



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

№ 10
октябрь
2021

Подписные индексы по каталогу Урал-пресс — 79154, 79357

Ульяна Зеленая

Длинные сроки ввода жилья — анализ проблем и споров

Анастасия Алексеевская

Апартаменты. Новые проблемы и возможности

Дарья Сергеева

Ошибки в использовании маткапитала (споры)

Татьяна Човикова

Сложные случаи инвалидности и квартирный вопрос

Светлана Кавиева

3 ошибки оплаты маткапиталом ипотеки и проблемы в будущем

Светлана Кавиева

Хоть на потолок вешайте: почему суд запрещает жильцам создавать тамбуры в коридорах и кладовые в подвалах

Даниил Фаргиев

Самый дорогой дом США решили продать после разорения застройщика

СРОКИ ВВОДА ЖИЛЬЯ — частая проблема.

У. Зелёная дает её анализ.

Читайте на стр. 3-13.

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	

Сроки



Ульяна Зеленая

Длинные сроки ввода жилья — анализ проблем и споров 5

Апартаменты



Анастасия Алексеевская

Апартаменты. Новые проблемы и возможности 15

Маткапитал



Дарья Сергеева

Ошибки в использовании маткапитала (споры) 23

Инвалиды



Татьяна Новикова

Сложные случаи инвалидности и квартирный вопрос 33

Комментарии юрфирм



Светлана Кавиева

3 ошибки оплаты маткапиталом ипотеки и проблемы в будущем 41



Алексей Горелов

С маткапиталом нужно осторожнее: как выросший сын довел отца до рейдерского выселения из собственной квартиры 45



Светлана Кавиева

Хоть на потолок вешайте: почему суд запрещает жильцам создавать тамбуры в коридорах и кладовые в подвалах 49

Ольга Кубанцева, Анастасия Тараданкина

Эксперт оценил последствия крупного штрафа Booking.com в России 51

Ирина Володина, Ксения Казакова, Наталья Кашуркина

Недовольные жители «башни миллиардеров» захотели отсудить у застройщика \$125 млн . . . 55

Вопрос — ответ

Анастасия Кирина, Ульяна Зеленая

Вопрос — ответ65

Новости

Даниил Фарниев

**Самый дорогой дом США решили продать
после разорения застройщика**71

Виктория Закирова

**Власти Турции рассматривают арендные дома
как решение проблемы бесконтрольно
растущих ставок**73

Качество жилья



Ульяна Зеленая

**Статья о спорах по недоделкам и прочим
в дорогих домах**75

Продажи



Анастасия Кирина

**Часто продаваемые квартиры. Споры по таким
квартирам**85

Документы



Дмитрий Гайдин

**Паспорта с проблемами при продаже/покупке
квартир**91

Проверка



Сергей Головкин

**Почему необходимо проверять покупаемую
недвижимость на риск быть оспоренной
в банкротстве**99

Исследование

**Ценник на недвижимость остановил
просроченную ипотеку**105

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:
Алена Верещагина

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:
Алексеевская Анастасия, Гайдин Дмитрий,
Дружинина Ирина, Евтеев Дмитрий
Зеленая Ульяна, Кирина Анастасия,
Клюева Елена, Кузина Марина, Мартасов
Дмитрий, Митрахович Алла,
Никулина Светлана, Новикова Татьяна,
Папроцкая Ольга, Сергеева Дарья,
Павлов Владимир, Тихонова Наталья,
Хлебников Павел, Царькова Дарья,
Шакирова Элина

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 13.09.2021.
Формат 60x90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 41-10.**

**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



Ульяна Зеленая

Юрист

Длинные сроки ввода жилья — анализ проблем и споров

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

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

Приобретение новой жилой недвижимости в собственность для большинства граждан нашей страны является очень ответственным шагом в силу того, что стоимость жилья на рынке дорожает с каждым годом.

Одним из ключевых факторов этого вопроса является сроки строительства и сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию. Зачастую застройщик задерживает сроки сдачи жилья, что приводит к большому беспокойству со стороны будущих жильцов с учетом сложившейся практики — страх, что жилье будет не достроено и человек потеряет крупную сумму денег, большинство которых взяты у банков в качестве ипотечного кредита.

Строительство недвижимости всегда большой риск для застройщика. К сожалению, в ситуации, когда сроки строительства и сдачи дома в эксплуатацию срываются, оказываются многие дольщики. Однако и самому застройщику приходится прогнозировать на несколько лет вперед доходы от продаж, работу строителей, курсы валют, отношения с местными властями, законы, федеральную политику в строительстве. Не всегда прогнозы сбываются. А бывает и так, что задержки строительства действительно связаны с финансовыми проблемами строительной компании, что переводит дольщиков из категории соинвесторов в категорию пострадавших.

Судебная практика по этому вопросу достаточно обширна и разнообразна, большинство людей, не дождавшись своей строящейся квартиры

в срок, обращаются в суд, для урегулирования ситуации. Зачастую с застройщика пытаются взыскать моральный вред за страдания, перенесенные затягиванием сроков сдачи объекта.

Так, например, Железнодорожный районный суд г. Хабаровска рассмотрел дело № 2–711/2020, в котором К.Т.Н. обратилась в суд с иском к ООО «Р» о взыскании неустойки, штрафа. Между истцом и ООО «А» был заключен договор участия в долевом строительстве жилого помещения. Согласно указанного договора истец приняла на себя обязательства по внесению денежных средств на расчетный счет компании, а ООО «Р» (ранее «А») обя-

ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА НЕ ДОПУСКАЕТСЯ

залась во 2 полугодии 2017 года передать по акту приема передачи жилое помещение, указанное в договоре, а именно жилое помещение проектной общей площадью 46,1 кв. м. на 7 этаже.

Однако, ООО «А» допустила значительное нарушение принятых на себя обязательств, увеличив сроки сдачи жилья. В соответствии со статьей 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок ими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения

на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. В рамках рассматриваемого дела суд приходит к выводу, что ответчик обязательство по передаче квартиры в срок, установленный договором, не исполнил.

В силу ст. 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с требованиями Закона или договора. Односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается.

**ПРИЧИНЕНИЕ МОРАЛЬНОГО ВРЕДА НАСТУПАЕТ
В КАЖДОМ СЛУЧАЕ НАРУШЕНИЯ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЯ**

В силу ст. ст. 151, 1099, 1100 ГК РФ, ст. 15 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей», исходя из установленных судом обстоятельств, а также учитывая, что истцом не представлены допустимые доказательства о степени причиненных ей нравственных и физических страданий, а также что нарушения касались имущественных прав истца, степени вины ответчика, с учетом презумпции причинения морального вреда потребителю вследствие нарушения его прав (определение Конституционного суда № 252-О от 16.10.2001), то есть причинение морального вреда наступает в каждом случае нарушения прав потребителя, по мнению суда, компенсация морального вреда истцу в сумме 5 000 рублей отвечает принципу справедливости и разумности.

По этому делу, исковые требования К.Т.Н. к обществу с ограниченной ответственностью «Р» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа были удовлетворены частично.

Еще одним немаловажным вопросом пропуск срока строительства со стороны застройщика является начисление неустойки.

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

**ТРУДОВОЕ
ПРАВО** ОКТЯБРЬ 2021

СНИЖЕНИЕ ЗАРПЛАТЫ В СВЯЗИ С ИЗМЕНЕНИЕМ ОРГАНИЗАЦИОННЫХ УСЛОВИЙ

ПАВЕЛ ХЛЕБНИКОВ

...**Все чаще уменьшение заработной платы стали связывать с уменьшением объема работ, вследствие изменений организационных или технологических условий. А это не всегда законно...**

...**Трудовым кодексом РФ презюмируется запрет на изменение условий трудового договора в одностороннем порядке...**

...**Нужно еще доказать, что основная функция работника не изменилась и что сохранить заработную плату на прежнем уровне невозможно, так как объем работ в результате произведенных изменений уменьшился в реале...**



Анастасия Алексеевская

Апартаменты. Новые проблемы и возможности

Добираться на работу на лифте вместо метро? Реальность, если офис и квартира расположены в одном здании. Здесь же в соседях могут быть тренажерный зал и кафе. Апартаменты – выгодное приобретение или ящик Пандоры? Попробуем разобраться с правовым статусом апартаментов, рисками, связанными с приобретением в собственность этих объектов недвижимости, и перспективами законодательного урегулирования строительства, приобретающего все большую распространенность.

На рассмотрении находится законопроект ФЗ № 1162929–7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством многофункциональных зданий». Документ направлен на совершенствование отношений в сфере владения, пользования и распоряжения помещениями, используемыми для постоянного проживания граждан и расположенными в зданиях смешанного назначения, в которых активно используется как жилая, так и нежилая функция (апартаментами). Согласно заключению к проекту острая необходимость наличия таких зданий особенно чувствуется в центрах деловой активности городских агломераций. По объему ввода в эксплуатацию апартаментов в РФ, по оценкам АО «Дом.РФ», по состоянию на конец 2019 года общий фонд апартаментов в России составлял 5–7 млн кв. м и был расположен преимущественно в городах-миллионниках (в том числе в Москве, 2–3 млн кв. м). Ежегодный ввод новых апартаментов в Москве оценивается в 0,3–0,5 млн кв. м, т. е. составляет 6–10% годового ввода нового жилья в столице.

Проектом предлагается ввести понятие «многофункциональное здание» — здание, состоящее из нежилых и жилых помещений, расположенное вне границ жилой застройки, в общественно-деловой зоне. Авторы предлагают внести в ч. 3 ст. 16 ЖК РФ поправки о том, что квартира — это структурно обособленное помещение в многоквартирном доме (МКД) или многофункциональном здании (МФЗ). На МФЗ предлагается распространить действие жилищного законодательства.

**ДЕЙСТВУЮЩИМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ
НЕ ПРЕДУСМОТРЕНО ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДА
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ДЛЯ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

В настоящее время суды действительно применяют к правоотношениям по управлению апартаментами нормы жилищного законодательства, хотя практику нельзя назвать однозначной.

Решением АС г. Москвы от 21.05.21 года по делу №А40-10788/21–180–71 суд взыскал с собственника апартаментов долг, возникший в связи с расходами на кап. ремонт помещения. В собственности Ответчика находилось нежилое помещение в МФК (многофункциональный комплекс), а Истец осуществлял хоз. деятельность по его управлению. Согласно Протоколу Общего собрания собственников последнее утвердило перечень работ и размер затрат, понесенных в связи с капитальным ремонтом. Удовлетворяя исковые требования, суд указал, что нормы ЖК РФ к отношениям собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающим по поводу общего имущества, применяются по аналогии в силу ст. 6 ГК РФ. Юридическим фактом, с которым закон связывает право на возмещение расходов на кап. ремонт является решение общего собрания. Доля обязательных расходов собственника на содержание общего имущества определяется его долей в праве общей собственности на общее имуще-

ство. Доводы Ответчика о том, что МФК не является единым объектом недвижимости, у апартаментов отдельный вход, суд счел необоснованными, указав, что здание согласно данным ЕГРН является единым, и расходы по содержанию и ремонту распространяются на все МФК в целом, данные площади являются общим имуществом для всех собственников МФК. Суд указал, что действующим законодательством не предусмотрено формирование фонда капитального ремонта для нежилых помещений. До утверждения

**ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПО УПРАВЛЕНИЮ
МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ НА
ОСНОВАНИИ ЛИЦЕНЗИИ. ОДНАКО, ЗДАНИЕ,
В КОТОРОМ НАХОДЯТСЯ АПАРТАМЕНТЫ, НЕ ЯВЛЯЕТСЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

дения общим собранием размера ежемесячных взносов на кап. ремонт возмещение расходов по проведенным работам должно осуществляться пропорционально доле собственника на общее имущество здания.

Решением АС Краснодарского края по делу №А32-57584/2019 суд, удовлетворяя иск к собственнику апартамента, также указал на применение норм ЖК РФ по аналогии. Довод Ответчика о том, что у истца отсутствует лицензия на управление зданием отклонил, мотивировав тем, что в соответствии со ст. 192 ЖК РФ деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии. Однако, здание, в котором находятся апартаменты, не является многоквартирным домом.

Законопроект предлагает распространить на МФЗ обязательное применение норм ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве много-



Дарья Сергеева

Юрист

Ошибки в использовании маткапитала (споры)

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

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

Основной чертой устройства нашего государства является его социальное начало. Данная социальная функция носит не просто декларативный характер — она активно воплощается и реализуется в действительности путем развития права социального обеспечения, путем облегчения использования существующих средств и мер государственной поддержки различных категорий населения. Особенно заметно развитие в сфере использования гражданами средств материнского капитала: с января 2021 материнский капитал проиндексирован на 3,7%, кроме того, на выдачу сертификата МСК теперь отводится не больше пяти рабочих дней вместо прежних пятнадцати, на рассмотрение заявления о распоряжении средствами — не больше десяти рабочих дней вместо одного месяца. Однако несмотря на все усилия государства облегчить получение и использование средств маткапитала, наши сограждане до сих пор совершают ошибки при использовании предоставляемых средств.

Для данного издательства мне уже приходилось писать статью на тему «Споры по маткапиталу» («Жилищное право», 2020, № 10), где подробно рассматриваются многие аспекты вплоть от выдачи сертификата до ис-

пользования средств материнского (семейного) капитала, поэтому в данной статье мы сузим тему и рассмотрим более актуальную судебную практику за 2020–2021 годы.

Напомню, что материнский (семейный) капитал — средства федерального бюджета, передаваемые в бюджет Пенсионного фонда Российской Федерации на реализацию дополнительных мер государственной поддержки, установленных Федеральным законом от 29 декабря 2006 г. N 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей». Данное определение в который раз дает нам сам Верховный суд в своем Кассационном Определении от 21 июля 2021 г. № 50-КАД21-1-К8.

**ПРАВО НА МАТЕРИНСКИЙ (СЕМЕЙНЫЙ) КАПИТАЛ
ФОРМАЛЬНО ВОЗНИКАЕТ НЕ С МОМЕНТА РОЖДЕНИЯ,
ОПРЕДЕЛЕННОГО ПО МЕДИЦИНСКИМ КРИТЕРИЯМ,
А С МОМЕНТА РЕГИСТРАЦИИ ДАННОГО ФАКТА**

Рассматриваемая нами мера господдержки направлена на увеличение рождаемости и повышение демографии в стране. Однако использование данной меры ограничено законодательно установленными целями (ч. 3 ст. 7 Закона N 256-ФЗ; ч. 2, 4 ст. 1 Закона от 28.12.2017 N 418-ФЗ): улучшение жилищных условий на территории РФ; получение образования ребенком (детьми); формирование матерью накопительной пенсии; приобретение товаров и услуг, предназначенных для социальной адаптации и интеграции в общество детей-инвалидов; получение ежемесячной выплаты в связи с рождением (усыновлением) второго ребенка.

Говоря об ошибках в использовании средств маткапитала, нельзя обойти стороной недавнее Решение Лефортовского районного суда города

Москвы от 21.12.2020 по делу № 2–4657/2020, согласно которому «...Для реализации права на дополнительные меры государственной поддержки, право на материнский (семейный) капитал формально возникает не с момента рождения, определенного по медицинским критериям, а с момента регистрации данного факта с соблюдением установленной процедуры. Целью реализации предоставляемого законодателем права служит не медицинский, а юридический критерий рождения». Именно поэтому даже в случае рождения и последующей смерти ребенка, при таких печальных обстоятельствах нужно обязательно взять Свидетельство о рождении ребенка, как бы это цинично ни звучало.

**ДАЖЕ В СЛУЧАЕ РОЖДЕНИЯ И ПОСЛЕДУЮЩЕЙ СМЕРТИ
РЕБЕНКА, ПРИ ТАКИХ ПЕЧАЛЬНЫХ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ
НУЖНО ОБЯЗАТЕЛЬНО ВЗЯТЬ СВИДЕТЕЛЬСТВО
О РОЖДЕНИИ РЕБЕНКА**

Возвращаясь к установленным на законодательном уровне целям использования маткапитала, стоит обратить внимание на то, что за нецелевое использование средств маткапитала (например, на покупку транспорта), а также за их обналичивание можно быть привлеченным к уголовной ответственности по ст. 159.2 УК РФ (Кассационное определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 21.05.2021 № 77–1721/2021). Именно поэтому выдавая сертификат МСК Пенсионный фонд (далее — ПФ) тщательно выявляет цель использования средств маткапитала, не допуская совершения ошибок граждан. Так, ПФ отказал в выдаче средств МСК истцу по делу, рассматриваемом в Лефортовском районном суде г. Москвы. Суд отказ поддержал и не удовлетворил требования истца об обязанности направить средства материнского капитала на погашение задолженности по договору займа, поскольку истец является членом кредитного кооперати-



Татьяна Новикова

Юрист

Сложные случаи инвалидности и квартирный вопрос

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

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

Россия, как государство социальное, стремится оказать помощь нуждающимся в ней, чтобы обеспечить любому человеку достойный уровень жизни.

Остановимся на реализации вопроса обеспечения жильём инвалидов, чьи заболевания требуют особых условий проживания и ухода.

Рассмотрим судебную практику, уточним основания для реализации права инвалида на обеспечение жильём (постановка на учёт после 01.01.2005), узнаем, как быть, если «невозможно совместное проживание граждан в одной квартире», но при этом нужен постоянный уход.

ОЧЕРЕДЬ ИЗ ВНЕОЧЕРЕДНИКОВ

В силу ч. 3 ст. 17 ФЗ № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в РФ» инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, вставшие на учёт после 01.01.2005 года, обеспечиваются жилым помещением в соответствии с жилищным законодательством РФ.

Жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, страдающим тяжёлыми хроническими заболеваниями, указанными в предусмотренном п. 4 ч. 1 ст. 51 ЖК РФ перечне, согласно п. 3 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ, вне очереди. Имеется в виду «Перечень тяжёлых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире»¹ (далее Перечень 1).

Есть и другой «Перечень заболеваний, дающих инвалидам, страдающим ими, право на дополнительную жилую площадь»² (далее Перечень 2).

Если заболевание предусмотрено Перечнем 1, предоставляется право на внеочередное обеспечение жильём, включение заболевания в Перечень 2 предусматривает обеспечение жильём в порядке общей очереди.

Разберём основные моменты реализации права инвалида на жильё на примере конкретного судебного дела.

Н.Н. обратилась с иском об обязанности администрации города выделить ей жильё вне очереди.³ В обоснование требований указала, что является инвалидом по заболеванию, включённому в Перечень 1, проживает с сестрой в жилом доме общей площадью 11,6 кв.м., другого жилья не имеет.

**ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
НЕ ПРЕДПОЛАГАЕТ ВКЛЮЧЕНИЯ ГРАЖДАНИНА
В КАКУЮ-ЛИБО ОЧЕРЕДЬ,
А, ЗНАЧИТ, НЕ НАРУШАЕТ ПРАВ ДРУГИХ ЛИЦ**

Поставлена на учёт, как нуждающаяся в жилом помещении. Претендует на дополнительную площадь, т. к. заболевание включено в Перечень 2 (учётная норма — 20 кв.м. для одиноко проживающих граждан).

Ответчик считал, что предоставление истцу жилого помещения вне очереди нарушит жилищные права граждан, вставших на учёт ранее. Требовал доказательства, что Н.Н. полагается дополнительная площадь. Убеждал, что у органов местного самоуправления отсутствуют полномочия по вопросу обеспечения жильём инвалидов.

Судами исследованы основания для возникновения права Н.Н. на обеспечение жилым помещением вне очереди, а именно:

1) наличие статуса малоимущей в целях постановки на учёт для предоставления жилья муниципального жилищного фонда по договору соцнайма;

2) постановка на учёт как нуждающейся в жилье, предоставляемом по договору соцнайма⁴ (состав семьи 2 чел.);

3) наличие инвалидности (справка) и включение заболевания в Перечень 1, Перечень 2 (заключение учреждения здравоохранения).

Суд отметил, что предоставление жилых помещений вне очереди должно быть реализовано вне зависимости от наличия или отсутствия других лиц, состоящих на учёте по улучшению жилищных условий, и времени принятия их на учёт, не предполагает включения гражданина в какую-либо очередь, а, значит, не нарушает прав других лиц.

Отклонены судами и доводы ответчика, что обеспечение жильём инвалидов не отнесено к вопросам местного значения⁵. Суд напомнил, в отношении данной категории лиц специальное регулирование отсутствует, жильё по договору соцнайма из государственного жилищного фонда ей не может быть предоставлено.

В итоге суды первой и апелляционной инстанции приняли сторону истца, возложив на администрацию обязанность предоставить Н.Н. вне очереди по договору соцнайма отдельную квартиру общей площадью не ниже нормы предоставления на одного человека, с учётом права на дополнительную жилую площадь, в размере не <40 кв. м. (20 + 20).

ПОСТАНОВЛЕНИЕ КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РФ №3-П ОТ 01.02.2021

Подтвердив конституционность п. 3 ч. 2 ст. 57 Жилищного Кодекса РФ и ч. 3 ст. 17 ФЗ «О социальной защите инвалидов в РФ», суд призвал правоприменительные органы учитывать все значимые обстоятельства при предоставлении жилья вне очереди по договорам соцнайма инвалидам с тяжёлыми формами хронических заболеваний⁶.

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

ТРУДОВОЕ ПРАВО

ОКТАБРЬ 2021

УВОЛЬНЕНИЕ ЗА ОТКАЗ ПЕРЕЕХАТЬ В ДРУГОЕ МЕСТО И ОФИС В ОДНОМ ГОРОДЕ — СПОРЫ

ДАРЬЯ СЕРГЕЕВА

...ПЕРЕЕЗД ОФИСА В ПРЕДЕЛАХ ОДНОГО НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА ПЕРЕМЕЩЕНИЕ, А НЕ ПЕРЕВОД, ПОСКОЛЬКУ НЕ ИЗМЕНЯЮТСЯ ТРУДОВЫЕ ФУНКЦИИ И НЕ МЕНЯЕТСЯ РАБОТОДАТЕЛЬ...

...Если адрес указан в реквизитах трудового договора, то он не относится к его условиям и согласие работника на изменение места расположения работодателя не требуется...

...увольнение по пп. а п. 6 ч. 1 ст. 81 ТК должно проводиться с четким соблюдением установленной законом процедуры...

3 ошибки оплаты маткапиталом ипотеки и проблемы в будущем

<https://zen.yandex.ru/media/fintonkosti/3-oshibki-oplaty-matkapitalom-ipoteki-i-problemy-v-buduscem-61194635eb7b2156cd1ded77>

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



Светлана Кавиева

руководитель практик “Недвижимость и инвестиции” и
“Корпоративное право” ООО “СтройКапиталКонсалтинг”.

Сайт компании: <https://law-kazan.ru/>

В соответствии с действующим законодательством распорядиться материнским капиталом на улучшение жилищных условий можно, когда ребенку, в связи с рождением (усыновлением) которого возникло право на дополнительные меры государственной поддержки, исполнится три года. Исключение — уплата первоначального взноса по жилищному кредиту или займу, а также направление средств материнского капитала на погашение жилищных кредитов и займов. В этом случае воспользоваться материнским капиталом можно сразу после рождения (усыновления) ребенка, в связи с рождением (усыновлением) которого возникло право на дополнительные меры государственной поддержки.

Лицо, получившее сертификат, или супруг лица, получившего сертификат, обязаны оформить жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга и детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению.

Устанавливая дополнительную меру государственной поддержки в виде средств материнского (семейного) капитала, законодатель закрепил исчерпывающий перечень целей для использования указанных средств. При этом целевой характер использования средств материнского (семейного) капитала является мерой защиты, установление которой обусловлено необходимостью поддержания семьи со стороны государства в наиболее незащищенных сферах: жилищной, образовательной и пенсионной. Дан-

БИЗНЕС
ИДЕИ

БИЗНЕС
РЕШЕНИЯ

БИЗНЕС
ТЕХНОЛОГИИ

БИЗНЕС
ПРОЦЕССЫ

№ 23
(627)

2021

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Подписные индексы: по каталогу "Роспечать" - 71052, 71055, 72035;



Главная тема: АДВИЗЕС И ЕГО МУДРЫЕ МЫСЛИ



Александр Ушаков
председатель редакционного
Совета **УП** (1999-2001 гг)

25 лет

УП!

С маткапиталом нужно осторожнее: как выросший сын довел отца до рейдерского выселения из собственной квартиры

<https://zen.yandex.ru/media/novostroy-spb.ru/s-matkapitalom-nujno-ostorojnee-kak-vyrosshii-syn-dovel-otca-do-reiderskogo-vyseleniia-iz-sobstvennoi-kvartiry-611f54f20fdd883b03f516db>

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



ДУБИНИН & ПАРТНЕРЫ
Юридический консалтинг

Алексей Горелов

Старший партнер Консалтинговой компании «Дубинин и партнеры»

Опять кричащий заголовок, заставляющий особо впечатлительных людей, схватиться за сердце, не содержит подробностей в самой статье. Но сама по себе ситуация с попытками выселения или с реальными выселениями из квартир в результате рейдерских действий не редкость в наших современных условиях.

При этом реальность сильно отличается от описываемых событий в лучшую для добросовестных граждан сторону при правильном подходе и знании законов.

Действительно, при использовании материнского капитала в приобретении жилья на ребёнка должна быть выделена доля не менее размера самого материнского капитала. Однако при стоимости жилья в крупных городах-миллионниках доля ребенка в стандартной 2-3 комнатной квартире (не студии в 20 кв.м.) будет небольшой. Такая небольшая доля, которую нельзя оформить в виде отдельной комнаты или, выражаясь юридическим языком, «выделить в натуре» называется несущественная доля. Ребёнок или любой родственник основного собственника (владеющего большей частью квартиры) с его несущественной долей может спокойно проживать в квартире, пользоваться всеми благами и извлекать все полезные свойства квартиры по своему усмотрению. Но это право распространяется только на родственные отношения сосособственников.

Если же человек с несущественной долей решит продать её постороннему человеку (с соблюдением, предусмотренных законом предоставлением преимущественного права на выкуп сосособственником), новый соб-

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

ТРУДОВОЕ ПРАВО

ОКТАБРЬ 2021

СКРЫТЫЕ ФОРМЫ ВЗЯТОК

Владимир Алистархов

...Коррупция есть везде, в каждом уголке нашего необъятного мира, но почему-то именно у нас в России коррупция, дача и получения взяток, считаются почти что частью национального менталитета...

...На практике, юридическим лицам далеко не всегда удается избежать административной ответственности...

...Скрытые формы взяток могут быть любого характера, как указано выше из постановления суда и главное в этом во всем для чего вы передаете скрытую взятку...

...Много копий сломано на тему борьбы с коррупцией, но успех, к сожалению, пока за горами...

Хоть на потолок вешайте: почему суд запрещает жильцам создавать тамбуры в коридорах и кладовые в подвалах

<https://zen.yandex.ru/media/novostroy-spb.ru/hot-na-potolok-veshaite-pochemu-sud-zaprescaet-jilcam-sozdavat-tambury-v-koridorah-i-kladovye-v-podvalah-61277a40d583e60fd8a33ed0>

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



Светлана Кавиева

*руководитель практик “Недвижимость и инвестиции” и
“Корпоративное право” ООО “СтройКапиталКонсалтинг”.*

Сайт компании: <https://law-kazan.ru/>

Жильцы домов часто используют под личные цели места общего пользования, в том числе лестничные клетки, коридоры, подвалы. При этом, правила противопожарного режима РФ (п. 16, 27 ПП РФ № 1479) прямо запрещают хранение личных вещей, в том числе мебели, на цокольных и технических этажах, чердаках, на путях эвакуации, в переходах между секциями, в местах выхода на кровлю, под лестничными маршами.

За нарушение данных правил предусмотрена административная ответственность в виде штрафа: для граждан — от 2 до 3 тысяч рублей, для должностных лиц — от 6 до 15 тысяч рублей, для юридических лиц — от 150 до 200 тысяч рублей», а в случае причинения вреда здоровью людей предусмотрена уголовная ответственность по ст. 219 УК РФ.

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

Эксперт оценил последствия крупного штрафа Booking.com в России

https://yandex.ru/turbo/secretmag.ru/s/news/ekspert-ocenil-posledstviya-krupnogo-shtrafa-booking-com-v-rossii-27-08-2021.htm?sign=759182cb58e0810c6728361eccca98508d0197153775157f3a7efad71865ee44:1630085011&trbrs rc=zen&publisher_logo_url=https%3A//avatars.mds.yandex.net/get-turbo/1384300/2a00000165c8073f36eef6020e0bb4ea913c/orig&promo=navbar&utm_referrer=https%3A%2F%2Fzen.yandex.com%2F%3Ffromzen%3Dsearchapp

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



Ольга Кубанцева

адвокат АБ «Коблев и партнеры»

Вопрос ограничения так называемого «узкого паритета цен», устанавливаемого онлайн-агрегаторами информации о средствах размещения не уникален.

Компания Booking столкнулась с подобными требованиями одновременно в нескольких государствах — Германии и Российской Федерации. Притом, не удивлюсь, если российский ФАС внимательно отслеживал, какое решение примет Федеральный Верховный суд Германии (Bundesgerichtshof, решение от 18 мая 2021 года — KVR 54/20).

Дело в том, что суды разных инстанций даже в Германии принимали противоположные решения. Так, Федеральная антимонопольная служба Германии (Bundeskartellamt) усмотрела нарушение в применении агрегатором узкого паритета, а Высший Земельный суд Дюссельдорфа (Oberlandesgericht Düsseldorf) отменил это решение. Итоговую точку Федеральный Верховный суд Германии поставил 18 мая 2021 года, указав, что узкий паритет цен не является необходимым вспомогательным механизмом, защищающим компанию от недобросовестных действий «безбилетников» (потребителей услуг агрегатора, которые бронируют номер непосредственно в отеле после сбора информации о размещениях на сайте booking.com).

Таким образом, логика привлечения компании к ответственности вполне наглядна, и данное дело даже для самого агрегатора не является прецедентом.



Анастасия Тараданкина

Коллегия адвокатов «Делькредере»

В конце 2020 года ФАС признал, что Booking.com злоупотребляет своим доминирующим положением на рынке, навязывая отелям невыгодные условия сотрудничества. Последние не вправе предлагать номера туристам или другим агентствам по ценам ниже, чем установлены на сайте платформы. Тем самым Booking.com старается обезопасить себя от потери комиссии за бронирование в случае, когда турист выбирает отель на платформе, а бронирует его напрямую по более выгодной цене. Схожие дела с участием агрегаторов по бронированию отелей уже были рассмотрены антимонопольными органами в более чем 20 странах (в Германии, Франции, Швеции, Японии, Великобритании, Южной Кореи и других). Во всех делах оговорка о паритете цен была признана нарушением конкуренции и с нарушителей были взысканы высокие штрафы.

В связи с этим наложение штрафа на Booking.com в размере 1,3 млрд рублей за «злоупотребление доминирующим положением» не удивительно. В соответствии с КОАП РФ сумма антимонопольного штрафа в таких случаях рассчитывается в виде процента от общей выручки за год, предшествующий нарушению. Предполагаю, что размер выручки букинг по России очень существенный.

Штраф компания обязана будет оплатить, если суды первой и апелляционной инстанции признают его законным. При этом избежать штрафа из-за отсутствия в России не удастся.

раньше букинг как и многие другие иностранные компании была представлена в России только через цифровую платформу (цифровые плат-

Недовольные жители «башни миллиардеров» захотели отсудить у застройщика \$125 млн

https://yandex.ru/turbo/secretmag.ru/s/news/nedovolnye-zhiteli-bashni-milliardero-v-zakhoteli-otsudit-u-zastroishika-usd125-mln-26-09-2021.htm?sign=63427b0facb364330e4fb7119302c16721359c465233873cb6a661c3e5a29a4e:1632762245&trbsrc=zen&publisher_logo_url=https%3A//avatars.mds.yandex.net/get-turbo/1384300/2a00000165c8073f36eef6020e0bb4ea913c/orig&promo=navbar&utm_referrer=https%3A%2F%2Fzen.yandex.com%2F%3Ffromzen%3Dsearchapp

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



ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОКРУГ
юридическая компания

Ирина Володина

Руководитель практики трудового права

ООО Юридическая компания «Центральный округ»

От строительных недостатков в приобретённом, вновь построенном, доме (квартире) никто не застрахован, так как есть скрытие недостатки, которые могут быть выявлены только в ходе эксплуатации объекта.

Недостатки в строительном объекте, без специалиста, очень сложно установить, но и заставить застройщика устранить выявленные строительные недостатки не всегда легко. В этих случаях не обойтись без суда.

В реалиях России квартира, построенная с недостатками, встречается нередко.

Судебная практика по взысканию с застройщика за некачественно построенный объект недвижимости стоит на стороне потребителя (покупателя), купившего товар с недостатками. В частности, в 2018 году Верховный суд рассмотрел следующее дело: застройщик передал потребителю квартиру, в ходе эксплуатации покупатель обнаружил строительные недостатки и обратился к застройщику с претензией по компенсации затрат на устранение недостатков в квартире. В ходе проведенной экспертизы выяснилось, что недостатки незначительные, проживанию истца не мешают, поэтому застройщик возражал против удовлетворения требований. Суд первой инстанции согласился с застройщиком и отказал потребителю в иске. С ним согласились все вышестоящие инстанции, кроме Верховного суда. Отменяя принятые решения, он указал, что выявленные экспертом недостатки не отвечают требованиям о качестве производимых работ, недостатки не были оговорены застройщиком в до-



Ксения Казакова

партнёр юридической фирмы Five Stones Consulting,

<http://www.5stones-consulting.com>

В России споры и конфликтные ситуации в отношении дорогих («элитных») домов возникают регулярно; в относительном значении, вероятно, не реже, чем в отношении других домов. Понятие «элитное жильё» не определено в законе, это скорее маркетинговая категория. Строительство таких домов может осуществляться теми же застройщиками и генеральными подрядчиками, которые строят дома в иных ценовых сегментах. Более того, доступ девелопера к «элитному» проекту зачастую определяется его возможностью получить права на застройку земельного участка с престижным местоположением, а не объективными финансовыми или техническими показателями его деятельности. «Элитными» проектами порой занимаются объективно не самые крупные и опытные застройщики, у которых в процессе реализации проекта могут возникнуть проблемы с финансированием, технические сложности, а также корпоративные конфликты, в результате которых проект может быть приостановлен или прекращен, а застройщик окажется неплатежеспособным. В связи с этим, покупатель «элитного» жилья может столкнуться со всеми проблемами, которые сопровождают строительство иных видов жилья: задержкам в сдаче проектов, недоделкам, банкротству застройщика.

Можно выделить и дополнительные проблемы «элитной» недвижимости:

- строительство, как правило, осуществляется по индивидуальным проектам, требующим высокой квалификации архитекторов и подрядчиков (в противном случае возможны дополнительные технические проблемы);



Наталья Кашуркина

Land Law Firm, младший юрист. Сайт: <https://landlawfirm.ru/>

СУММЫ РАЗНЫЕ, А ПРОБЛЕМЫ ТЕ ЖЕ. СУДЕБНЫЕ СПОРЫ В ОТНОШЕНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПРЕМИУМ-КЛАССА

Покупка квартиры всегда сопровождается определенными рисками, к которым, в частности, относятся «недострой» и непроверенное временем качество приобретаемой недвижимости. Такие риски характерны не только для приобретения квартир в «новостройках» эконом-класса, но и в премиальных многоквартирных домах.

В американской газете The New York Times в сентябре 2021 г. была опубликована статья о недовольных жителях «башни миллионеров», обратившихся с иском к застройщику о взыскании 125 млн. долларов на ремонт строительных и проектных дефектов. При покупке одних из самых дорогих квартир в мире собственники — знаменитости и влиятельные люди, не предполагали, что позднее столкнутся с неоднократными потопами, неисправными лифтами и перепадами электричества.

На российском рынке элитной недвижимости также встречаются кейсы покупки жилья премиум-класса, в последующем сопровождающиеся длительными судебными спорами.

Так, жилой комплекс «Knightsbridge Private Park» является одним из самых дорогих проектов на рынке недвижимости в России. Формально дом был введен в эксплуатацию в 2015 г., однако некоторые строительные и отделочные работы продолжались до 2019 г.

ПИРАТСТВО В АВТОРСКОМ ПРАВЕ

Ольга Варганова

...**НЕОБХОДИМО ОТМЕТИТЬ ВАЖНЫЙ ВЫВОД СУДА, КАСАЮЩИЙСЯ РАСЧЕТА КОМПЕНСАЦИИ ЗА НАРУШЕНИЕ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫХ ПРАВ, ИСХОДЯ ИЗ ИХ СОВОКУПНОСТИ...**

...**ДРУГИЕ ЛИЦА НЕ МОГУТ ИСПОЛЬЗОВАТЬ СООТВЕТСТВУЮЩИЙ РЕЗУЛЬТАТ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ИЛИ СРЕДСТВО ИНДИВИДУАЛИЗАЦИИ БЕЗ СОГЛАСИЯ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ СЛУЧАЕВ, ПРЕДУСМОТРЕННЫХ ГК РФ...**

...**ПРАВО НА РАЗМЕЩЕНИЕ СТАТЬИ В ЖУРНАЛЕ НЕ ДАЕТ ПРАВА НА ДОВЕДЕНИЕ СПОРНОГО ПРОИЗВЕДЕНИЯ ДО ВСЕОБЩЕГО СВЕДЕНИЯ В СЕТИ ИНТЕРНЕТ...**

...**ТРЕБОВАНИЕ О ПРЕСЕЧЕНИИ ДЕЙСТВИЙ, СВЯЗАННЫХ С НАРУШЕНИЕМ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫХ ПРАВ, МОЖЕТ БЫТЬ ПРЕДЪЯВЛЕНО И К ЛИЦУ, ОСВОБОЖДЕННОМУ ОТ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ...**

Вопрос — ответ...

Вопрос — ответ

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

ВОПРОС: Добрый день. У нас нежилое помещение, принадлежит физическому лицу — инвалиду. Не согласны с выкупной ценою. В какой суд обращаться? (Евгения, г. Москва)



Анастасия Кирина

Юрист

В ст.35 Конституции Российской Федерации закреплено, что право частной собственности охраняется законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

В случае нарушения прав собственника последний может обратиться к судебной защите своих нарушенных прав.

В какой суд обращаться: арбитражный или общей юрисдикции? И в порядке какого именно судопроизводства — гражданского (ГПК РФ) или административного (КАС РФ)?

В соответствии с частью 1 статьи 27 АПК РФ Арбитражный суд рассматривает дела по экономическим спорам и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности.

Вопрос — ответ...

ВОПРОС: Хотим купить квартиру. Продавец 1960 года рождения (в браке с 1980 года) зарегистрирован в 1990 году, а в 1994 была приватизация и договор на 2 доли продавец и её муж. На момент приватизации продавцу 34 года. Есть дети. Могут ли они как-то претендовать на квартиру? Или статья 181 ГК РФ говорит о том, что нам незачем беспокоиться?



Ульяна Зеленая

Юрист

Базовым нормативно-правовым актом, который регулирует процедуру приватизации, является ФЗ-1541-1 «О приватизации жилого фонда РФ».

Под приватизацией квартиры понимается бесплатная процедура по переоформлению права собственности от государства или муниципалитета к гражданам. Согласно законодательству, принимать участие в ней вправе все проживающие (а именно официально прописанные) лица-квартиросъемщики.

Исходя из сути вопроса собственниками квартиры являются продавец и ее супруг, с учетом того, что приватизация и договор были оформлены на две доли. Именно им в соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ принадлежит право распоряжаться своим имуществом. Они могут совершать со своим недвижимым имуществом любые сделки, не запрещенные законом, как-то: купля-продажа, дарение, передача в залог и т. д. Согла-

Даниил Фарниев

Самый дорогой дом США решили продать после разорения застройщика

НОВОСТИ

https://yandex.ru/turbo/secretmag.ru/s/news/samyi-dorogoi-dom-ssha-reshili-prodat-posle-razoreniya-zastroishika-09-09-2021.htm?publisher_logo_url=https%3A%2F%2Favatars.mds.yandex.net%2Fget-turbo%2F1384300%2F2a00000165c8073f36eef6020e0bb4ea913c%2Forig&promo=navbar&utm_referrer=https%3A%2F%2Fzen.yandex.com%2F%3Ffromzen%3Dsearchapp

В Лос-Анджелесе выставили на продажу огромный особняк под названием The One («Единственный»). Изначально дом стоил около \$500 млн и считался самым дорогим в США, но после банкротства застройщика его цена упала втрое, до \$165 млн. Площадь поместья немного не дотягивает до 1 га (9755 кв. м) — это больше, чем весь остров Кипр. В самом доме есть ночной клуб, тренажёрный зал, боулинг и даже кинотеатр на 30 мест.

Дворец The One спроектировал архитектор Пол Макклин, строительство длилось 8 лет, и в 2017 году работы завершились. В особняке 21 спальня, 42 санузла, главная спальня площадью 510,9 кв. м, гараж на 30 автомобилей, кегельбан с четырьмя дорожками, спа, кинотеатр на 30 мест, смотровая площадка площадью 929 кв. м и пять бассейнов.

Изначально поместье хотели продать за \$500 млн, девелопер и кинопродюсер Нил Ниами даже планировал превратить дом в площадку для съёмок нового шоу Netflix. Но покупателя на такую дорогую недвижимость не нашлось. Не помогли ни рекламная кампания с видеотуром по дворцу, ни активный пиар в СМИ. В итоге Ниами и связанная с ним фирма Crestlloyd задолжали более \$165 млн, в том числе производителям бетона, кондиционеров и стройматериалов.

В начале 2021 года The One пытались продать уже за \$340 млн, но и по такой цене никто покупать его не захотел. Ожидается, что теперь Ниами попытается избавиться от дворца за \$165 млн, чтобы погасить долги. Самой крупной сделкой с недвижимостью в США пока считается покупка квартиры с пентхаусом в Нью-Йорке за \$238 млн. Приобрёл это жильё миллиардер, основатель инвестиционного фонда Citadel Кеннет Гриффин.

Ранее «Секрет» сообщал, что актриса и предпринимательница Синди Кроуфорд продала свой особняк в Беверли-Хиллз. Дом приобрёл совладелец мессенджера WhatsApp, программист и предприниматель украинского происхождения Ян Кум. Сумма сделки составила \$13,5 млн.

Люксовым жильём могут похвастать не только американские бизнесмены, но и некоторые российские знаменитости: их дома — настоящие дворцы, попасть в которые простым смертным не светит. С подборкой самых роскошных хором отечественных звёзд можно ознакомиться здесь.

Виктория Закирова

Власти Турции рассматривают арендные дома как решение проблемы бесконтрольно растущих ставок

Источник: Daily Sabah

Цены на аренду повышаются параллельно с инфляцией, потребительскими ценами и затратами на строительство.

Ситуация. Арендная плата за недвижимость по всей Турции выросла за последние месяцы на фоне высокого спроса. Повышенный интерес, в том числе, в результате возвращения иностранных студентов и инвесторов, а также нехватка предложения способствовал неконтролируемому одностороннему повышению цен арендодателями и агентами по недвижимости. Стоит добавить к этому высокие затраты на строительство и впечатляющий рост потребительских цен.

За последний год ставки на аренду в стране выросли в среднем на 55%, а в некоторых регионах подъём достиг 100%. Ведущий веб-сайт по недвижимости Hepsı Emlak подсчитал, что цены на аренду увеличились более чем на 50% за один год в 50 районах Стамбула.

Годовая инфляция подскочила до 19,25% в августе, что выше ставки центрального банка и является самым высоким уровнем более чем за два года. Центральный банк Турецкой Республики (ЦБРТ) заявил, что инфляция должна начать снижаться в четвёртом квартале.

По данным Турецкого статистического института (TurkStat), общие затраты на строительство в июле выросли на 44,76% в годовом исчислении.

Решение. Специалисты рынка говорят, что для сдерживания роста цен правительство рассматривает новую модель аренды, аналогичную той, которая применяется в некоторых частях Европы. Члены парламента передали этот вопрос в Казначейство и Министерство финансов. В настоящее время разрабатывается пакет альтернативных предложений, который в ближайшее время может быть передан президенту страны. В частности, предпринимаются усилия по созданию основы, которая позволила бы застройщикам возводить арендные дома, как это происходит в некоторых европейских странах. На данный момент рассматривается возможность адаптировать эту модель для Турции. Тем не менее, есть ещё некоторые сложности с точки зрения законодательства и налоговой системы, которые в настоящее время не позволяют застройщикам сдавать дома, а не продавать их.



Ульяна Зеленая

Юрист

Статья о спорах по недоделкам и прочим в дорогих домах

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

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

Элитная недвижимость всегда считалась элементом роскоши и достатка ее обладателей, однако, конкретных параметров отнесения к категории «элитной» на рынке недвижимости нет. Меняются потребности рынка и, как следствие, меняются критерии недвижимости. Как правило, есть примерные ориентиры, которые хотят видеть обладатели элитной недвижимости при ее приобретении.

Однако, покупка элитного жилья не гарантирует покупателю, что недвижимость будет в идеальном состоянии, отвечать всем требованиям жильца, да еще и не будет приносить никаких проблем. Даже миллионеры сталкиваются с некачественным жильем высокого класса, что приводит в дальнейшем к судебным разбирательствам и большим исковым требованиям.

Так, жители небоскрёба на Парк-авеню в Нью-Йорке подали иск к застройщику на \$125 млн из-за строительных и проектных дефектов, которые привели к потопам, неисправным лифтам и перепадам электричества. Недовольные жильцы также пожаловались на невыносимый шум, который звучит, когда здание качается.

Качество современного строительства вызывает на рынке недвижимости немало споров и судебных разбирательств. Зачастую это не зависит от класса жилья, потому как строительные недостатки встречаются как

КАЧЕСТВО СОВРЕМЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ВЫЗЫВАЕТ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ НЕМАЛО СПОРОВ И СУДЕБНЫХ РАЗБИРАТЕЛЬСТВ

при строительстве эконом-класса, так и элитного жилья. Это один из поводов подать иск на застройщика.

Так, например, по делу № 2-3318/15 Ленинский районный суд г. Ульяновска, рассмотрев обращение по иску К.С.С. к ООО Строительная компания «С». При заключении договора истец рассчитывал получить объект, соответствующий рекламе ООО «С», то есть он рассчитывал приобрести элитное жилье, а в итоге приобрел жилье эконом-класса со строительными недостатками. Алюминиевые конструкции должны были крепиться на анкерных болтах, а они держатся на мебельных саморезах. Когда истец с семьей въехали в квартиру, стены в квартире промерзали, улицу было видно насквозь. Им пришлось утеплять стены, в связи с чем уменьшилась площадь их квартиры.

Согласно ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов

недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Ответчик в добровольном порядке требования истца не удовлетворил, не передал квартиру в установленный договором срок, не возместил неустойку, не устранил строительные недостатки, не компенсировал моральный вред. В ходе судебного разбирательства ответчик также не удовлетворил требования истца, просил снизить размер штрафа. Руководствуясь ч. 1 ст. 68 ГПК РФ, суд счел установленным факт несоблюдения ответчиком в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя.

Исковые требования К.С.С. по делу были удовлетворены частично: с ООО Строительная компания «С» в пользу К.С.С. взыскана стоимость устранения недостатков, неустойка, компенсация морального вреда и штраф.

Учитывая отсутствие единых критериев отнесения недвижимости к элитной, встречаются судебные дела, в которых требования истца остаются без удовлетворения, так, например, дело № 2-455/12 Смольнинского районного суда Санкт-Петербурга. Истец обратился в Смольнинский районный суд Санкт-Петербурга к ответчику с иском и просил: признать договор «Об инвестиционной деятельности по реконструкции и строительству жилых и нежилых зданий» расторгнутым; взыскать с ответчика уплаченную денежную сумму по договору, убытки; компенсацию морального вреда; штраф в доход государства за отказ в добровольном порядке удовлетворить требования потребителя, а также расходы на участие в деле представителя. В обоснование своих требований, ссылаясь на Закон «О защите прав потребителей», истец указывает, что между сторонами был заключен договор по реконструкции и строительству жилых и нежилых зданий, в соответствии с которым после окончания строительства и реконструкции объекта и надлежащего исполнения им предусмотренных договором обязательств, он приобретает право собственности на квартиру. Однако переданная ему квартира и две террасы не соответствуют техническим характеристикам,

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

ТРУДОВОЕ ПРАВО

ОКТАБРЬ 2021

ОБЗОР НОВАЦИЙ ТРУДОВОГО ПРАВА И ЗНАЧИМЫХ СУДОВ

МАРИНА КУЗИНА

- В ходе VI Всероссийской недели охраны труда планируется обсуждение изменений в Трудовой кодекс.
- В сентябре вступили в силу новые требования к комплектации аптечки первой помощи.
- Плановые миграционные проверки больше не проводятся.
- В 2022 году единовременные пособия при рождении ребенка для работающих граждан не потребуют подачи заявлений.
- Отсутствие работника после написания заявления об увольнении по соглашению сторон организация может посчитать прогулом.
- Работодатель не вправе менять основание для увольнения работника, когда уже расторг трудовой договор.



Анастасия Кирина

Юрист

Часто продаваемые квартиры. Споры по таким квартирам

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

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

Жилищное строительство — одна из динамично развивающихся отраслей российской экономики, входящая в состав приоритетных направлений, которые всемерно поддерживаются властными структурами различных уровней.

Вместе с тем устойчивая тенденция к миграции населения в сторону крупных городов (экономических центров), где более развит рынок труда, создает все условия для востребованности жилых помещений не только из категории новостроек, но и на вторичном рынке недвижимости.

Рынок недвижимости — тот сектор экономики, где движение практически никогда не замирает.

В связи с этим вопросы и проблемы, сопровождающие сделки по приобретению или отчуждению жилой недвижимости, не теряют своей актуальности со временем.

И в первую очередь это касается вопросов безопасности таких сделок.

В сети Интернет есть множество статей с советами о том, на что в первую очередь надо направить свое внимание при выборе и последующем приобретении квартиры, особенно на вторичном рынке.

И большинство известных и авторитетных риэлтерских фирм советуют прежде всего изучить историю квартиры и обратить особое внимание на частоту смены собственников.

**ПРИВЕДЕТ К ПОТЕРЕ ПРИОБРЕТЕННОГО ЖИЛЬЯ
БЕЗ КАКОЙ-ЛИБО ПОЛНОЙ КОМПЕНСАЦИИ ЗАТРАТ
НА ЕГО ПОКУПКУ**

По общему мнению специалистов в этой области, потенциального покупателя должна насторожить ситуация, при которой на протяжении последних лет несколько раз менялись собственники квартиры.

Частая смена собственников квартиры может свидетельствовать о том, что недвижимость просто проводят через цепочку сделок, что позволяет преступникам замести следы и создать видимость легальности объекта жилой недвижимости.

В последствии часть таких сделок или все сделки из такой цепочки могут быть признаны недействительными по иску лиц, права которых были нарушены этими сделками.

Что, в свою очередь, затронет конечного покупателя-владельца квартиры и **приведет к потере приобретенного жилья без какой-либо полной компенсации затрат на его покупку.**



Дмитрий Гайдин

Юрист

Паспорта с проблемами при продаже/покупке квартир

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

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

Оформление сделки по купле-продаже или иному приобретению и отчуждению недвижимого имущества, а также государственная регистрация прав на него всегда требуют удостоверение личности сторон — физических лиц — путем предъявления соответствующих документов, как правило, паспорта гражданина Российской Федерации.

Как и любой другой официальный документ, паспорт содержит определенные данные, а также имеет установленный срок действия, по истечении которого становится недействительным. Ошибки в паспортных данных, их искажение и «просрочка» паспорта могут повлечь как для продавцов, так и для приобретателей недвижимости неприятные последствия, о которых речь пойдет в настоящей статье.

В соответствии с Порядком ведения Единого государственного реестра недвижимости (утвержден Приказом Росреестра от 1 июня 2021 г. N П/0241) при описании правообладателя указываются в отношении физического лица, являющегося гражданином Российской Федерации, — фамилия, имя и отчество (последнее — при наличии), дата и место рождения, гражданство, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, а также при наличии СНИЛС. Для внесения указанных данных в органы Росреестра должны быть представлены оригиналы, заверенные копии или электронные образы документов, удостоверяющих личность.

Граждане доверяют продаже или покупке недвижимости другому лицу, и случается так, что за время действия доверенности паспорт доверителя становится недействительным. Однако это не лишает доверенное лицо полномочий на совершение сделки, ведь они были получены по действительному документу. На последней странице паспорта ставится штамп о ранее выданных паспортах с указанием их реквизитов. Так что государственный регистратор всегда сможет убедиться в законности полномочий представителя.

**ЗА ВРЕМЯ ДЕЙСТВИЯ ДОВЕРЕННОСТИ ПАСПОРТ
ДОВЕРИТЕЛЯ СТАНОВИТСЯ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМ.
ОДНАКО ЭТО НЕ ЛИШАЕТ ДОВЕРЕННОЕ ЛИЦО
ПОЛНОМОЧИЙ НА СОВЕРШЕНИЕ СДЕЛКИ**

А если новый паспорт не получен? В данном случае следует ожидать приостановку и отказ в государственной регистрации. Дело в том, что при истечении действия паспорта сведения о его недействительности автоматически появляются в информационной базе органов внутренних дел, к которой в обязательном порядке обращается государственный регистратор при проверке документов. Таким образом, сделка с недвижимостью не будет являться недействительной, однако переход права собственности не будет зарегистрирован до тех пор, пока не будет представлен действующий паспорт.

Недействительность паспорта не влечет утрату гражданином дееспособности, но не позволяет установить его личность. Данный вывод был сформулирован в решении Верховного Суда Российской Федерации от 18 июля 2006 г. № ГКПИ06-474. По достижении гражданином (за исключением военнослужащих, проходящих службу по призыву) 20-летнего и



Сергей Головкин

Арбитражный управляющий, судебный эксперт-экономист

Почему необходимо проверять покупаемую недвижимость на риск быть оспоренной в банкротстве

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

В наши дни процедура банкротства не является таким уж редким явлением. Абсолютное большинство людей в преддвериях банкротства или же при наступившей или наступающей ситуации неоплаты долгов, пытаются в кратчайший срок избавиться от активов, к которым также относится недвижимость. Наиболее изобретательные делают это через цепочку сделок. Например, сначала оформляется дарение на родственника, а потом от его лица происходит продажа. Чем же рискует покупатель, приобретая данный объект недвижимости? Всё зависит от того, по каким основаниям будет возможно оспорена сделка. При самом неблагоприятном исходе спора у приобретателя заберут недвижимость, и он встанет в реестр вместе с другими кредиторами в деле о банкротстве. В случае, если же оформление перехода права произойдёт через дарение, то возможен вариант, что покупатель не попадёт в реестр и вообще теряет право требовать что-либо по договору. К сожалению, такие случаи не редкость.

Очень многое зависит от того, насколько настойчивы будут кредиторы и арбитражный управляющий в банкротном процессе. Управляющий обязан проверить все сделки на предмет подозрительности, которые были за три года до принятия заявления о банкротстве. Кредиторы в деле о банкротстве также имеют возможность влиять на процесс, самостоятельно оспаривая сделку или же обжалуя действия управляющего.

Важно понимать, что на банкротство подают не только должники, которые хотят избавиться от долгов, но также могут заявить и кредиторы, которые теоретически могут предположить, что есть выведенное имущество. В моей практике достаточно часто встречаются такие дела, где я принимал участие в статусе управляющего, так и в качестве юриста. Инициирование банкротства со стороны кредиторов, это довольно действенный аргумент и в случае оспаривания сделки, недвижимость возвращается в конкурсную массу, а кредитор получает истребуемую задолженность или её часть из её реализации. Может произойти так, что оспариваемая недвижимость являлась единственным жильём должника. В этом случае, данная сделка не должна оспариваться в виду указания 48 Постановления Пленума ВС РФ (Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 N 48 «О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан», но если это произошло, то жильё остаётся у должника. Есть исключения, с 2012

года Министерство Юстиции РФ активно разрабатывает законопроект, который предусматривает возможность обращения взыскания на единственное жильё. На данный момент суды активно стали применять судебную практику об обращении взыскания на единственное жильё. В соответствии с этим подходом предоставляется замещающее жилое помещение взамен предыдущего в том районе, где оно находилось.

**ИСКЛЮЧИТЬ КАКОЕ-ЛИБО ДАРЕНИЕ, СТОИМОСТЬ ЖИЛЬЯ
ДОЛЖНА СООТВЕТСТВОВАТЬ РЫНОЧНОЙ**

Если квартира возвращается продавцу, покупателю при таком раскладе дел остаётся только надеяться на порядочность продавца, в противном случае квартира остаётся у продавца, а покупатель встаёт в реестр, разумеется, если не пропустит срок.

Что делать, при покупке квартиры, каким образом максимально исключить такую ситуацию и что делать, если это произошло. Исключить какое-либо дарение, стоимость жилья должна соответствовать рыночной. Продажа должна быть публичной, то есть, объявления о продаже размещены на публичных профильных порталах, сайтах иных информационных источниках. По выписке о переходе прав ЕГРН возможно проследить были ли продажи данного объекта за короткий период. Посмотреть продавца на наличие исполнительных производств, спора о банкротстве. Также посмотреть ту же информацию по супруге, супругу. Убедиться в какой период времени, данное жильё приобреталось, имеет ли какие-либо права на жилище второй супруг. В случае, если второй супруг также имеет отношение к недвижимости, то проверить всю ту же информацию, как и по продавцу. Все справки, прочие выписки, скриншоты с сайтов, где вы находили информацию по продавцам и объекту, доказательства оплаты денежных средств, возможную переписку с продавцом хранить. Скриншоты и фотографии сайта должны быть информативны, отражать информацию,

Ценник на недвижимость остановил просроченную ипотеку

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

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

29 сентября 2021 года, Москва — Сокращение объёма просроченных ипотечных кредитов на 8% с начала 2021 года обусловлено резким ростом цен на недвижимость. В структуре портфеля просроченных ипотечных долгов увеличилась доля кредитов на покупку строящейся недвижимости из-за госпрограммы льготной ипотеки. К таким выводам пришли аналитики коллекторского агентства «Долговой Консультант» после анализа статистической информации Банка России и Росстата.

По данным Банка России, размер просроченных ипотечных кредитов в целом по РФ с 1 января на 1 августа 2021 года сократился на 8% или на 6,6 млрд рублей, до 71,6 млрд рублей. По оценкам консалтинговой группы SRG средняя цена квадратного метра недвижимости на вторичном рынке жилья в стране по итогам первого полугодия 2021 года по сравнению с аналогичным периодом 2020 года выросла на 13% (динамика роста цен в 2020 году по отношению к 2019-му была в два раза ниже — средняя стоимость метра по стране выросла на 6%).

«После значительного роста цен, особенно в крупных городах, количество реализованных на торгах в рамках исполнительного производства квартир резко увеличилось. Повсеместный рост спроса затронул и этот сегмент рынка. Также увеличилось и количество проблемных заемщиков, добровольно реализующих свои залоговые квартиры с целью погашения долга, так как после повышения цен это стало выгоднее — большая часть средств оставалась заемщику. Данные факторы привели к снижению просроченной задолженности по ипотеке, — поясняет Денис Аксёнов, генеральный директор коллекторского агентства «Долговой Консультант». — Обратная сторона процесса в том, что сейчас, когда рост цен остановился, а доходы населения не выросли, банкам сложнее сохранять динамику наращивания кредитных портфелей, что приведёт если не к увеличению, то к замораживанию доли просроченной задолженности в кредитных портфелях».

Таблица №1.

Регионы-лидеры по динамике сокращения просроченной ипотеки

Регион	Просроченная ипотека, млн руб. на 01.08.2021	Динамика, год к году
Россия	71362	-8,5%
Севастополь	17	-45,2%
Республика Карелия	124	-20,5%
Мурманская область	211	-19,8%
Новгородская область	120	-18,9%
Чувашская республика	376	-18,3%
Белгородская область	270	-17,7%
Омская область	499	-16,4%
Республика Бурятия	418	-15,9%
Республика Калмыкия	117	-15,8%
Пензенская область	290	-15,2%

Источник: ЦБ РФ, КА «Долговой Консультант»

Таблица №2

Регион	Просроченная ипотека, млн руб. на 01.08.2021	Доля в общем портфеле просроченной ипотеки	Динамика, год к году
Россия	6416	9,0%	0,34%
Ивановская область	119	34,8%	26,6%
Орловская область	27	18,2%	5,7%
Республика Мордовия	8	6,6%	5,7%
Томская область	27	10,9%	4,9%
Мурманская область	25	11,8%	3,8%
Краснодарский край	527	18,9%	3,3%
Республика Карелия	12	9,7%	3,1%
Республика Крым	7	12,5%	2,9%
Сахалинская область	8	4,3%	2,7%
Республика Коми	19	6,8%	2,7%
Республика Алтай	4	4,0%	2,2%
Удмуртская Республика	21	4,9%	2,0%
Псковская область	7	4,2%	1,9%
Новгородская область	16	13,3%	1,7%
Ростовская область	147	8,9%	1,6%
Ставропольский край	103	9,4%	1,5%
Москва	1108	8,6%	1,3%

Источник: ЦБ РФ, КА «Долговой Консультант»

Банки относят к просроченной задолженности кредиты, погашение которых не проводится более 90 календарных дней. Продать квартиру в залоге можно при согласии банка-кредитора при условии, что вырученных денег хватит на полное погашение кредита, начисленных процентов и штрафов.

«Снижение просроченной задолженности — явление временное, вызванное конъюнктурой на рынке недвижимости, — рассуждает Денис Аксёнов. — Уже сейчас вызывает опасение тренд на увеличение в портфеле просроченной ипотечной задолженности доли кредитов на покупку новостроек».

На начало августа 2021 года в структуре просроченной ипотечной задолженности доля ипотеки под залог договоров долевого участия достигла 9% против 8,6% годом ранее. В годовом выражении она выросла на 0,34 процентных пункта или на 0,14 п.п. с начала года.

«Средний срок жизни ипотеки на строящееся жилье равен сроку строительства жилого дома, не более трёх лет, после ввода дома в эксплуатацию она должна быть переоформлена в категорию вторичной ипотеки, — отмечает Денис Аксёнов. — На фоне снижения просроченной ипотечной задолженности увеличение доли в общем портфеле даже треть процента — значительная динамика, это последствия льготной госпрограммы».

На сегодня доля ипотеки на первичном рынке в общем портфеле составляет 23%, годом ранее — 21%. По мнению эксперта, наращивание портфелей по двум госпрограммам, льготной субсидируемой и семейной ипотекам на первичном рынке, в ближайшее время приведёт к ускорению роста просроченной задолженности именно на рынке покупки строящегося жилья.

«Урегулировать проблемную задолженность при наличии только договора ДДУ и отсутствии ликвидного залога заёмщикам гораздо сложнее, время ожидания до окончания строительства дома ведёт к увеличению суммы долга из-за начисляемых процентов, и не факт, что разница будет компенсирована дальнейшим ростом цен на недвижимость», — отмечает эксперт.

Справка: Компания «Долговой консультант» (ООО «ДоК») основана в 2018 году, состоит в реестре юридических лиц, осуществляющих деятельность по возврату просроченной задолженности в качестве основного вида деятельности (рег. №78922/18/42403-АЛ). Предоставляет полный цикл услуг по взысканию просроченной задолженности включая Soft, Hard, Legal Collection (досудебная и судебная стадии, исполнительное производство, досудебная реализация имущества, инициирование и сопровождение приказного, исполнительного, уголовного производств и все стадии процедуры банкротства). Специализируется на взыскании долгов по ипотеке и другим залоговым и беззалоговым банковским кредитам, задолженности перед МФО, оказывает содействие в урегулировании долгов юридических лиц, а также развивает направление взыскания задолженности в сегменте ЖКХ.



Дмитрий Евтеев

юрист

Почему необходимо проверять покупаемую недвижимость на риск быть оспоренной в банкротстве

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

Каждый работник желает получать заработную плату и компенсации в установленные трудовым договором и законодательством периоды. В реальности работодатели могут как снижать уровень оплаты, так и избегать выплаты в целом. Обе ситуации нарушают требования закона и могут стать веским основанием для подачи заявления в суд и в прокуратуру.

В статье мы рассмотрим решения, в которых суд полностью удовлетворяет искивые требования сотрудников.

Наиболее часто работники просят взыскать с работодателя следующие выплаты:

- выплата заработной платы, в том числе недополученной;
- компенсация заработка за время вынужденного прогула;
- компенсация за нарушение сроков выплаты заработной платы;
- сохраняемый средний заработок на период трудоустройства;
- компенсацию за неиспользованный отпуск.

Истцы не забывают и о затратах на услуги адвокатов, поэтому просят компенсировать расходы на представителя. Компенсация морального ущерба также является неотъемлемой частью искивых заявлений.

Решение Похвистневского районного суда Самарской области № 2-1019/2020 2-1019/2020~М-1062/2020 М-1062/2020 от 25.11.2020 г.



ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЙ ЖУРНАЛ

ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО

www.TOP-PERSONAL.RU

(июль-сентябрь)

В номере:

№3
2021

V Международная научно-практическая конференция «Актуальные проблемы документоведения и архивоведения: вызовы времени»

Некоторые вопросы аудита системы управления электронными документами в организации

О проведении эксперимента по использованию электронных документов в кадровой службе

Электронный документооборот в сфере трудовых отношений

Документационное обеспечение управления в образовательном учреждении

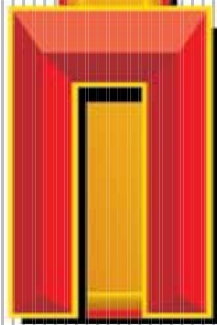
Особенности унификации некоторых форм документов для заполнения на компьютере

Организация семинаров по делопроизводству с подведомственными Россвязи организациями

Организационные основы стандартизации в США

При поддержке:





Марина Кузина

Обзор новаций Трудового Права и значимых судов

Павел Хлебников

Снижение зарплаты в связи с изменением организационных условий

Дарья Сергеева

Увольнение за отказ переехать в другое место и офис в одном городе — споры

Дмитрий Евтеев

Локальные акты — суды признают их нарушающими права сотрудников

Ирина Литинова, Виктория Рыбалко, Алексей Толубев

Верховный суд встал на защиту увольняющихся сотрудников. Знаковое решение о якобы увольнении по собственному желанию

Валерий Маскайкин

Пассажирка «Яндекс.Такси» отсудила пожизненную пенсию в 47 000 рублей

Ольга Варганова

Пиратство в авторском праве

Владимир Алистархов

Скрытые формы взяток

БИЗНЕС
ИДЕИ

БИЗНЕС
РЕШЕНИЯ

БИЗНЕС
ТЕХНОЛОГИИ

БИЗНЕС
ПРОЦЕССЫ

№ 29
(633)

2021

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Ведущий эксперт по управлению персоналом - 71052, 71055, 71056

Главная тема: ПРОЦЕССНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Евгений Пашко

ООО УК «Выбор»

**Мы выбрали методику
процессного управления**