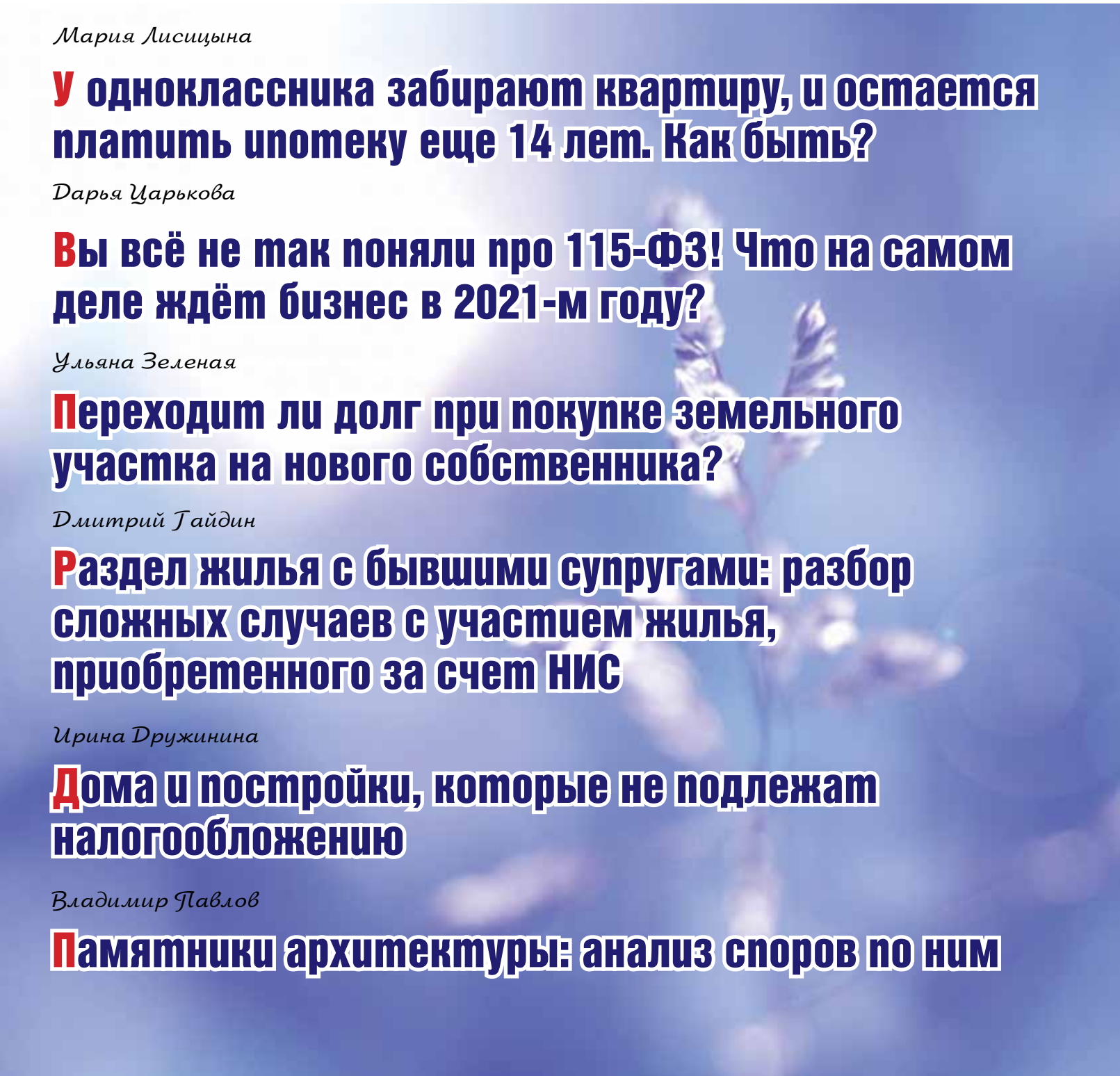
события | обзоры | анализ | советы | аналитика

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

№ 3 март 2021

Подписные индексы по каталогу Урал-пресс — 79154, 79357



Мария Лисицына

У одноклассника забирают квартиру, и остается платить ипотеку еще 14 лет. Как быть?

Дарья Царькова

Вы всё не так поняли про 115-ФЗ! Что на самом деле ждёт бизнес в 2021-м году?

Ульяна Зеленая

Переходит ли долг при покупке земельного участка на нового собственника?

Дмитрий Гайдин

Раздел жилья с бывшими супругами: разбор сложных случаев с участием жилья, приобретенного за счет НИС

Ирина Дружинина

Дома и постройки, которые не подлежат налогообложению

Владимир Павлов

Памятники архитектуры: анализ споров по ним

Изъятие земли и домов набирает скорость и силу. Читайте в номере…

Удачи!
Александр Гончаров

ВЕДУЩИЕ ЭКСПЕРТЫ

В. Алистархов	Е. Григорьев	О. Королькова	О. Наумова	А. Сорокин
А. Алексеевская	Ю. Головенко	И. Костылева	Л. Николаева	Ю. Сорокина
П. Багрянская	Т. Горошко	Т. Кочанова	Е. Новикова	А. Суслов
Г. Бигаева	К. Грановская	В. Кудрявцев	С. Озоль	В. Токарев
Е. Благодарова	В. Данильченко	Е. Кужилина	З. Осипова	М. Толстых
А. Богиев	Г. Доля	М. Кузина	Т. Палькина	В. Трофимова
Д. Болгерт	О. Ефимов	Р. Кузьмак	О. Перов	И. Трубникова
М. Бондаренко	А. Ждан	М. Лазукин	А. Пикалова	А. Угрюмов
С. Боткин	М. Зайцева	Е. Латынова	Н. Пластинина	К. Ханина
М. Бубнова	Е. Золотопупов	А. Лейба	В. Рудич	П. Хлебников
И. Быкова	О. Иванихина	Я. Леликова	А. Русин	Д. Ходыкин
В. Варшавский	Д. Ильин	П. Макеев	О. Савостьянова	Д. Широков
С. Васильева	Р. Исмайлов	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	

СОДЕРЖАНИЕ

Обзор судов

Мария Лисицына
У одноклассника забирают квартиру, и остается платить ипотеку еще 14 лет. Как быть? 5

Ульяна Зеленая
Почему у вас забирают квартиру, а за нее остается платить ипотеку еще 14 лет. Какие ошибки нельзя совершать при покупке жилья? 13

Дискуссия

Дарья Царькова
Вы всё не так поняли про 115-ФЗ! Что на самом деле ждёт бизнес в 2021-м году? 19

Налоги

Ирина Дружинина
Дома и постройки, которые не подлежат налогообложению 27

Долги

Ульяна Зеленая
Переходит ли долг при покупке земельного участка на нового собственника? 35

Жилье инвалидам

Дарья Родионова
Жилье инвалидам по новым законам 43

НИС

Дмитрий Гайдин
Раздел жилья с бывшими супругами: разбор сложных случаев с участием жилья, приобретенного за счет накопительно-ипотечной системы 49

Апартаменты

Инна Демидова
Апартаменты. 59

За рубежом

Инна Демидова
В США раскулачивают владельцев квартир. . . .67

Комментарии юрфирм

А. Горелов, М. Задоров, Л. Степанова, В. Тихонова
Об изъятии домов и участков по новому закону №494-ФЗ 71

М. Гусев, А. Дурнева, В. Жук
Признание недействительным решения общего собрания СНТ: Судебная практика Мособлсуда за декабрь 2020 года 83

Вопрос — ответ

В. Алистархов, Н. Пластинина, Д. Царькова
Вопрос — ответ 83

Памятники архитектуры

Владимир Павлов
Памятники архитектуры: анализ споров по ним .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. Болгерт, 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 «Урал-пресс»: 79154, 79357;
Почта России: П4437.**

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 14.02.2021.
Формат 60x90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 41-03.**

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

© ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО, 2021

ISBN 978-598172-008-6

9 785981 720086

Мария Лисицына

У одноклассника забирают квартиру, и остается платить ипотеку еще 14 лет. Как быть?

Иногда компании покупают недвижимость у физических лиц, потому что это может быть дешевле или проще. Но такие сделки таят в себе скрытые опасности для организации. Даже если человек (предыдущий собственник) купил помещение в ипотеку. Банки должны досконально проверять договоры на приобретение недвижимости. Но на практике это не всегда так. И новый приобретатель — юридическое лицо — может его потерять. Далее расскажем, как защитить интересы компании при покупке помещений у физических лиц.

За желанием сэкономить на налогах может скрываться опасность потерять свою недвижимость. К риелтору обратился одноклассник с просьбой помочь в сложной ситуации. Он приобрел квартиру в ипотеку, но не проверил чистоту сделки у юристов.

Мужчина положился на ответственность работников банка. Ведь они досконально проверяют контрагентов и объект недвижимости. Но, как показывает практика, их больше интересует платежеспособность должника, чем судьба квартиры. Поэтому они досконально рассматривают кредитную историю, но могут упустить важные нюансы в судьбе квартиры.

ЗА ЖЕЛАНИЕМ СЭКОНОМИТЬ НА НАЛОГАХ МОЖЕТ СКРЫВАТЬСЯ ОПАСНОСТЬ ПОТЕРЯТЬ СВОЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

Покупатель уже сделал ремонт и вольготно расположился в новом жилье, когда ему неожиданно пришла повестка в суд. Как выяснилось, предыдущий хозяин приобрел ее незаконно.

Оказалось, что история весьма запутанная. Одно юридическое лицо начало два года назад распродавать свое имущество. И квартиру оно отдало всего за 100 000 рублей некому индивидуальному предпринимателю. И таких объектов было 15. Предприниматель оформил на них свидетельство о праве собственности и начал их распродавать обычным гражданам.

Одну из таких квартир он разместил на сайте объявлений. На нее-то и повелся одноклассник. К тому же сделка была оформлена с так называемым занижением. Когда в договоре прописывается сумма меньше, чем реальная. А остаток отдается просто в руки. Это делается, чтобы уйти от уплаты налогов.

Первого собственника — юридическое лицо — начинают банкротить. И все сделки оспариваются. В том числе и продажа этой квартиры.

Все эти перипетии могли бы обойти одноклассника стороной, ведь действует закон о защите добросовестного приобретателя. Но в данном случае он им не является, так как цена сделки ниже кадастровой стоимости. И мужчина сам невольно стал соучастником незаконных махинаций.

СДЕЛКА БЫЛА ОФОРМЛЕНА С ТАК НАЗЫВАЕМЫМ ЗАНИЖЕНИЕМ. КОГДА В ДОГОВОРЕ ПРОПИСЫВАЕТСЯ СУММА МЕНЬШЕ, ЧЕМ РЕАЛЬНАЯ. А ОСТАТОК ОТДАЕТСЯ ПРОСТО В РУКИ

Таким образом, человек может лишиться квартиры, но остаться должником перед банком. Ипотеку с него никто не снимет.

Риелтор сделала акцент на том, что банки проверяют юридическую чистоту квартиры формально. Им доступны только «правовые» методы оценки имущества. На практике они просто заказывают выписку из ЕГРН. Но этого оказывается недостаточно.

Так, Решением Кировского районного суда г. Самары 04 февраля 2019 года по делу № 2-23/2019 добросовестные приобретатели, семья Б., ли-

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

Ульяна Зеленая

юрист

Почему у вас забирают квартиру, а за нее остается платить ипотеку еще 14 лет. Какие ошибки нельзя совершать при покупке жилья?

Ситуаций, которые описывает эксперт, увы, много в практике судов.

Что делать? Проверять квартиру с юридической фирмой, а не только с банком. И самому не плошать.

Процесс покупки квартиры, на первый взгляд, не выглядит слишком сложным: нужно подготовить бумаги, заключить договор, рассчитаться с продавцом и зарегистрировать право собственности. Что может пойти не так?

А вот тут вариантов огромное количество: объявляются родственники продавца, права которых не учли при купле-продаже, большие долги по коммунальным платежам, предыдущая сделка купли-продажи может быть признана недействительной и иные ситуации, которые приводят к нежелательным последствиям для покупателя, вплоть до судебных разбирательств.

При этом, бытует мнение о том, что банк проверяет квартиру, что является заблуждением, банку нужно получить надежного плательщика кредита, поэтому очень тщательно проверяется кредитная история клиента, но не история квартиры.

Сильно заниженная стоимость недвижимости должна натолкнуть будущего покупателя на мысль, что нужно внимательно проверить продавца или объект приобретаемой недвижимости.

Возможность остаться с ипотекой на несколько лет и без квартиры может стать неприятным сюрпризом при покупке квартиры, поэтому не стоит доверять банку, что он проверит объект недвижимости, к этому вопросу нужно подойти очень внимательно. В случае если продавец ведет себя неадекватно, не хочет предоставлять запрашиваемые покупателем документы, лучше отказаться от такой сделки или тщательно проверить объект недвижимости и самого продавца.

Перед совершением сделки потребуется проверить следующие документы:

— документы, удостоверяющие личность собственника жилья;

— бумаги правоустанавливающего характера, выписку из ЕГРН;

— наличие свидетельства о браке продавца (или расторжении брака);

Правовые консультации по темам статьи для подписчиков. Задайте свой вопрос автору и получите ответ!

— информация о наличии долгов;

— иную информацию.

Чтобы убедиться, что человек, который выступает в роли продавца, действительно собственник квартиры, нужно проверить его паспорт. В нем не должно быть опечаток и исправлений. Если есть признаки того, что фотографию вырезали, вклеивали новую, есть повреждения на ламинирующем покрытии, значит паспорт поддельный. Подлинность документа можно проверить в онлайн в сервисе ГУ ВМ МВД РФ.

БЫТУЕТ МНЕНИЕ О ТОМ, ЧТО БАНК ПРОВЕРЯЕТ КВАРТИРУ, ЧТО ЯВЛЯЕТСЯ ЗАБЛУЖДЕНИЕМ, БАНКУ НУЖНО ПОЛУЧИТЬ НАДЕЖНОГО ПЛАТЕЛЬЩИКА КРЕДИТА, ПОЭТОМУ ОЧЕНЬ ТЩАТЕЛЬНО ПРОВЕРЯЕТСЯ КРЕДИТНАЯ ИСТОРИЯ КЛИЕНТА, НО НЕ ИСТОРИЯ КВАРТИРЫ

Разница в ФИО в документах на квартиру и в паспорте может быть из-за того, что продавец сменил фамилию. В таком случае нужно запросить у него документы, которые подтвердят этот факт. Это может быть свидетельство о заключении брака или документ о смене фамилии. Предыдущая фамилия продавца должна совпадать с данными в документах на

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

Дарья Царькова

Вы всё не так поняли про 115-ФЗ! Что на самом деле ждёт бизнес в 2021-м году?

Все участники бизнеса в последнее время чувствуют усиление контроля со стороны государственных и налоговых органов. Это реалии нашего времени. Изменяя законодательства за последнее время направлены на увеличение контроля за действиями юридических и физических лиц, с целью усиления контроля за денежными средствами.

Электронный документооборот становится практически правилом для всех нас. Наличные расчеты изживается как класс, по причине сложности контроля за ними. Когда все операции прозрачны, проходят через расчетные счета гос органы видят полную картину о деятельности каждого.

Крайне интересно, что преследуя цели контроля за денежными потоками применяются нормы Федерального закона «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» от 07.08.2001 N 115-ФЗ

Согласно статье 1 указанного закона, его цель защита и противодействие легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, финансированию терроризма и финансированию распространения оружия массового уничтожения.

Казалось бы, если компания не собирается вкладывать свои денежные средства на терроризм и оружие, то нормы данного Федерального закона не распространяются на деятельность организации. На практике, к сожалению, не так.

В рамках действия настоящего Федерального закона накладываются определенные обязательства, в ст. 6 ФЗ установлен ряд операций подлежащих обязательному контролю:

✔ Операция с денежными средствами или иным имуществом подлежит обязательному контролю, если сумма, на которую она совершается, равна или превышает 600000 рублей либо равна сумме в иностранной валюте, эквивалентной 600000 рублей, или превышает ее, а по своему характеру данная операция относится к одному из следующих видов операций:

1) операции с денежными средствами в наличной форме:

— снятие со счета или зачисление на счет юридического лица денежных средств в наличной форме;

— покупка или продажа наличной иностранной валюты физическим лицом;

— приобретение физическим лицом ценных бумаг за наличный расчет;

— получение физическим лицом денежных средств по чеку на предъявителя, выданному нерезидентом;

Правовые консультации по темам статьи для подписчиков. Задайте свой вопрос автору и получите ответ!

— внесение физическим лицом в уставный (складочный) капитал организации денежных средств в наличной форме;

2) зачисление или перевод на счет денежных средств, предоставление или получение кредита (займа), операции с ценными бумагами в случае, если хотя бы одной из сторон является физическое или юридическое лицо, имеющее соответственно регистрацию, место жительства или место нахождения в государстве (на территории), которое (которая) не выполняет рекомендации Группы разработки финансовых мер борьбы с отмыванием денег (ФАТФ), либо если указанные операции проводятся с использованием счета в банке, зарегистрированном в указанном государстве (на указанной территории). Перечень таких государств (территорий) определяется в порядке, устанавливаемом Правительством Российской Федерации с учетом документов, издаваемых Группой разработки финансовых мер борьбы с отмыванием денег (ФАТФ), и подлежит опубликованию;

3) операции по банковским счетам (вкладам):

— открытие вклада (депозита) в пользу третьих лиц с размещением в него денежных средств в наличной форме;

— зачисление денежных средств на счет (вклад) или списание денежных средств со счета (вклада) юридического лица или иностранной структуры без образования юридического лица, период деятельности которых не превышает трех месяцев со дня их регистрации (инкорпорации), либо зачисление денежных средств на счет (вклад) или списание денежных средств со счета (вклада) юридического лица или иностранной структуры без образования юридического лица в случае, если операции по указанному счету (вкладу) не производились с момента его открытия;

4) иные операции с движимым имуществом:

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

Ирина Дружинина

Дома и постройки, которые не подлежат налогообложению

Разбираясь в вопросах, какие именно дома и постройки не подлежат налогообложению, необходимо изучить действующее законодательство Российской Федерации, разъяснения Федеральной налоговой службы, а также судебную практику. Данная тема является актуальной для финансового анализа при желании купить или построить дом. Владельцам жилых домов будет полезно узнать, как рассчитывается налог в случае, когда его уплата необходима, а также какие льготы предоставляется для уплаты налога и порядок их оформления. Также будут затронуты вопросы НДС (налог на добавленную стоимость) при строительстве домов.

В соответствии с положениями Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) жилым признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (ст. 15 ЖК РФ).

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в данном здании (ч. 2 ст. 16 ЖК РФ)

Итак, жилые и садовые дома в соответствии с налоговым кодексом РФ (далее — НК РФ) признаются объектами налогообложения, но в соответствии с п. 5 статьи 403 НК РФ налоговая база на дома уменьшается на величину кадастровой стоимости равной 50 кв. м. в общей площади дома.

В соответствии с письмом Министерства финансов РФ от 26 декабря 2018 г. N 03-05-06-01/94736 «Учитывая изложенное, обязанность по уплате налога на имущество физических лиц возникает в отношении строений (в том числе хозяйственных), являющихся объектами недвижимости, в отношении которых зарегистрировано в установленном порядке право собственности, только после такой регистрации».

Согласно разъяснениям Минфина РФ (опубликовано на сайте Федеральной налоговой службы) не каждая хозяйственная постройка облагается налогом.

«Для исчисления налога на имущество физлиц к хозпостройкам относятся объекты недвижимости на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества и садоводства или индивидуального жилищного строительства. Речь идет о хозяйственных, бытовых строениях, сооружениях вспомогательного использования и аналогичных объектах. Дома, жилые строения и гаражи не являются хозпостройками.

Если площадь такой постройки не более 50 кв. м, то налог с нее не взимается, при условии, что её собственник обратился в налоговый орган за предоставлением соответствующей налоговой льготы. При этом льгота

Правовые консультации по темам статьи для подписчиков. Задайте свой вопрос автору и получите ответ!

применяется только для одной хозпостройки (независимо от её расположения в пределах страны), не используемой в предпринимательской деятельности.

Представительные органы муниципальных образований имеют полномочия расширить условия применения льготы (например, в отношении неограниченного числа хозпостроек в пределах муниципального образования или на хозпостройки площадью более 50 кв. м). Перечень льгот устанавливается действующим законодательством.

НЕ КАЖДАЯ ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ПОСТРОЙКА ОБЛАГАЕТСЯ НАЛОГОМ

Хозпостройки, не попадающие под действие льгот, в т. ч. площадью более 50 кв. м, облагаются налогом в общем порядке на основании поступившей в налоговые органы информации о зарегистрированных правах физлиц на такие объекты (в т. ч. сведений из органов Росреестра, от нотариусов при оформлении прав на наследство).

Постройки, которые не регистрируются в Едином государственном реестре недвижимости (теплицы, хозблоки, навесы, некапитальные строения, временные сезонные сооружения и т. п.), не являются объектом налогообложения»[1].

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

1 https://www.nalog.ru/rn77/news/activities_fts/7266252/

Ульяна Зеленая

Переходит ли долг при покупке земельного участка на нового собственника?

Переходит ли долг при покупке земельного участка на нового собственника?

Выбирая участок в садовом некоммерческом товариществе (СНТ), покупатель зачастую сталкивается с проблемой наличия задолженности по взносам. Стараясь повысить собираемость взносов в садовые товарищества, правление СНТ заявляет требования о погашении долгов к новому собственнику. Руководство СНТ искренне полагает или намеренно лукавит, что долги по членским взносам переходят вместе с земельным участком к новому собственнику.

Кроме того, для СНТ проще надавить на нового собственника (пригрозить отключением электроэнергии, запретом на проезд на территорию СНТ), чем искать и требовать долги с прежнего. Как же быть и что делать, разбираемся в рамках закона.

В соответствии с ч. 1 ст. 5 Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» ведение садоводства или огородничества на садовых земельных участках или огородных земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, без участия в товариществе может осуществляться собственниками в случаях, установленных ч. 11 ст. 12 Федерального закона, правообладателями садовых или огородных земельных участков, не являющимися членами товарищества.

Согласно ст. 210 Гражданского кодекса РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии с п. 2 ст. 218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственник, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

В соответствии с п. 2 ст. 223 ГК РФ в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (п. 1 ст. 302) на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных ст. 302 ГК РФ случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.

Таким образом, обязанность собственника земельного участка по его содержанию возникает с даты регистрации права собственности на данный участок.

За долги прежнего собственника земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества (в границах

Правовые консультации по темам статьи для подписчиков. Задайте свой вопрос автору и получите ответ!

СНТ), отвечает прежний собственник участка в пределах срока исковой давности.

Однако, согласно Гражданскому кодексу РФ, долг может перейти к новому лицу либо по соглашению между прежним и новым должниками, либо на основании закона (ст. 391 и 392.2 ГК РФ).

Прежний собственник земельного участка может заключить с новым собственником соглашение о переводе долга по уплате взносов в садовые товарищества, который образовался у продавца на момент продажи участка на территории СНТ (ст. 391 ГК РФ).

ОБЯЗАННОСТЬ СОБСТВЕННИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО ЕГО СОДЕРЖАНИЮ ВОЗНИКАЕТ С ДАТЫ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ДАННЫЙ УЧАСТОК

На основании закона долг по уплате взносов в садовые товарищества может перейти к новому собственнику, получившему этот земельный участок по наследству от предыдущего собственника. Нужно помнить, что наследники, принявшие наследство, не только получают имущество наследодателя, но и наследуют его долги (п. 1 ст. 1175 ГК РФ). Таким образом, новый собственник, получивший земельный участок в СНТ по наследству, отвечает по долгам наследодателя, то есть должен платить взносы за приобретенный им дачный участок, которые не уплатил наследодатель.

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

Дарья Родионова

Жилье инвалидам по новым законам

Жилье инвалидам по новым законам

Некоторые граждане, которым установлена инвалидность, слишком буквально воспринимают те гарантии жилищных прав, которые указаны в статье 17 ФЗ от 24.11.1995 N 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации». Они думают, что имеют право на какие-либо повышенные гарантии в получении жилья по договору социального найма, что одного факта признания инвалидом достаточно для того, чтобы получить жилье во внеочередном порядке. Так все-таки, имеют ли такие граждане повышенные гарантии в предоставлении жилых помещений? Или указанная норма – это просто отсылка к жилищному законодательству. А, может, ЖК РФ содержит какие-либо отдельные гарантии для инвалидов?

Инвалиды, нуждающиеся в улучшении жилищных условий и вставшие на учет после 1 января 2005 года (далее будут рассматриваться именно такие случаи), обеспечиваются жилыми помещениями в соответствии с жилищным законодательством РФ. То есть так же, как и любые другие граждане, признанные малоимущими и нуждающимися в улучшении жилищных условий? А если инвалид является гражданином, страдающим тяжелой формой хронического заболевания, включенного в Перечень, утвержденный Приказом Минздрава России от 29.11.2012 № 987н «Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире», а также признан недееспособным и ему назначен опекун, то на жилое помещение какой общей площади он вправе претендовать и будет ли это жилое помещение предоставлено ему вне очереди? Будет ли опекун указанного гражданина иметь право на проживание в данном жилом помещении или даже право на вселение в данное жилое помещение по договору социального найма? Посмотрим на ответы на эти вопросы в Постановлении Конституционного Суда РФ от 01.02.2021 N 3-П. Однозначных ответов нет вследствие разнообразия условий установления и реализации опеки. Опекун может быть членом семьи подопечного, а может и не быть им. Одному подопечному, в исключение из общего правила, может быть назначен не один опекун. Опекун может быть назначен временно в порядке предварительной опеки. Постоянный уход в отношении недееспособного гражданина может осуществлять не опекун, а другое лицо. При решении вопроса, будет ли опекуну и подопечному предоставлено общее жилье на льготных условиях, существенное значение будут иметь отношения, сложившиеся между опекуном и подопечным. Но для того, чтобы обеспечить интересы инвалидов, признанных недееспособными, которым назначен опекун, не обязательно предоставлять общее жилье опекуну и подопечному. Такому гражданину жилое помещение может быть предоставлено в пределах двойной нормы предоставления, в том числе с учетом части третьей статьи 17 ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации», пункта 3 части 2 статьи 57 и части 2 статьи 58 ЖК РФ. В таком случае опекун сможет присутствовать по месту жительства данного гражданина без вселения в жилое помещение по договору социального найма. Если опекун является подопечному супругом или близким родственником, осуществляющим за ним постоянный уход, требующий совместного проживания, то предоставление жилого помещения должно обеспечивать возможность вселе-

Правовые консультации по темам статьи для подписчиков. Задайте свой вопрос автору и получите ответ!

ния опекуна с тем, чтобы соблюдались правила, установленные ЖК РФ, в частности статья 70 ЖК РФ. Что может означать данный вывод о том, что уже при предоставлении жилого помещения должна соблюдаться статья 70 ЖК РФ. Думаю, что это значит, что общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи не должна быть менее учетной нормы. Если же данный опекун еще и принят на учет в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий, то жилое помещение по договору социального найма может быть предоставлено данному гражданину и опекуну, с возможным превышением нормы предоставления на одного человека, но не более чем в два раза. Но такой вариант возможен в ис-

ЧТОБЫ ОБЕСПЕЧИТЬ ИНТЕРЕСЫ ИНВАЛИДОВ, ПРИЗНАННЫХ НЕДЕЕСПОСОБНЫМИ, КОТОРЫМ НАЗНАЧЕН ОПЕКУН, НЕ ОБЯЗАТЕЛЬНО ПРЕДОСТАВЛЯТЬ ОБЩЕЕ ЖИЛЬЕ ОПЕКУНУ И ПОДОПЕЧНОМУ

ключительных случаях, при отсутствии помещений подходящего размера для реализации предыдущего варианта. Также может быть рассмотрен и вариант предоставления жилого помещения такому гражданину с учетом необходимости проживания в нем членов его семьи (включая опекуна), если, исходя из обстоятельств конкретного дела, они совместно осуществляют уход за ним, и при наличии у публичного образования фактических возможностей для предоставления жилого помещения соответствующей

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

Дмитрий Гайдин

Раздел жилья с бывшими супругами: разбор сложных случаев с участием жилья, приобретенного за счет накопительно-ипотечной системы

Раздел жилья с бывшими супругами: разбор сложных случаев с участием жилья, приобретенного за счет накопительно-ипотечной системы

Анализ судебной практики свидетельствует о том, что на протяжении долгого времени споры между бывшими супругами о разделе жилого помещения, приобретенного в рамках накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих (далее — НИС), занимают немалую часть гражданских дел судов общей юрисдикции. Согласно судебной статистике в начале прошлого года в производстве судов находилось более 150 исков о разделе такого рода жилья. Учитывая, что НИС со временем станет единственной формой жилищного обеспечения военнослужащих и количество участников данной системы будет расти из года в год, можно прогнозировать и увеличение судебных разбирательств и, как следствие, потребности граждан в квалифицированной юридической помощи для защиты своих прав и интересов.

Что необходимо знать юристу о спорах по разделу жилья, приобретенного в рамках НИС? Ответ на данный вопрос мы сформулируем в выводах и советах на базе анализа сложившейся судебной практики.

НИС

Следует начать с краткого пояснения механизма функционирования НИС. Военнослужащим, включенным в данную систему, открывается именной накопительный счет, на который из федерального бюджета ежегодно поступает денежный взнос. Прослужив 20 лет, у военнослужащего возникает право на использование накопленных взносов для приобретения жилого помещения. Однако, не дожидаясь наступления указанной выслуги, военнослужащий может взять ипотечный кредит в банке, который будет погашаться за счет ежегодных денежных взносов на его накопительный счет по мере дальнейшего прохождения военной службы путем заключения с государством договора целевого жилищного займа. Приобретаемое за счет кредита жилье оформляется в собственность военнослужащего и поступает в залог Российской Федерации и банка. Открытие именных накопительных счетов, начисление на них денежных средств, а также погашение ипотечных кредитов и иные функции от имени государства осуществляет ФГКУ «Росвоенипотека».

Согласно ч. 2 ст. 34 Семейного кодекса Российской Федерации к общему имуществу супругов относятся доходы каждого из супругов от трудовой деятельности, предпринимательской деятельности и результатов интеллектуальной деятельности, полученные ими пенсии, пособия, а также иные

Правовые консультации по темам статьи для подписчиков. Задайте свой вопрос автору и получите ответ!

денежные выплаты, не имеющие специального целевого назначения. Общим имуществом супругов являются также приобретенные за счет общих доходов супругов недвижимые вещи, независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено.

Из указанной нормы следует, что жилье, приобретенное военнослужащим в период брака за счет его участия в НИС, является не общим имуществом супругов, а его личным имуществом, поскольку оно приобретено за

ПРИОБРЕТАЕМОЕ ЗА СЧЕТ КРЕДИТА ЖИЛЬЕ ОФОРМЛЯЕТСЯ В СОБСТВЕННОСТЬ ВОЕННОСЛУЖАЩЕГО И ПОСТУПАЕТ В ЗАЛОГ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И БАНКА

счет денежных средств, имеющих ярко выраженное специальное целевое назначение, — накопительных взносов из федерального бюджета, поступающих на именной счет военнослужащего, и размер которых не зависит от количества членов семьи военнослужащего. Однако судебная практика показала ошибочность данного суждения.

Так, Верховный Суд Российской Федерации в своих актах сформулировал (определения от 15.09.2015 № 58-КГ15-11, от 24.01.2017 № 58-КГ16-25) и неоднократно в последующем применил правовую позицию,

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

Инна Демидова

Апартаменты

Апартаменты

Затрагивая тему судебной практики по такому относительно новому для нашей страны понятию, как апартаменты, следует заметить, что актуальность данной темы не вызывает сомнений.

Потому как практика судов по данному вопросу разнообразна, и в то же время противоречива. В связи с этим многие юристы, сотрудники риэлтерских, налоговых, девелоперских фирм сталкиваются в своей ежедневной работе с множеством вопросов, связанных с данной категорией споров.

Важно разобраться, чем так привлекают покупателей апартаменты и с какими проблемами сталкиваются их новые владельцы.

Апарта́ме́нт (фр. appartement — квартира, от итал. appartamento — квартира) — комната или отдельное помещение в доме (квартира).

Согласно Приказу Минкультуры России от 03.12.2012 № 1488 «Об утверждении порядка классификации объектов туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы и

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ОДНОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА АПАРТАМЕНТОВ В СРЕДНЕМ НИЖЕ ПРИМЕРНО НА 30-50 ПРОЦЕНТОВ, ЧЕМ ЦЕНА ОДИН КВАДРАТНЫЙ МЕТР ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

пляжи, осуществляемой аккредитованными организациями» апартамент — это две и более жилые комнаты (гостиная/столовая и спальня (кабинет)), в средстве размещения (гостиница, мотель, дом отдыха, санаторий и т.п.), общей площадью не менее 40 кв. м., оборудованные всем необходимым (соответствующей мебелью и инвентарем) для временного проживания.

Спрос на апартаменты растет, по неофициальным данным в Москве ежемесячно совершается более 1000 сделок по покупке апартаментов. Это существенно для молодого рынка апарт-недвижимости.

Очевидно, что происходит существенное замещение жилых помещений апартаментами, то есть нежилыми помещениями. Средняя цена одного квадратного метра апартаментов в среднем ниже примерно на 30-50 про-

Правовые консультации по темам статьи для подписчиков. Задайте свой вопрос автору и получите ответ!

центов, чем цена один квадратный метр жилого помещения, что позволяет апартаментам иметь конкурентное преимущество. Покупателей привлекает хорошее расположение, повышенный уровень сервиса.

Для застройщика апартаменты тоже выгодны, ведь строительство таких помещений в среднем на 20-30% дешевле, чем многоквартирных домов, а получить разрешение на строительство существенно проще. Нормативные требования к строительству объектов нежилого фонда менее строгие по сравнению с соответствующими требованиями, предъявляемыми

В СЛУЧАЕ ПРИЗНАНИЯ АПАРТАМЕНТОВ ЖИЛЬЕМ, В НИХ МОЖНО БУДЕТ РЕГИСТРИРОВАТЬСЯ, ПОКУПАТЕЛИ БУДУТ ЗАЩИЩЕНЫ ПРИ БАНКРОТСТВЕ ЗАСТРОЙЩИКА

к строительству многоквартирных домов, в частности отсутствует обязанность застройщика обеспечить территорию застройки объектами социальной инфраструктуры; можно осуществлять строительство объектов капитального строительства, фактически предназначенных для постоянного проживания граждан, в зонах, не предусмотренных для жилой застройки.

Основная часть строящихся или уже готовых апартаментов приходится именно на Москву.

Планировалось, что до конца 2020 года правовой статус апартаментов

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 МАРТ 2021

НОВЫЕ СПОРЫ В АВТОРСКОМ ПРАВЕ. АНАЛИЗ СУДОВ И РИСКОВ

Павел Хлебников

... весь контрафакт, выявленный на территории РФ, подлежит уничтожению. Это является самым неприятным для компании, потому что дохода теперь не получить...

...Отсутствие запрета не считается согласием (разрешением)...

...фотографические произведения, могут быть свободно использованы без согласия автора и выплаты вознаграждения при наличии четырех условий: использование произведения в информационных, научных, учебных или культурных целях; с обязательным указанием автора; источника заимствования и в объеме, оправданном целью цитирования...

...схемы функциональных блоков, которые не содержат данные и команды для функционирования ЭВМ и других компьютерных устройств и не подлежат правовой охране...

Инна Демидова

В США раскулачивают владельцев квартир

В США раскулачивают владельцев квартир

Статья по теме:
https://m.zen.yandex.ru/media/makarenko/v-ssha-raskulachivaiut-vladelcev-kvartir-5f8aa5825284e336e5209a4b

В американской практике распространена сдача в аренду ипотечных квартир.

Лэндлорды, как называют владельцев квартир, не только компенсируют свои проценты по ипотечному кредиту, но получают приличную прибыль от данной деятельности.

Правда, это было до 2019 года, когда был введен законодательный запрет на выселение неплательщиков из квартир. Лендлорды тогда оказались в сложной ситуации: арендаторам разрешили полгода не платить за квартиры, тогда как сами они по большей части вынуждены были платить ипотеку в полном объёме.

Выходило, что более полугода жильцы жили в квартирах бесплатно, а заёмщики в это время должны были перечислять банку деньги за квартиры, в которых те живут. Также во многих городах установили потолок арендной платы, причём весьма низкий. Не имея возможности ни выселить жильцов, ни установить нормальную цену аренды на свободные квартиры, лендлорды начали массово разоряться. Это стало подрывом позиций среднего класса в пользу крупных «игроков» рынка недвижимости, которые сейчас скупают жилье по дешевке, а после кризиса будут продавать его по завышенной цене.

Если говорить о сравнении рынка ипотечного кредитования России и США, то нужно сначала взглянуть на размер ставок по ипотечному кредиту для граждан.

Процентная ставка по 30-летнему ипотечному кредиту с фиксированной ставкой, наиболее популярному ипотечному кредиту в США, упала до 3,30% с 3,38%. Ставки по ипотечным кредитам снизились примерно на полпроцента с начала этого года после того, как Федеральная резервная система США снизила процентные ставки почти до нуля, чтобы смягчить удар по экономике от пандемии коронавируса.

Количество заявлений, поданных на получение ипотечного кредита, увеличилось на 8% этим летом на фоне падения ставок по кредитам, по сообщениям MBA. Заявки на ипотеку для покупки жилья выросли до 11-летнего

Правовые консультации по темам статьи для подписчиков. Задайте свой вопрос автору и получите ответ!

максимума, а заявки на рефинансирование выросли на 10% до самого высокого с конца апреля. А насколько идея сдавать ипотечное жилье в аренду жизнеспособна и несёт ли она выгоду в нашей стране?

Если покупатель только собирается оставить квартиру, например, в подарок детям, подождав их совершеннолетия. Или для будущих пенсионеров в качестве инвестиции для обеспечения хоть какого-то дополнительного дохода к пенсии. Для сугубо же инвестиционных целей этот вариант неподходящий.

Если взять сумму, к примеру, 8 миллионов рублей, как среднюю за ипотечную квартиру в Москве. За эту цену можно купить классическую двухкомнатную квартиру площадью 50 квадратных метров в одном из спальных районов нашей столицы. Сдать такую жилплощадь можно максимум за 40 тысяч рублей в месяц.

Если квартиру сдавать в аренду неофициально, как сегодня делает большинство москвичей, в лучшем случае эти расходы оправдаются через 17 лет. С договором и оплатой налогов срок окупаемости будет еще больше — около 20 лет, что соответствует доходности — 5-6% годовых. А ставка по ипотеке на сегодняшний день в среднем — 9 %.

Аренда покроет только половину ипотечного платежа, вторую половину придется доплачивать собственнику!

Немаловажным фактором является то, что рынок жилья в столице сейчас несколько перегрет. Фактор месторасположения квартиры уже не играет приоритетную роль.

При подборе варианта для проживания арендаторы больше обращают внимание на ремонт и наличие бытовой техники, нежели на близость к де-

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

Об изъятии домов и участков по новому закону №494-ФЗ

Об изъятии домов и участков по новому закону №494-ФЗ

https://zen.yandex.ru/media/zemexpert/ob-iziatii-domov-i-uchastkov-po-novomu-zakonu-494fz-5fff693842e6237dcbfa3430

Эксперты комментариев готовы дать читателям более подробные устные консультации на договорной основе. Ждем запросы их на адрес: tp@top-personal.ru

ДУБИНИН & ПАРТНЕРЫ
МОСКОВСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ЮРИСТОВ

Алексей Горелов

ООО «МКЮ Дубинин и партнеры»

Принятие нашумевшего закона от 30.12.2020 г. №494-ФЗ «О внесении измене-ний в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодатель-ные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития терри-торий» вызвал в обществе много разговоров и обсуждений. Многие отмечают, что принят закон «практически отменяющий частную собственность на недвижимость в РФ».

Давайте разберемся так ли это.

Во-первых, это не отдельный новый закон, а закон, вносящий поправки и допол-нительные статьи в уже существующие законы. На самом деле все не так страшно, как говорят многие обозреватели. Данный закон приводит существующую обширную практику правоприменения действующего законодательства, которая ранее существовала на всей территории РФ, к единообразию.

Во-вторых, порядок оценки изъятого имущества не меняется. Меняется проце-дура и сроки этого изъятия. Изъятие имущества было предусмотрено в ранее дейст-вующем законодательстве, при этом проблемы с оценкой имущества как были, так и остаются в рамках нового закона. Но-

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

Михаил Задоров

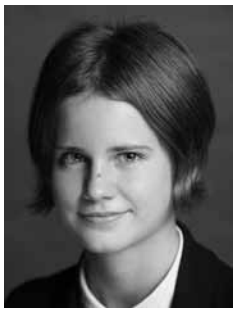
старший партнер АБ «Бартолиус»

Земельным кодексом РФ определены случаи, когда земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости могут быть изъяты у собственников для государственных и муниципальных нужд. Основаниями для изъятия могут являться выполнение Российской Федерацией международных договоров, строительство (реконструкция) ряда объектов государственного или местного значения, а также иные основания, установленные специальными федеральными законами.

К числу иных оснований Градостроительным кодексом РФ (в редакции Федерального закона от 30.12.2020 N 494-ФЗ) отнесено комплексное развитие территорий, которое делится на развитие территорий жилой застройки; развитие территорий нежилой застройки; развитие территорий, на которых расположены земельные участки государственной, муниципальной собственности (при отсутствии на таких участках объектов недвижимости третьих лиц); развитие территорий, осуществляемое по инициативе правообладателей расположенных на такой территории земельных участков и (или) объектов недвижимости на них.

Решение о комплексном развитии территории жилой застройки может быть принято органом исполнительной власти в отношении территории, на которой расположены многоквартирные жилые дома, при условии, что такие

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



Людмила Степанова

адвокат, юрист практики по недвижимости и инвестициям, Качкин и партнеры

Масштабные изменения в регулирование комплексного развития территорий (КРТ) внесены Федеральным законом от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий».

Данным законом изменена терминология и структура нормативной базы в области КРТ, виды КРТ, а также процедуры его осуществления.

Одним из значимых изменений является закрепление на федеральном уровне возможности более активного вовлечение в процедуры КРТ жилой застройки (1 из видов КРТ) многоквартирных домов, которые хотя и не признаны в установленном порядке аварийными, но которые соответствуют критериям существенного износа основных конструктивных элементов, построены в период индустриального домостроения, либо в которых отсутствуют централизованные системы инженерно-технического обеспечения. Итоговый перечень соответствующих критериев должен быть определен субъектом РФ на основании приведенных в ГрК РФ ориентиров.

В отношении таких многоквартирных домов новыми нормами урегули-

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

Вера Тихонова

Адвокат Московской коллегии адвокатов «ГРАД»

Комментарий к Федеральному закону от 30.12.2020 N 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий».

Институт комплексного развития территории (далее — «КРТ») не новый и введен с 01 января 2017 г.

С одной стороны, цель введения КРТ благая — создание условий для обновления ста-реющего жилищного фонда, создание благоприятных условий проживания граждан, обеспе-чение развития жилых территорий их комплексного благоустройства.

С дугой стороны в целях реализации публичных интересов могут быть затронуты права граждан и юридических лиц, в том числе одно из фундаментальных прав — право ча-стной собственности.

Особо сильно изменения коснулись жилого фонда. В частности, существенно расши-рены критерии для принятия решения о КРТ в отношении территории жилой застройки.

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 МАРТ 2021

ДИСКРИМИНАЦИЯ МОЛОДЕЖИ: СОВЕТЫ РАБОТОДАТЕЛЯМ

Марина Кузина

... Квота составляет 2% от среднесписочной численности работников, если на предприятии трудится более 100 человек...

...Если в организацию не обращаются за трудоустройством лица, на которых вводится квота, компания не совершает виновных действий...

...сделана запись в направлении на работу — не подходит по возрасту». Суд взыскал компенсацию морального вреда с компании...

...Ссылка на отсутствие опыта работы по конкретному профилю не признается дискриминационной...

Признание недействительным решения общего собрания СНТ: Судебная практика Мособл-суда за декабрь 2020 года

https://zen.yandex.ru/media/yaadvokat/priznanie-nedeistvitelnym-resheniia-obscego-sobraniia-snt-sudebnaia-praktika-mosoblsuda-za-dekabr-2020-goda-5ff9b153f906b1687211add4

Эксперты комментариев готовы дать читателям более подробные устные консультации на договорной основе. Ждем запросы их на адрес: tp@top-personal.ru

инфралекс

Михаил Гусев

советник Практики разрешения споров Инфралекс

В комментируемой статье приведена практика рассмотрения Московским областным судом в декабре 2020 года споров о признании решений общего собрания членов садовых некоммерческих товариществ (далее — СНТ) недействительными.

Как показывает практика Мособлсуда, зачастую собственники недвижимого имущест-ва, которое расположено на территории СНТ, оспаривают решения общего собрания членов СНТ, которые права и обязанности этих собственников не затрагивают, а сами собрания проведены с соблюдением порядка проведения собрания.

Между тем, из представленных в комментируемой статье споров представляются воз-можным обратить внимание на следующие споры:

1. В одном из рассмотренных в декабре 2020 года споров (дело № 33-32195/2020) Мос-облсуд подтвердил ранее сложившуюся практику, касающуюся недействительности решения членов СНТ в ситуации, когда отсутствует кворум. При этом, как указал Мособлсуд, не имеют правового значения дальнейшие действия (голосование по по-вестке дня, в том числе в форме заочного голосования), поскольку отсутствие кворума блокирует возможность дальнейшего принятия решений общим собранием членов СНТ.

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

содружество земельных юристов

Алена Дурнева

Содружество земельных юристов

Одним из основных начал гражданского законодательства является обеспечение судебной защиты нарушенных прав. К способам такой защиты относится признание недействительным решения собрания. В комментируемой судебной практике Московского областного суда отражены особенности оспаривания решений общего собрания СНТ.

Самостоятельным основанием отказа в иске о признании незаконным решения собрания СНТ является отсутствие права на обжалование. Такое право принадлежит членам СНТ и собственникам земельных участков, расположенных на территории СНТ. В решениях Мособлсуда за декабрь 2020 года не раз уделяется внимание тому, что собственники земельных участков могут обжаловать только те решения, которые влекут для них гражданскоправовые последствия. Однако стоит отметить, что члены СНТ также должны доказать существенные неблагоприятные последствия, которые повлекло оспариваемое решение. Разница заключается в том, что законодатель к существенным неблагоприятным последствиям относит нарушения законных интересов как участника, так и самого СНТ.

Помимо этого, право на оспаривание решения должно быть подтверждено в суде надлежащими доказательствами. Думаю, не стоит буквально

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

Князев и партнёры
Московская Коллегия Адвокатов

Владислав Жук

Юрист МКА «Князев и партнеры»

1. О признании решения общего собрания недействительным

Решение общего собрания членов СНТ является ничтожным, если оно (ст. 181.5 ГК РФ):

- принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, когда в собрании приняли участие все члены СНТ;
- противоречит основам правопорядка или нравственности;
- принято при отсутствии необходимого кворума;
- принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания.

Решение общего собрания членов СНТ является оспоримым и может быть признано судом недействительным, если (п. 1 ст. 181.4 ГК РФ):

- допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собра-ния, влияющее на волеизъявление участников собрания;

**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 МАРТ 2021

СУЩЕСТВЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА И СПОРЫ ПО НИМ СОТРУДНИКОВ. СОВЕТЫ РАБОТОДАТЕЛЯМ

Дмитрий Евтеев

... Условия трудового договора могут быть изменены только при взаимном согласии сторон...

...Не требует согласия работника перемещение его у того же работодателя на другое рабочее место, в другое структурное подразделение, расположенное в той же местности...

...Перевод обязательно должен сопровождаться изменением трудового договора в письменной форме...

...отказ от выполнения работы при переводе, совершенном с соблюдением закона, признается нарушением трудовой дисциплины, а невыход на работу — прогулом...

Вопрос — ответ

Вопрос — ответ

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

Мужчина купил квартиру, но прежние жильцы отказались выселяться, а суд их поддержал

https://zen.yandex.ru/media/sivakova/mujchina-kupil-kvartiru-no-prejnie-jilcy-otkazalis-vyseliatsia-a-sud-ih-podderjal-6015c30c123cc8767cd8a193

Владимир Алистархов

Судебная практика относительно выселения бывших жильцов из недвижимости по искам новых собственников по большей части однозначна.

Суды выносят решения в пользу новых собственников, выселяя из квартир бывших собственников и членов их семей, но, как всегда, из правил бывают исключения.

Так, например, противоположную практику возможно изучить по делу № 88-25296/2020 (94/2020), в частности, почитав определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 11.11.2020 г.

Вместе с тем, перипетии судебных тяжб довольно сложны, чтобы о них писать подробно, но если в целом, то кассация сказала, что суд апелляционной инстанции сделал преждевременный вывод о наличии основа-

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

Вопрос: Договор дарения квартиры приостановлен соответствующим заявлением дарителя в связи с вновь открывшимися обстоятельствами. В РосРеестре не оформлена квартира на одариваемого. Может ли даритель продать квартиру не обращаясь в суд? Надежда, Ставрополь.

Наталия Пластинина

Ответ: если найти понимание с одаряемым не получилось, и последний не согласен подать заявление в Росреестр на прекращение регистрации перехода права собственности, дарителю придется обращаться в суд с иском об отмене дарения.

Провести новую сделку по отчуждению того же объекта недвижимости до окончательного решения вопроса по отмене дарения не получится.

Обоснование: Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней (ст. 131 ГК РФ).

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

Вопрос: Если договор дарения не зарегистрирован, а заверен нотариусом, он что — является недействительным? (Анна, Калязин)

Дарья Царькова

Ответ: Законодательством предусмотрено: в обязательном порядке подлежат государственной регистрации сделки с недвижимостью.

Так же необходимо регистрировать изменения права собственности на доли в компаниях.

Регистрации подлежит смена собственника автомобильных и технических транспортных средств.

К сожалению, автором обращения не уточняется, что именно является предметом дарения.

В случае если недвижимость, необходимо обратится в Росреестр для регистрации перехода права собственности. Это можно сделать как напрямую в данный орган, так и через отделение «мои документы», которое занимается приемом таких заявлений (следует уточнить по телефону).

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 МАРТ 2021

КОМПЕНСАЦИИ АРЕСТОВАННЫМ РУКОВОДИТЕЛЯМ ПРИ ИХ ОПРАВДАНИИ. АНАЛИЗ С ПРИМЕРАМИ

Наталья Тихонова

... факт незаконного уголовного преследования является безусловным основанием для взыскания компенсации морального вреда...

...Сумму 30 000 000 рублей, заявленную истцом в качестве компенсации морального вреда, суд посчитал чрезмерно завышенной, компенсация морального вреда не должна служить средством обогащения для потерпевшего...

...Моральный вред оценивает в 500 000 рублей, суд учел характер и степень нравственных страданий истца и нашел разумным и справедливым определить компенсацию морального вреда в размере 65 000 рублей...

Владимир Павлов

Юрист

Памятники архитектуры: анализ споров по ним

Памятники архитектуры: анализ споров по ним

Памятники архитектуры — это культурное наследие нашего народа, память наших предков. Наша же задача как благодарных потомков бережно относиться к сохранению архитектурного наследия.

История не знает сослагательного наклонения, то есть, что уже было никак не изменить, даже если нам это сильно хочется. Поэтому каждый этап прошлого нашего государства важен, и Древней Руси, и Российской империи, и Советский период.

Народ, который не чтит свою историю, не имеет будущего. Русская цивилизация внесла большой вклад в мировое культурное наследие. В России много памятников архитектуры, которые находятся под охраной Юнеско.

В Конституции РФ ч. 3 ст. 44 прописано: каждый обязан заботиться о сохранении исторического и культурного наследия, беречь памятники истории и культуры.

В ст. 7.13 КоАП РФ предусмотрено административное наказание за нарушение требований законодательства об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а именно наложение административного штрафа на граждан, на должностных лиц и юридических лиц.

В ст. 243.4 УК РФ, уничтожение либо повреждение воинских захоронений, а также памятников, стел, обелисков, других мемориальных сооружений или объектов, увековечивающих память погибших при защите Отечества или его интересов, либо посвящённых дням воинской славы России, предусмотрена уголовная ответственность, штраф, обязательные либо принудительные работы, либо лишением свободы от 3 до 5 лет.

Следовательно, государство охраняет культурное наследие народов России, памятники истории и архитектуры. Не сохранение памятников архитектуры, осквернение памятников воинской доблести, может повлечь к привлечению к административной и уголовной ответственности.

Постановление Конституционного Суда РФ от 05.03.2020 № Х-Х.

МММ подала жалобу о проверки конституционности подпунктов 4 и 5 п. 1 и 5 ст. 57 ЗК РФ, в связи с неопределённостью в вопросе о том, соответствует ли Конституции, оспариваемые заявительницей законоположения.

Правовые консультации по темам статьи для подписчиков. Задайте свой вопрос автору и получите ответ!

Суд установил:

МММ собственник земельного участка, приобретённый в 2009 г., вид разрешённого использования ИЖС, кадастровая стоимость 5 804 995 рублей 30 копеек.

Правительством Новгородской области были приняты постановление от 13 января 2015 г. №Х «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Хутынский Варламов монастырь (руины) XVI в. и Постановление XXX, а также Постановление NNN от 28 ноября 2016 г. № XXX. В которых ограничено право собственности на земельные участки, находящиеся в охранной зоне объекта культурного наследия.

Следовательно, кадастровая стоимость снизилась до 1 рубля. МММ посчитала, что ей причинены убытки, поэтому обратилась с исковым заявлением в Тверской районный суд г. Москвы к Министерству финансов РФ. Решением от 20.02.18 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского округа от 15.11.18 г. и Верховного суда РФ от 01.02.19 г., а также отказано в передаче кассационных жалоб.

Суды привели доводы, что не доказан факт причинения убытков незаконными действиями государственных органов (ст. 15, 16 и 1069 ГК РФ) и не оспорены правовые акты Правительства Новгородской области.

По мнению МММ, подпункты 4 и 5 п. 1 и п. 5 ст. 57 ЗК РФ противоречит Конституции РФ (ст. 2, 8, 19, 34, 55 и 56), тем что они позволяют ограничивать права собственника земельного участка в зоне охраны объекта культурного наследия без возмещения причинённых убытков.

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

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

www.TOP-PERSONAL.RU

ТРУДОВОЕ ПРАВО

№ 3 (248)

МАРТ 2021

Подписные индексы: «Почта России» – 99724 Урал-Пресс: 47489

Наталья Тихонова

Компенсации арестованным руководителям при их оправдании. Анализ с примерами

Марина Кузина

Дискриминация молодежи: советы работодателям

Дарья Сергеева

Прогул по вине компании — анализ споров и доказательств

Павел Хлебников

Новые споры в авторском праве. Анализ судов и рисков

Елена Клюева

Споры в судах по иностранным работникам

Зиля Гибадуллина

Как программистов законно ловить на краже коммерческих секретов для конкурентов

Дмитрий Евтеев

Существенные изменения трудового договора и споры по ним сотрудников. Советы работодателям

Анастасия Жукова

Как пандемия повлияла на трудовые споры?

ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЙ ЖУРНАЛ

ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО

ИНФОРМАЦИОННО-ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

www.TOP-PERSONAL.RU

(январь–март)

№1
2021

В номере:

XXVII Международная научно-практическая конференция «Документация в информационном обществе: информационные технологии и управление документами в условиях глобальных вызовов» (Москва, 5–6 ноября 2020 г.)

Актуальные проблемы высшего образования архивистов и документоведов

Бюрократия в документальной коммуникации

Практическая реализация программы «Цифровой документооборот» для промышленного предприятия

Реализация образовательных программ с применением электронного обучения и дистанционных образовательных технологий в вузах

Юридически значимые сообщения в трудовых отношениях: законодательство и судебная практика

Служебная проверка: рекомендации по организации проведения и оформлению документов

При поддержке:

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ЖУРНАЛ
Секретарское Дело
WWW.SEKRETARSKOE-DELO.RU

ПРАКТИЧЕСКИЙ ДЕЛОВОЙ ЖУРНАЛ

Административное право

№ 1
2021

Подписной индексы по каталогу РОСПЕЧАТЬ 36061

Ответственность директора за управление компанией: анализ споров

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

Ответственность кладовщиков: анализ споров

Детский сад — проблемы и их анализ на законодательном уровне

Проблемные аспекты деятельности отелей в период пандемии

Секретность в работе помощников руководителей: анализ законов и споров

Теперь не заплатить налогов можно много, но директора не посадят?