

Солнце пустилось в свой новый круг, а наши проблемы с недвижимостью останутся те же. Двойные продажи... иные формы мошенничества всё также будут предметом анализа наших юристов.

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	

Мошенничество



Наталья Пластинина
Как обезопасить сделки с жильем?5

Земля

Виолетта Крючкова
**Прекращение права собственности на землю.
Анализ причин на примере судов.**25
Комментирует Инна Демидова

Двойная продажа



Анастасия Кирина
**Двойная продажа недвижимости: проблемы
правоприменения**45

Компенсации



Элина Шакирова
**Как получить от государства компенсацию
за утраченное жилье**55

Дети

Артур Аскеров
Квартиры мамам-сиротам с детьми65

Самовольные постройки

Дмитрий Гайдин
Снос незаконных построек: анализ споров71

Комментарии юрфирм



Евгений Зубков, Мария Рулькова, Вероника Русанова,



Людмила Степанова, Анна Сулима, Михаил Черепнов
ВС пресек схему с двойной продажей земли . . 81



Василий Малинин, Муса Абдурахманов
**Законопроект № 1023225-7 «О
совершенствовании института комплексного
развития территорий и механизмов расселения
аварийного и ветхого жилья»95**

Вопрос — ответ



Анастасия Кирина, Анна Бедарева, Мария Лисицына
Вопрос — ответ99

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 15.12.2020.
Формат 60x90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 41-01.**

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

©  , 2021

ISBN 978-598172-008-6



9 785981 720086



Наталья Пластинина

Как обезопасить сделки с жильем?

Тема мошенничества в сфере сделок с недвижимостью становится актуальнее на фоне экономического кризиса и активизации нелегальных способов обогащения, в том числе за счет обмана простых граждан.

Несмотря на непростую ситуацию в стране, жизнь все равно движется и меняется. Дети вырастают, создают семьи и задумываются о собственном отдельном жилье. И здесь каждая семья решает жилищный вопрос по-своему:

- кто-то просто снимает квартиру,
- кто-то разменивает родительскую квартиру на две маленькие (одну — родителям, одну — подросткам),
- кто-то копит несколько лет и берет ипотеку,
- кто-то ищет места работы с ведомственным жильем или с перспективой получения квартиры от государства,
- кто-то находит одиноких стариков, с которыми оформляет договор ренты (или иным способом оформляет отношения по наследованию жилья взамен пожизненного ухода за пожилыми),
- кто-то переезжает в унаследованное после бабушек-дедушек жилье,
- кто-то за счет заработанных или полученных не совсем законным способом средств покупает или строит собственное жилье,
- кто-то находит иные способы решения проблемы с жильем,
- а кто-то продолжает жить с родителями, и никак проблемой собственного жилья не озабочен.

В любом из перечисленных случаев большинству граждан приходится иметь дело с оформлением прав на недвижимость — будь то забытая уже процедура получения ордера на жилье или полноценные сделки по отчуждению и приобретению жилых помещений. В последнем случае риск нарваться на мошенников, не достигнуть своей цели, но потерять все собственные сбережения или, того хуже, влезть в кредитные долги очень велик. И возрастает он прямо пропорционально увеличению стоимости жилья. Так, вероятность ловушки в деле купли-продажи домика в мало-

населенной удаленной от городов деревушке за 60 тысяч рублей практически нулевая. Интересы в такой сумме «выигрыша» для мошенников нет. А вот в сделке купли-продажи одно-двух-трехкомнатной квартиры в центральных районах Москвы, цена за которую начинается от 10 млн. рублей и выше — может оказаться чрезвычайно много «заинтересованных» лиц, не имеющих никакого отношения к сторонам сделки, но имеющих интерес и цель в незаконном получении выгоды от такой сделки.

**СЛОЖНО И ДОЛГО ПРИХОДИТСЯ ДОКАЗЫВАТЬ УМЫСЕЛ
НЕДОБРОСОВЕСТНОСТИ ИЛИ МОШЕННИЧЕСТВА. ПОЭТОМУ
ЧАСТО УСТАНОВИТЬ ВИНОВНЫХ И ПРИВЛЕЧЬ ИХ К
ОТВЕТСТВЕННОСТИ НЕ УДАЕТСЯ**

Статистика мошенничества в сфере сделок с недвижимостью ужасает.

В России¹ за последние пять лет число преступлений в сфере недвижимости, совершаемых ежегодно, выросло на 18%, следует из данных исследования Финансового университета при правительстве России, посвященного анализу данных МВД по этому виду мошенничеств за 2015–2019 годы. Если в 2015 году было 6208 таких дел, то в 2019-м уже 7340. Количество преступлений, совершенных в крупном и особо крупном размере, выросло еще сильнее — на 28%, обращают внимание эксперты. В 2020 году тенденция к росту продолжилась.

Практика показывает, что доля раскрываемости дел, связанных с мошенничеством в сфере недвижимости, низкая, говорит партнер компании «Первая юридическая сеть» Павел Курлат. «Ведь чаще всего поиск участ-

¹ Подробнее на РБК: <https://realty.rbc.ru/news/5f5a31649a794786a2c82a1b>

ников мошеннических схем занимает много времени, сложно и долго приходится доказывать умысел недобросовестности или мошенничества. Поэтому часто установить виновных и привлечь их к ответственности не удастся», — поясняет он.

Одной из причин роста преступлений в сфере недвижимости является отсутствие эффективного превентивного правового регулирования и должного контроля за соблюдением сделок, считают авторы исследования.

Как же уберечься от обмана? Есть ли какие-то гарантированные способы не стать жертвой мошеннических схем или иного обмана или обстоятельств?

Скажем сразу: все нижеперечисленные способы лишь снижают данный риск, но не дают стопроцентной, так сказать, железобетонной, гарантии, что приобретенная вами квартира останется вашей до тех пор, пока вы сами не примете решение об ее отчуждении.

Такой неполный процент гарантий связан не только с риском мошенничества на этапе совершения сделок, но и с:

— риском оспаривания сделок по первоначальному оформлению прав собственности на недвижимость (имеются в виду сделки с приватизацией, с оформлением самостроя),

— риском отложенных споров (например, споры по отчуждению квартир или долей в квартире находившихся в МЛС — по выходу из данных учреждений),

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

Виолетта Крючкова

Прекращение права собственности на землю. Анализ причин на примере судов

Земля

Вопросы прекращения прав собственности на землю в настоящее время сохраняют актуальность. Под прекращением права на земельные участки в правовой доктрине понимается совокупность юридических и фактических действий, с которыми законодательство связывает утрату права на земельный участок. Основаниями прекращения прав на земельные участки могут быть правопрекращающие акты и правопрекращающие факты.

К правопрекращающим актам относятся: сделки с земельными участками, административные акты, а также решения суда по земельным спорам.

Правопрекращающие факты подразделяются, с одной стороны, на обязывающие (принуждающие) факты — обстоятельства, в отношении которых закон устанавливает обязанность прекращения права на землю, с другой стороны, на факты, позволяющие прекратить право, — обстоятельства, в отношении которых законом предусмотрена возможность прекращения права, а реализация этой возможности стоит в зависимости от усмотрения субъектов права и государственных органов.

Обязывающие факты имеют принудительный характер и являются императивными, позволяющие факты основываются на диспозитивных началах и имеют дозволительный характер.

Правовые основания прекращения права собственности на землю изложены в статье 235 Гражданского кодекса Российской Федерации¹ и статье 44 Земельного кодекса Российской Федерации².

В зависимости от волеизъявления правообладателя земельного участка, правовые основания прекращения права на земельные участки могут быть добровольными и принудительными.

1) добровольные:

а) отчуждение собственником своего земельного участка путем совершения сделок отчуждения с учетом предусмотренных законодательством особенностей и ограничений их оборотоспособности (ст. 44 ЗК РФ);

б) отказ от права собственности на земельный участок (ст. 236 ГК РФ, ст. 53 ЗК РФ);

2) принудительные:

¹ Далее — ГК РФ, ГК.

² Далее — ЗК РФ, ЗК.

а) связанные с правомерным поведением:

обращение взыскания по обязательствам собственника (ст.ст. 237, 278 ГК РФ),

отчуждение земельного участка, который в силу закона не может принадлежать лицу (ст. 238 ГК РФ; ст. 3 ФЗ от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»),

изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд (ст. 279-282 ГК РФ, ст. 49 и гл. 7.1 ЗК РФ),

реквизиция земельных участков (ст. 242 ГК РФ, ст. 51 ЗК РФ);

б) связанные с неправомерным поведением: принудительное прекращение прав на земельный участок (изъятие) за ненадлежащее использование земельного участка (ст. 284-287 ГК РФ, ст.ст. 45-48, 54-54.1 ЗК РФ), конфискация (ст. 243 ГК РФ, ст. 104.1 УК РФ).

По данным основаниям можно проанализировать основные причины прекращения права на землю.

Согласно важнейшему принципу неприкосновенности собственности, закрепленному в ст. 35 Конституции РФ, право частной собственности охраняется законом и никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. На данном принципе основывается ст. 44 ЗК РФ, которая указывает, при каких условиях может прекращаться право собственности на земельный участок. В свою очередь Земельный кодекс следует общим основаниям прекращения права собственности, предусмотренным ст. 235 ГК РФ, согласно которой право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества, при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

Отчуждение собственником своего земельного участка другим лицам представляет собой перепоручение права собственности на земель-

ладение юридическому или физическому лицу в возмездной либо безвозмездной форме путем заключения гражданско-правового договора.

Причины отчуждения земельного участка вытекают из способов отчуждения, в соответствии с которыми земельный участок может быть продан, передан другому лицу по наследству, передан в аренду, подарен, приватизирован. Порядок отчуждения земельного участка регламентирован земельным и гражданским законодательством.

УЧАСТКИ, НАХОДЯЩИЕСЯ В ПРЕДЕЛАХ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ОГРАНИЧИВАЮТСЯ В ОБОРОТЕ

В Постановлении Федерального арбитражного суда Уральского округа от 25.04.2007 г. N Ф09-2914/07-С6 суд обращает внимание, что по правилам, установленным ст. 52 ЗК РФ и ст. 129 ГК РФ Федерации, отчуждение земельного участка его собственником другим лицам осуществляется с учетом предусмотренных ст. 27 ЗК РФ ограничений оборотоспособности земельных участков, поскольку согласно подп. 1 п. 5 ст. 27 ЗК земельные участки, находящиеся в пределах особо охраняемых природных территорий, ограничиваются в обороте.

Условия и порядок **отказа лица от права на земельный участок** установлены пунктом 2 статьи 53 ЗК, согласно которому отказ от права соб-

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

контрольных мероприятий. При этом возможность проведения в рамках контроля за расходами на приобретение дорогостоящих объектов гражданского оборота мониторинга доходов государственного гражданского служащего и его супруги (супруга) за период, предшествующий вступлению в силу Федерального закона «О контроле за соответствием расходов лиц, замещающих государственные должности, и иных лиц их доходам», отвечает предназначению правового регулирования в этой сфере, направленного на защиту конституционно значимых ценностей, и не нарушает указанный баланс публичных и частных интересов.



Инна Демидова

юрист

Хотелось бы отметить несколько интересных моментов в юридических аспектах прекращения права собственности на земельные участки.

Неосведомленность граждан о последствиях тех или иных юридических действий с землёй приводит к необратимым результатам, которые не могут быть оспорены в судебном порядке, поскольку суды обязаны руководствоваться требованиями, установленными законодательством.

Большой общественный резонанс вызывает, к примеру, проблема утраты прав бывшими членами колхозов и совхозов на имущественные паи и земельные доли, распределенные в ходе реорганизации сельских хозяйств при проведении в Российской Федерации аграрной реформы начала 1990-х годов. Допущенные при проведении реформы нарушения законодательства привели к неправомерному прекращению права соб-

ственности бывших работников сельскохозяйственных организаций на земельные участки, использовавшиеся колхозами и совхозами.

Анализ сложившейся в настоящее время правоприменительной практики позволяет прийти к выводу, что основной целью реорганизации сельскохозяйственных предприятий являлась не передача земель сельскохозяйственного назначения в собственность физических лиц, а обеспечение дальнейшего осуществления соответствующими предприятиями сельскохозяйственной деятельности в новых экономических условиях.

В связи с этим были приняты меры по предотвращению дробления имущества сельскохозяйственных предприятий и его неэффективного использования, а также установлены ограничения, не только фактически предопределявшие сохранение коллективно-долевой формы собственности на земли сельскохозяйственных организаций, но и наполнявшие ее особым содержанием: собственником таких земель могло являться не любое произвольное объединение граждан, а именно трудовой коллектив сельхозпредприятия, осуществляющего производственную деятельность.

В личную собственность граждан, согласно Указу Президента РСФСР от 27 декабря 1991 г. N 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР», передавались только земельные участки в сельской местности, которые предназначались для садоводства, жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства.

Таким образом, членам трудовых коллективов хозяйств не предоставлялось право в ходе реорганизации разделить между собой землю предприятия с целью дальнейшего использования вновь образованных земельных участков по своему усмотрению.

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



Анастасия Кирина

Двойная продажа недвижимости: проблемы правоприменения

Тема двойной продажи земли, а также других объектов недвижимого имущества актуальна всегда.

И организация, и гражданин могут столкнуться с недобросовестным продавцом недвижимости либо стать жертвой стечения неблагоприятных обстоятельств, в том числе неопределенности договоренностей между сторонами договора, неточностью формулировок договора, оплошностей, допущенных обеими сторонами в процессе осуществления сделки по отчуждению недвижимости.

Проблема «двойной продажи» объектов недвижимости прямо связана с вопросами защиты права собственности, на которые, в свою очередь, оказывают влияния способы приобретения этого права и основания возникновения права.

**ПРОБЛЕМА «ДВОЙНОЙ ПРОДАЖИ» ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ ПРЯМО СВЯЗАНА С ВОПРОСАМИ
ЗАЩИТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

Из Гражданского кодекса РФ мы знаем, что право собственности включает права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Наиболее проблемным вопросом в приведенном перечне прав является понятие владения.

Дискуссия о том, относится ли владение к факту или праву, возникла еще в германской пандектистике (пандектная система была разработана в XVIII—XIX веках) и продолжается до сих пор.

Тем не менее, в настоящее время наибольшее распространение в доктрине получил следующий подход: владение есть юридический факт, принадлежит к явлениям фактического порядка, это протекающий во времени и в пространстве процесс физического господства лица над вещью, в отличие от права как явления идеального, не локализованного в пространстве.

Что, вероятно, и позволило, в конечном итоге, определить нормами Гражданского кодекса РФ собственника, как лицо, которому принадлежит право владения.

Как можно будет увидеть из дальнейшего содержания статьи, вопрос владения может сыграть решающую роль при разрешении спора, в том числе в ситуации «двойной продажи земли».

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам также относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Действующим законодательством предусмотрены особые требования к договорам купли-продажи недвижимости: договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение письменной формы такого договора влечет его недействительность. Именно договор является правоустанавливающим документом.

Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

НЕСОБЛЮДЕНИЕ ПИСЬМЕННОЙ ФОРМЫ ТАКОГО ДОГОВОРА ВЛЕЧЕТ ЕГО НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТЬ

При «двойной продаже» недвижимости, в большинстве случаев, складывается ситуация, при которой либо переход права собственности от продавца к одному из покупателей не регистрируется, либо не происходит надлежащей передачи продаваемого имущества.

И в том, и в другом случае, как правило, продавец уклоняется от регистрации перехода права или от передачи имущества по акту. Случается это и потому, что к моменту осуществления этих действий продавец прекращает свое существование, например, в качестве хозяйствующего

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



Элина Шакирова

Как получить от государства компенсацию за утраченное жилье

С 1 января 2020 года действуют новые правила компенсации добросовестному приобретателю (физическому лицу) за утрату им жилого помещения.

Федеральным законом от 16 декабря 2019 года N 430-ФЗ с 1 января 2020 года изменены и дополнены новыми нормами статьи 8.1, 223, 234 и 302 Гражданского кодекса РФ, регулирующие защиту прав добросовестных приобретателей недвижимости, а также с указанной даты Федеральным законом от 2 августа 2019 года N 299-ФЗ введены в действие новая глава 10.1 и статья 68.1 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон N 218-ФЗ).

В принципе, новые законы приняты именно в целях защиты добросовестных приобретателей, где физическое лицо (добросовестный приобретатель) вправе получить компенсацию за утраченное жилье, которое было истребовано в порядке статьи 302 Гражданского кодекса РФ.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 39 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» по смыслу пункта 1 статьи 302 ГК РФ, собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения независимо от возражения ответчика о том, что он является добросовестным приобретателем, если докажет факт выбытия имущества из его владения или владения лица, которому оно было передано собственником, помимо их воли.

Компенсация выплачивается на основании вступившего в законную силу судебного акта по иску добросовестного приобретателя к Российской Федерации о выплате данной компенсации. И, по сути, государство взяло на себя финансовые обязательства возместить то, что тот так и не получил по решению суда.

Так, в соответствии с Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 4 июня 2015 г. N 13-П «По делу о проверке конституционности положений статьи 31 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в связи с жалобой граждан В.А. Князик и П.Н. Пузырина» следует, что **названную компенсацию Конституционный Суд Российской Федерации ква-**

лифицировал не как форму реализации ответственности государства за совершенные регистрирующими органами неправомерные действия, а как выражение добровольно принятых на себя государством, в порядке осуществления дискреционных полномочий законодателя, обязательств по несению части финансового бремени, вызванного противоправными действиями третьих лиц, приведшими к утрате добросовестными приобретателями имущества в виде жилых помещений (абзац шестой пункта 3.2, абзац второй пункта 3.3 мотивировочной части).

Если судебные решения об истребовании жилого помещения вступают в силу после 1 января 2020 года, то независимо от статуса виндиканта ответчиком по иску добросовестного приобретателя (физического лица) о

**ГОСУДАРСТВО ВЗЯЛО НА СЕБЯ ФИНАНСОВЫЕ
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ВОЗМЕСТИТЬ ТО, ЧТО ТОТ ТАК И НЕ
ПОЛУЧИЛ ПО РЕШЕНИЮ СУДА**

выплате компенсации может быть только Российская Федерация, даже если имущество было истребовано ею самой, иным публично-правовым образованием или частным (физическим или юридическим) лицом, исходя из смысла п. 1 и п. 2 ст. 68.1 Закона N 218-ФЗ.

До 1 января 2020 года право на компенсацию от государства было предоставлено и собственникам, и добросовестным приобретателям, если по независящим от них причинам в соответствии с вступившим в законную силу решением суда о возмещении им вреда, причиненного в результате утраты имущества, взыскание по исполнительному документу не производилось в течение одного года со дня начала исчисления срока для предъявления этого документа к исполнению.

С 1 января 2020 года право на компенсацию имеет только добросовестный приобретатель, и при этом в Законе уточняется, что это должно быть исключительно физическое лицо.

При этом следует понимать, что должен учитываться баланс интересов добросовестного владельца и собственника (См.: Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 22 июня 2017 года № 16-П по делу А.Н. Дубовца).

**С 1 ЯНВАРЯ 2020 ГОДА ПРАВО НА КОМПЕНСАЦИЮ ИМЕЕТ
ТОЛЬКО ДОБРОСОВЕСТНЫЙ ПРИОБРЕТАТЕЛЬ И ЭТО
ДОЛЖНО БЫТЬ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО ФИЗИЧЕСКОЕ ЛИЦО**

По всей видимости, законодатель посредством новой статьи 68.1 Закона N 218-ФЗ, лишив собственника права на компенсацию, создает стимул для него более осторожно и заботливо относиться к охране своего имущества, или это может свидетельствовать о тенденциях в судебной практике, что существует высокая вероятность виндикации жилых помещений, и поэтому государство предоставляет компенсацию именно добросовестному приобретателю, чтобы стимулировать его участвовать в гражданском обороте недвижимости без опасения утратить имущество, а связанные с этим риски обеспечиваются системой мер за счет публичного бюджета.

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

Артур Аскеров

Квартиры мамам-сиротам с детьми

Дети

Мама-сироты, у которых есть дети, имеют право на получение квартиры на общих основаниях. По общему правилу, по окончании пребывания в государственных и негосударственных учреждениях для детей-сирот или в приемных семьях сироты имеют право на предоставление благоустроенного жилья. Такое право у детей-сирот возникает, если они не имеют закрепленного за ними жилого помещения или их возвращение в ранее занимаемые и сохраненные за ними жилые помещения невозможно.

Жилье предоставляется однократно из специализированного жилищного фонда в виде отдельной квартиры или отдельного жилого дома на основании заявления ребенка по достижении им возраста 18 лет или до достижения этого возраста в случае обретения полной дееспособности: по окончании срока пребывания ребенка в образовательных, медицинских и иных организациях для детей-сирот, а также по завершении получения профессионального образования, или по окончании прохождения военной службы по призыву, или по окончании отбывания наказания в исправительных учреждениях. Право на обеспечение жилым помещением сохраняется за ребенком-сиротой до его фактического обеспечения жильем.

Однако, несмотря на все гарантии, которые существуют для защиты прав сирот, на практике часто возникают ситуации, затрудняющие получение ими квартир. Часто взамен самой квартиры сироте дают субсидию на строительство или приобретение жилья или комнату в коммунальной квартире. Стоит отметить недопустимость данной замены. Министерство юстиции РФ выпустило в связи с этим специальное разъяснение, согласно которому сироте должно быть выделено жилье, которое соответствует всем требованиям.

Часто бывает, что сироты создают между собой семью, у них рождается ребенок, они начинают вести совместный быт. В таком случае часты попытки дать таким сиротам одно жилье на двоих. Это также является незаконным. В п. 3.1 ст. 8 Федерального закона от 21.12.1996 N 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» содержится исчерпывающий перечень оснований для исключения детей-сирот из списка нуждающихся в жилье. И факт совместного проживания двух сирот не лишает права каждого из них на получение квартиры.

Следующим неправомерным действием со стороны специализированных органов является выдача сироте жилья, которое не соответствует санитарным и техническим требованиям. Согласно ч. 2 ст. 15 ЖК РФ жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, требованиям пожарной безопасности, экологическим и иным

требованиям законодательства). Жилые помещения должны находиться в населенных пунктах с развитой инфраструктурой, по возможности это должны быть новые жилые помещения, которые в полной мере будут отвечать требованиям благоустроенности.

Для того чтобы получить бесплатное государственное жилье в связи с сиротством, необходимо встать на учет в региональные органы государственной власти до достижения 23 лет, иначе в предоставлении жилья могут попытаться отказать.

Что относится как раз к мамам-сиротам, так как зачастую к 23 годам они не реализовали свое право на получение квартиры.

Ранее судебная практика к уважительным причинам, по которым сирота не встал на учет, относила следующие основания:

– ненадлежащее выполнение обязанностей по защите прав сирот в тот период, когда они были несовершеннолетними, их опекунами, попечителями, органами опеки и попечительства, образовательными и иными учреждениями, в которых они обучались и (или) воспитывались;

– незаконный отказ органа местного самоуправления в постановке на учет в качестве нуждающихся в жилом помещении лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, не достигших возраста 23 лет;

– состояние здоровья детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из их числа, которое объективно не позволяло им встать на учет нуждающихся в жилом помещении;

– установление обстоятельств того, что лицо до достижения возраста 23 лет предпринимало попытки встать на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении, но не было поставлено на учет из-за отсутствия всех необходимых документов;

С 01.01.2019 г. изменился порядок обеспечения жильем детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей. Были введены поправки,

призванные защитить права и законные интересы сирот. По новому правилу лица, которые достигли возраста 23 лет, включаются в список лиц, нуждающихся в обеспечении жилыми помещениями, если они относились к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и в соответствии с законодательством Российской Федерации имели право на внеочередное обеспечение жилыми помещениями по договору социального найма, но в установленном порядке не были поставлены на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий или нуждающихся в жилых помещениях и не реализовали свое право по состоянию на 1 января 2013 года или после 01 января 2013 года имели право на обеспечение жилыми помещениями из специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений, но не были включены в список.

Уже имеется судебная практика, обязывающая уполномоченный орган включить в список по получению квартиры лицо старше 23-х лет на основании измененного законодательства.

В связи с этим интересно решение Саратовского областного суда, которое разрешило женщине-сироте после 23 лет претендовать на получение квартиры.

Предыстория дела такова: истица обратилась в суд с иском к Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области о восстановлении срока для постановки на учет в качестве нуждающейся в жилом помещении, обосновывая свои требования тем, что она является лицом, ранее относившимся к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей. При обращении в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области с заявлением в постановке на учет в качестве нуждающейся в предоставлении жилого помещения из специализированного государственного жи-

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

Дмитрий Гайдин

Снос незаконных построек: анализ споров

Из положений Гражданского кодекса Российской Федерации юристу должно быть хорошо известно, что здания, сооружения или другие строения являются незаконными постройками, если они:

возведены или созданы на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта;

возведены или созданы без получения необходимых согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если они были установлены на дату начала возведения или создания постройки и являются действующими на дату выявления постройки.

Такого рода объекты в соответствии с действующим законодательством называются «самовольными постройками», что в рамках настоящей статьи тождественно используемому понятию «незаконная постройка», которое, на наш взгляд, понятнее для обсуждения и восприятия.

ГК РФ предусмотрено два вида действий в отношении незаконной постройки: снос или приведение в соответствие с установленными параметрами, документацией или обязательными требованиями. Решение о сносе незаконной постройки принимается судом, за исключением тех случаев, при которых в соответствии с ГК РФ такое решение принимается органом местного самоуправления. На таких случаях мы останавливаться не будем, и проведем анализ судебной практики по разрешению споров о сносе незаконных построек.

Постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее — Постановление 10/22) в целях обеспечения единообразного применения судами общей юрисдикции и арбитражными судами законодательства о возникновении, прекращении и защите права собственности и других вещных прав были даны разъяснения, в том числе относительно разрешения споров о сносе незаконных построек. К ним относятся следующие (тезисно):

— правом на обращение в суд с иском о сносе обладают собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец, лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки, либо в публичных интересах прокурор, а также уполномоченные органы в соответствии с федеральным законом;

— на требование о сносе постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, исковая давность не распространяется;

— государственная регистрация прав на недвижимое имущество, имеющее признаки незаконной постройки, не исключает возможности предъявления требования о его сносе;

— ответчиком по иску о сносе незаконной постройки является лицо, осуществившее строительство, в случае привлечения подрядчиков — заказчик, а в случае нахождения постройки во владении лица, не осуществившего строительства, — лицо, которое стало бы собственником, если бы постройка не являлась незаконной;

— снос самовольно реконструированного недвижимого имущества допускается лишь в том случае, если объект не может быть приведен в состояние, существовавшее до проведения реконструкции;

**НА ТРЕБОВАНИЕ О СНОСЕ ПОСТРОЙКИ, СОЗДАЮЩЕЙ
УГРОЗУ ЖИЗНИ И ЗДОРОВЬЮ ГРАЖДАН, ИСКОВАЯ
ДАВНОСТЬ НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ**

— не подлежит сносу объект, не являющийся недвижимым имуществом, а также объект, с которым проведена перепланировка, переустройство (переоборудование) без создания на его месте нового объекта недвижимости;

— решение о сносе может быть принято в отношении объекта незавершенного строительства.

Помимо указанных разъяснений в судебной практике были сформулированы и другие подходы к трактовке и применению положений статьи 222 ГК РФ в части разрешения споров о сносе незаконных построек. По результатам анализа сложившейся судебной практики мы выделяем следующие аспекты.

Юридически значимыми обстоятельствами, подлежащими доказыванию по требованию о сносе незаконной постройки, являются: существен-

ное нарушение градостроительных и строительных норм и правил при ее возведении; осуществление постройки на земельном участке с нарушением вида разрешенного использования земельного участка; создание сохранив постройку угрозы жизни и здоровью граждан. Наличие хотя бы одного из вышеперечисленных обстоятельств является основанием для удовлетворения требования о сносе.

Градостроительными нормами установлено, что строительство объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт (реконструкция) осуществляются на основании разрешения на строительство. Однако, как было разъяснено в Постановлении 10/22, отсутствие разре-

**ОТСУТСТВИЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО
НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ЕДИНСТВЕННЫМ БЕЗУСЛОВНЫМ
ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ СНОСА НЕЗАКОННОЙ ПОСТРОЙКИ**

шения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. Это положение получило дальнейшее развитие в судебной практике; именно из него суды стали приходить к выводу, что отсутствие разрешения на строительство не является единственным безусловным основанием для сноса незаконной постройки.

Данный вывод также базируется на позициях Конституционного Суда

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

ВС пресек схему с двойной продажей земли

Весной 2011 г. администрация Челябинска продала местному предпринимателю Игорю Беленькому участок площадью 32 Га недалеко от ледовой арены «Трактор». Бизнесмен к тому моменту там уже начал возводить три жилых дома. После сделки коммерсант поделил участок на десяток небольших и распродал их разным компаниям и физлицам. Самая большая часть в 13,5 Га досталась ООО «Стройзаказчик» за 7,7 млн руб. Эта фирма образовала из купленной земли еще несколько участков, которые по цепочке сделок ушли нескольким строительным компаниям, и они начали возводить там новое жилье.

В 2019 г. в челябинскую полицию пришел предприниматель Игорь Макаров и сообщил, что в 2011-м он первым приобрел у Беленького те самые 13,5 Га земли около хоккейного стадиона за 6 млн руб. К заявлению о мошенничестве Макаров приложил копию договора купли-продажи земли, сказав, что оригинал документа потерял. Сделку все эти годы он не регистрировал, налоги на землю не платил, но считает себя владельцем этих 13,5 Га.

Беленький, давая объяснения в полиции, вдруг тоже вспомнил, что действительно продавал землю Макарову, но переход права собственности они так и не смогли зарегистрировать в Росреестре, потому что покупатель уезжал. Тогда Беленький решил, что договор ничего не значит, и нашел на эту землю нового покупателя в лице «Стройзаказчика». Позже, по его словам, он постоянно предлагал Макарову забрать 6 млн руб., но тот отказывался.

Полицейские после опроса всех участников истории состава преступления в действиях Беленького не нашли и отказали в возбуждении уголовного дела. Тогда Макаров решил получить спорную землю в гражданско-правовом порядке и подал иск. Три инстанции признали за истцом право собственности на спорную землю и обязали ответчиков вернуть участки заявителю. Суды сделали такой вывод, ссылаясь на копию договора купли-продажи земли, заключенного между Макаровым и Беленьким.

Тогда ответчики обратились в Верховный суд, который и обнаружил в деле целый ряд нарушений. Ведь материалы дела не содержат оригинала документа, якобы подписанного коммерсантами (дело № 48-КГ20-13-К7).

ВС посчитал, что Макаров вправе требовать возврата земли, если она до сих пор находится у продавца (п. 26 постановления Пленума ВС от 24 марта 2016 года № 7 «О применении судами некоторых положений ГК об ответственности за нарушение обязательств»). Но участки много лет принадлежат другим лицам, которые возвели там целый жилой микрорайон. Соответственно, истцу необходимо требовать возмещения убытков от Беленького. И главное, на что обратила внимание судебная коллегия ВС – нет никаких сведений, что Макаров как-то владеет спорной землей. Сама по себе оплата по договору не свидетельствует о том, что у истца возникло право собственности на спорное имущество.

Учитывая перечисленные обстоятельства, ВС отменил все акты нижестоящих инстанций по этому спору и отправил его на новое рассмотрение обратно в первую инстанцию.

Источник: <https://pravo.ru/story/228015/>



■ инфралекс

Евгений Зубков

адвокат Практики разрешения споров Инфралекс

Отправление Верховным судом Российской Федерации дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции в рассматриваемом случае — вполне закономерный результат допущенных нижестоящими судами нарушений. Верховный суд в своем Определении называет и подробно описывает следующие нарушения:

1. отсутствие в материалах дела подлинника договора купли-продажи земельного участка, подписанного Беленьким И.В. и Макаровым И.Н.

В данном случае автор вынужден не согласиться с выводами Верховного суда, поскольку оснований для представления в материалы дела именно подлинника договора купли-продажи, перечисленных в ч. 2 ст. 71 ГПК РФ, по мнению автора, не усматривается;

2. непривлечение ООО «Трест Магнитострой» (новый собственник одного из новообразованных земельных участков) к участию в деле в качестве ответчика;

3. отсутствие сведений о том, что Макаров И.Н. владеет спорным земельным участком;

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



 Князев и партнёры
Московская Коллегия Адвокатов

Мария Рулькова

Юрист МКА «Князев и партнеры»

27 октября 2020 г. Верховный суд Российской Федерации принял Определение по делу № 48-КГ20-13-К7 по о кассационным жалобам ООО «Трест МагнитоСтрой», ООО «Гринфлайт», ООО «Стройзаказчик», Чигинцевой В.В., Бутаковой М.Ф. на решение Калининского районного суда г. Челябинска от 19 августа 2019 г., дополнительное решение того же суда от 23 сентября 2019 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Челябинского областного суда от 17 декабря 2019 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 2 марта 2020 г.

Как установлено нижестоящими судами 2 августа 2011 г. между Макаровым И.Н. и Беленьким И.В. был заключен договор купли-продажи земельного участка, площадью 135 246 кв.м.

До отчуждения в пользу истца по указанному договору купли-продажи спорный земельный участок принадлежал на праве собственности Беленькому И.В. на основании договора купли-продажи от 10 мая 2011 г. N 4167/зем. и распоряжения администрации города Челябинска от 11 апреля 2011 г. N 1957-к. Денежные средства в оплату стоимости спорного земельного участка в соответствии с пунктом 2.1 договора купли-продажи от 2 августа 2011 г. переданы ответчику Беленькому И.В. в полном объеме при подписа-

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



Вероника Русанова

К. ю.н. Старший юрист АБ «Бартолиус»

Комментарий к Определению Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 27.10.2020 N 48-КГ20-13-К7.

Верховный Суд РФ занял абсолютно правильную позицию, направив спор на новое рассмотрение в суд первой инстанции. Истец заключил с продавцом договор купли-продажи в отношении земельного участка, оплатил цену договора, однако за государственной регистрацией перехода права собственности на земельный участок не обращался. В соответствии с п. 2 ст. 223 ГК РФ, п. 3, 5 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», п. 52 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 право собственности у покупателя недвижимого имущества возникает с момента государственной регистрации его права собственности в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Поскольку государственная регистрация перехода права собственности к Истцу в отношении участка не производилась, Истец не стал титульным собственником земельного участка, титул на тот момент оставался у продавца. Согласно п. 59 совместного Пленума ВС РФ и ВАС РФ № 10/22 иск о признании права, заявленный лицами, права и сделки которых в отношении спорного имущества никогда не были зарегистрированы, могут быть удовлетворены в тех случаях, когда

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

Остальным желающим на платной основе.

Пишите: tp@top-personal.ru



Людмила Степанова

*Юрист практики по недвижимости и инвестициям
адвокатского бюро «Качкин и Партнеры»*

Выводы, к которым пришел ВС РФ в анализируемом деле, на мой взгляд, являются правильными. Одновременно необходимо отметить, что никаких новых позиций, которые ранее не были бы известны судебной практике, в данном судебном акте не сформулировано.

Центральной проблемой данного дела является двойная купля-продажа (заключение в отношении одного и того же объекта нескольких договоров, направленных на его отчуждение) и способы защиты прав того покупателя, договор с которым не был исполнен.

Данный вопрос урегулирован в ст. 398 ГК РФ, а также разрешен в п. 61 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», п. 26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств».

При заключении двух договоров купли-продажи в отношении одного и того же объекта недвижимости исполнен (передача вещи и регистрация права собственности) может быть только один из них, и покупатель по другому договору,

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



Олевинский
Буюкян
и партнеры

правовое бюро

Анна Сулима

юрист правового бюро «Олевинский, Буюкян и партнеры»

Решение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ по делу № 48-КГ20-13-К7 только подтверждает мысль о том, что действия нижестоящих судов в данном деле вызывают вопросы. Действительно, каким образом могло быть погашено право собственности на объект недвижимости лица, уже не имеющего объект недвижимости на право собственности? Давайте не будем забывать, что объект был передан привлеченному к участию в деле лицу (не в качестве соответчика), которое (исходя из содержания судебного акта) выполнило все обязательства покупателя по оплате должной суммы за земельный участок и зарегистрировавшее право собственности.

Возникает и другой вопрос — а как же соотносятся решения нижестоящих судов с принципом внесения, закрепленным в ст. ст. 223 и 551 Гражданского Кодекса Российской Федерации, который гласит о том, что право собственности на объект, подлежащий государственной регистрации, возникает с момента государственной регистрации и никак не ранее? Вывод судов о том, что право собственности возникло на основании договора при наличии конфликта имущественных интересов между собственником, зарегистрировавшим свое право на объект недвижимости и покупателем, предполагающим наличие права собственности на объект недвижимости в отсутствие зарегистрированного права противоречит и Закону о государственной ре-

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

Остальным желающим на платной основе.

Пишите: tp@top-personal.ru



Михаил Черепнов

*руководитель судебно-арбитражной практики
юридической фирмы Тимофеев/Черепнов/Калашников*

Думаю этим судебным актом рано ставить точку в так называемых двойных продажах, тем более что ничего нового ВС РФ и не изобрел, разве что поубавил пыл недобросовестных участников гражданского оборота.

По идее, ВС РФ в очередной раз признал добросовестность сведений из ЕГРН, а значит, тот кто зарегистрирован в ЕГРН, тот и прав. Если сделка и была между первым и вторым приобретателем, то тот кто купил, но в ЕГРН не попал, вправе взыскать убытки с недобросовестного продавца.

Также суд указал на тот факт, что подписание договора купли-продажи без его дальнейшей регистрации в органах Росреестра и без фактического принятия «купленных» объектов недвижимости еще ничего не значит. В данном случае такой покупатель должен фактически владеть и пользоваться приобретенными объектами, оплачивать за них налоги, и только тогда есть какой-

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

Законопроект № 1023225-7 «О совершенствовании института комплексного развития территорий и механизмов расселения аварийного и ветхого жилья»

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



Василий Малинин

*руководитель направления «Коммерческие споры»,
Рустам Курмаев и партнеры*

Широко обсуждаемый Законопроект № 1023225-7 «О совершенствовании института комплексного развития территорий и механизмов расселения аварийного и ветхого жилья» по своей сути представляет собой внедрение московского опыта проведения реновации во всей остальной России. При этом законопроект сложно назвать неожиданной новостью, ведь подобная концепция обсуждалась еще при подведении первых итогов столичной реновации.

Стоит отметить, что Российская Федерация не является исключением, поскольку в том или ином виде подобное обновление жилого фонда проводилась и в других странах. Однако выделяется механизм, который ис-

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



Муса Абдурахманов

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

Ликвидация аварийных зданий является давней проблемой для муниципальных и федеральных властей. Законодательный механизм по решению данной задачи установлен давно, но на практике сталкивается с кучей подводных камней, что мешает эффективно бороться с устранением ветхих помещениями, в которых проживают люди или размещены коммерческие организации.

Законопроект № 1023225-7 «о всероссийской реновации» представляется как инструмент, который поможет решить разногласия между жильцами и администрацией.

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



ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЙ ЖУРНАЛ

ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО

www.TOP-PERSONAL.RU

октябрь–декабрь

В номере:

**Совершенствование управления документами
в органах государственной власти**

**№4
2020**

**Концепция безбумажного документооборота
и электронного архива**

**Реестр видов документов: концептуальный
взгляд разработчиков**

**Совершенствование работы с документами
в субъектах малого предпринимательства**

**Изменения нормативной законодательной базы
регистрации актов гражданского состояния**

**Формирование и развитие организационной
структуры управленческой документальной
коммуникации**

**Архив электронных документов университета
как эффективный инструмент управления
документами**

**Международная стандартизация управления
документами и архивами: ИСО/ТК 171
«Приложения для управления документами»**

При поддержке:

Дистанционная работа и её особенности



_____ *Вопрос — ответ...* _____

Вопрос — ответ

Вопрос — ответ

Вопрос — ответ

Эксперт готов дать читателям более подробные устные консультации на договорной основе.

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



Анастасия Кирина

юрист

ВОПРОС: Добрый вечер, суть вопроса для юридического ответа: сдаются отдельные жилые помещения в частном доме для проживания сотрудников организации, заключаются договоры аренды на 11 месяцев с ИП, не являющимся собственником, действующим по доверенности. Можно ли считать такую сдачу предпринимательской деятельностью и классифицировать как нецелевое использование земли, если земли ЛПХ, а собственник является родственником, какие последствия могут возникнуть и как правильно сдавать?

С учетом уточнения рассмотрим ситуацию и в том случае, если дом находится на землях ЛПХ, и в том случае, если эта земля является садовым участком.

В соответствии со ст. 2 Гражданского кодекса РФ предпринимательской деятельностью является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг.

Лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность, должны быть зарегистрированы в этом качестве в установленном законом порядке, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

В соответствии со ст. 42 Земельного кодекса РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны:

Вопрос — ответ...

— использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

— соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, осуществлять на земельных участках строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности;

— выполнять иные требования, предусмотренные Земельным Кодексом РФ, федеральными законами.

Как следует из вопроса, индивидуальный предприниматель, не являющийся собственником, действует по доверенности и осуществляет сдачу в аренду помещений в жилом доме, расположенном на участке, относящемся к землям ЛПХ или к садовым участкам.

В соответствии с пунктом 1 статьи 185 Гражданского кодекса РФ доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами.

В соответствии с пунктом 1 статьи 182 Гражданского кодекса РФ сделка, совершенная одним лицом (представителем) от имени другого лица (представляемого) в силу полномочия, основанного на доверенности, указании закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления, непосредственно создает, изменяет и прекращает гражданские права и обязанности представляемого.

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



Анна Бедарева

юрист

ВОПРОС: У меня ребёнок (21 год) недееспособная. Аутист. Не разговаривает. Отказывают в улучшении жил условий. На том, что у нас более 10 м на чел. Своего жилья нет. Прописаны у мамы. Собственности нет никакой. Подскажите, что нам делать.

Здравствуйте, в ответ на ваш вопрос поясню следующее:

В силу части 3 статьи 40 Конституции Российской Федерации малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

Определение категорий граждан, нуждающихся в жилище, а также конкретных форм, источников и порядка обеспечения их жильем с учетом реальных финансово-экономических и иных возможностей, имеющих у государства, отнесено к компетенции законодателя.

К числу граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма, пунктом 4 части 1 статьи 51 Жилищного кодекса Российской Федерации отнесены граждане, являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется

больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования или принадлежащего на праве собственности. Перечень соответствующих заболеваний устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Данная норма направлена на защиту интересов указанных в ней граждан и охрану здоровья иных лиц, проживающих с ними в одной квартире. Согласно части первой статьи 57 Жилищного кодекса Российской Федерации жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет, за исключением установленных частью 2 указанной статьи случаев.

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

Мария Лисицына

юрист

ВОПРОС: Я собственник после смерти супруга дети могут претендовать на его долю?

Если имущество было приобретено в период брака, и брачный договор не заключался, то половина по закону принадлежала вашему супругу. Если он не оставил завещание, то дети имеют право на часть его имущества, так как являются наследниками первой очереди (ч. 1 ст. 1142 ГК РФ). Наследники одной очереди наследуют в равных долях. То есть половина вашего имущества будет разделена между всеми его детьми и вами (если живы родители супруга, то и ими тоже).

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

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