков могут столкнуться с необходимостью использовать соседний участок, находящийся в собственности другого лица или организации. Либо наоборот, может вдруг появиться сосед, который хочет воспользоваться Вашим участком для проезда на свою территорию или устройства коммуникаций.

Данные правоотношения называются сервитутом.

Впервые Сервитут упоминается еще в Римском праве. Законы 12 таблиц предусматривали 4 сервитута: право прохода и проезда верхом; право прохода скота и проезда в легких повозках; право пользования вымощенной дорогой для перевозки тяжелых грузов; право провести воду через чужую землю.

Это явление есть и в наше время, чаще всего его можно встретить в земельном праве, но есть и иные объекты недвижимости, которые могут быть обременены сервитутом.

Сервитут — это право ограниченного пользования чужим объектом недвижимости, которое передаётся другому лицу по праву обременения. Сторона, получившая сервитут, не получает участок во владение, а собственники не лишаются права пользоваться им, а лишь могут пользоваться им, причём с определённой целью, установленной договором, соглашением или судебным решением.

Существует два вида сервитута: публичный и частный. Публичный сервитут устанавливается в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков. Например, если попасть к озеру, парку или иному социально значимому объекту можно только через ваш участок, он может быть обременен правом прохода или проезда к этим объектам для неограниченного числа лиц и организаций. Частный сервитут — когда ограничение на объект недвижимости устанавливается в интересах конкретных лиц.

В настоящей статье рассмотрим один из вариантов — «частный сервитут».

Зачем нужен частный сервитут?

- Для индивидуального доступа к жилищу, когда проход или проезд возможен только через соседний земельный участок.
- Для строительства, реконструкции и эксплуатации линий электропередач (связи), трубопроводов, водопроводов, и иных коммуникаций;

- Для обеспечения других нужд землевладельца.

Представьте себе... Вы являетесь собственником земельного участка, построили там дом и ведете свое хозяйство, например, выращиваете виноград или имеете вишневый сад. Но в один «прекрасный» день приходят работники энергоснабжающей организации и говорят, что через Ваш участок будет протянута новая ЛЭП. И Вам необходимо расчистить часть участка для установки опор и проведения строительных работ. Вряд ли Вы обрадуетесь таким новостям, но и препятствовать проведению ЛЭП через Ваш участок, если ее возведение запланировано в градостроительном плане города и получены все необходимые разрешения и согласования, Вы не сможете. Мнения собственника недвижимости, к сожалению, никто не спросит. Остается только смириться с тем, что Вашим участком будет пользоваться кто-то еще и закрепить условия такого пользования.

В данной ситуации необходимо установить частный сервитут, заключить соглашение о нем. Включить в соглашение предмет, размер платы, срок и другие условия, которые посчитаете нужными.

По общему правилу установление сервитута и его прекращение должны быть зарегистрированы в ЕГРН в порядке, предусмотренном законом.

Если стороны смогут договориться об условиях, то возможным выходом из аналогичной ситуации будет заключение договора аренды части (или целого) земельного участка. Договор аренды может быть заключен на определенный короткий срок, (например, на время проведения строительных работ) или долгосрочным на 10,20,40 лет, если необходимость использования чужого участка не пропадет с течением времени.

Если соглашение о сервитуте не достигнуто или имеются разногла-

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

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

ТРУДОВОЕ ПРАВО

ОКТАБРЬ 2020

СПОРЫ: УВОЛЬНЕНИЯ ПРИ СМЕНЕ ВЛАДЕЛЬЦА КОМПАНИИ

Татьяна Бойкова

... Иногда смену учредителей компании принимают за смену собственника, что в корне не верно, поскольку при смене участников или акционеров происходит смена не собственника имущества, а собственника доли в уставном капитале общества...

... При увольнении работника занимающего определенную должность, по причине смены собственника компании, нарушение его трудовых прав не происходит...

... Работнику предоставляется возможность не согласиться с продолжением трудовой деятельности в новых условиях и расторгнуть трудовой договор по своей инициативе...

... Провести процедуру сокращения возможно только после государственной регистрации перехода права собственности (ст. 75 ТК РФ)....

Оксана Сиражетдинова

«Северные надбавки» и споры по ним

Сергей Слесарев

Смерть на производстве: анализ споров

Татьяна Бойкова

Споры по больничным листам

Ольга Яковлева

Увольнение врачей: споры

Анастасия Жукова

Ответственный за склад и ТМЦ: трудовые споры

Дмитрий Мартасов

Аутстаффинговые фирмы — как они сейчас соблюдают законы

Алина Бабкина

Увольнение в период беременности: когда суд не встает на сторону сотрудницы?

Егор Ковалев, Игорь Томилин, Николай Есаков

Планируемые изменения в Трудовой кодекс

Административное № 4 право 2020

Подписной индекс по каталогу РОСПЕЧАТЬ 36061



Поручительство: обзор судебной практики

Новые законы о поддержке предпринимательства как «медвежья услуга» российскому бизнесу

Алименты: анализ важных споров

Персональные данные

Стоимость ОСАГО для аккуратных водителей понизится за счет лихачей

Репутационный вред компаниям, физическим лицам от распространения (демонстрации) слухов, видео: анализ судебных споров

Ответственность директора за управление компанией: анализ споров



БИЗНЕС
РЕШЕНИЯ

БИЗНЕС
ТЕХНОЛОГИИ

БИЗНЕС
ПРОЦЕССЫ

32
(588)

2020

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

СТР. 5



Марина Степихова

СТР. 8



Ирина А. Иванова

СТР. 16



Дмитрий Судakov

СТР. 28



Дмитрий Жирнов

СТР. 31



Дмитрий Еремеев

СТР. 23



Елена Позолотина

Главная тема: **СОЦСЕТИ И РЕКРУТМЕНТ**