

Страховые компании начали платить ущерб от действий мошенников — такое возможно? Вполне... Ошибку нотариуса уже оплатили — прецедент есть.

С Новым годом и с надеждой окончания пандемии!

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	

Неоплата работ



Ирина Дружинина
Неоплата работ по строительству домов и отделке квартир. Споры и их разрешение судами 5

Мошенничество



Мария Лисицына
Как кредитные брокеры мошенничают с ипотекой? 15

УК



Анастасия Алексеевская
Управляющая компания за 2 недели до истечения договора повесила объявление о расторжении договора в одностороннем порядке, без объяснений. Правомерны ли ее действия? 25

ТКО



Владимир Алистархов, Виктория Соколова
Мусорное дело 33

Поручительство

Светлана Щербатова
История о том, чего не следует делать поручителям... 49

Купля–продажа

Дмитрий Мартасов

**Неравноценное встречное исполнение
обязательств в договорах купли-продажи
квартир: подводные камни 61**

Комментарии юрфирм

Александр Бурчук, Андрей Князев, Ольга Кубанцева

**Выстрелы посчитали самообороной.
Застрелившего предпринимателя
новосибирца могут осудить на два года 69**

Андрей Князев, Анастасия Перова

**Мошенники нашли новый способ
лишить россиян жилья 75**

Ирина Каплун

**Реальная история: женщина купила квартиру
у мошенницы, а потом взыскала стоимость
жилья со страховой 81**

Андрей Криулин

**Семьи с детьми освободят от налога
с продажи жилья на пяти условиях 83**

Алексей Горелов, Елена Гладышева, Андрей Кучкаров,
Вера Красильникова, Руслан Маннапов,
Елизавета Фролова

**Забрать долю у добросовестного покупателя
нельзя: вердикт КС РФ 85**

Олег Дубинин

**«Моя самая большая глупость»: Никас Сафронов
стал жертвой аферистов в Турции 97**

Алексей Горелов

**Дети жертв советских репрессий подали
Верховный суд России коллективный иск
к Государственной думе 101**

Вопрос — ответ 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 15.11.2021.
Формат 60x90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 41-12.**

**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



Ирина Дружинина

Юрист, независимый эксперт в сфере строительных споров

Неоплата работ по строительству домов и отделке квартир. Споры и их разрешение судами

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

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

В настоящей статье пойдет речь о проблемах, связанных с оплатой выполненных подрядчиком работ. Часто в строительной отрасли в целом и при производстве ремонтных работ в частности возникают ситуации, когда заказчик отказывается оплачивать выполненные работы.

Тогда встает вопрос, в каких случаях неоплата выполненных подрядчиком является правомерной, а в каких злоупотреблением заказчиком своим правом.

Для ответа на вышеуказанный вопрос необходимо разобраться в отличиях между строительством домов и отделкой квартир.

Под строительством понимается создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства)¹;

Отделка квартиры — это ремонт. Ремонт может быть как капитальным, так и текущим.

Под капитальным ремонтом понимается замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные

¹ п. 13 ст. 1 Градостроительный кодекс РФ

улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов².

К текущему ремонту производственных зданий и сооружений относятся работы по систематическому и своевременному предохранению частей зданий и сооружений и инженерного оборудования от преждевременного износа путем проведения профилактических мероприятий и устранения мелких повреждений и неисправностей³.

Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

**ПРАВО ПОДРЯДЧИКА ТРЕБОВАТЬ ОПЛАТЫ
ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ — БЕЗУСЛОВНО. ОДНАКО ФАКТ
ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ДОЛЖЕН БЫТЬ НЕОСПОРИМ И
ДОКАЗАН ПОДРЯДЧИКОМ**

Работы по строительству и по отделке квартир (ремонту) выполняет подрядчик.

Подрядчик — лицо, которое обязуется выполнить работу и сдать ее результат заказчику, и заказчик — лицо, по заданию которого осуществляются

² п. 14.2 ст. 1 Градостроительный кодекс РФ

³ п. 34 Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 N 5176)

работы. Любые субъекты гражданского права могут быть как заказчиками, так и подрядчиками по договору подряда (для отдельных видов договора предусмотрен специальный субъектный состав: например, в договоре бытового подряда заказчиком может быть только гражданин, а подрядчиком — лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность)⁴.

Текущая судебная практика разделяет подходы в вопросах оплаты выполненных работ подрядчика, в каких случаях неоплата выполненных подрядчиком работ является правом заказчика, а в каких у заказчика возникает обязанность оплатить работы.

ПОДРЯДЧИК ОБЯЗАН СВОЕВРЕМЕННО ПРЕДЪЯВЛЯТЬ ЗАКАЗЧИКУ ВЫПОЛНЕННЫЕ РАБОТЫ

Право подрядчика требовать оплаты выполненных работ — безусловно. Однако факт выполнения работ должен быть неоспорим и доказан подрядчиком.

Так, исходя из установленной статьей 753 ГК РФ презумпции действительности односторонних актов подрядчика о сдаче выполненных работ, на заказчика возлагается бремя доказывания обоснованности мотивов отказа от их подписания.

Вместе с тем, принимая во внимание объективную невозможность доказывания ответчиком отрицательного факта невыполнения работ, бремя доказывания обратного лежит именно на подрядчике (Определением N 307-ЭС21-15482 от 10 сентября 2021 г. Верховного суда Российской Федерации).

⁴ «Гражданское право: В 2 т.: Учебник» (том 2) (3-е издание, переработанное и дополненное) (под ред. Б.М. Гонгало) («Статут», 2018)

Рассмотрим, в каких случаях суды встают на сторону заказчика и отказывают подрядчику в требованиях по оплате выполненных работ, а в каких поддерживают подрядчика.

Подрядчик обязан своевременно предъявлять заказчику выполненные работы.

В данном разделе разберем подразделы, связанные со срывом срока выполнения работ/некачественно выполненными работами.

**В ЗАКЛЮЧАЕМЫХ С ПОДРЯДЧИКОМ ДОГОВОРАХ ЗА
ПРОСРОЧКУ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ (СРОКА ВЫПОЛНЕНИЯ
РАБОТ), КАК ПРАВИЛО, ПРЕДУСМОТРЕНА НЕУСТОЙКА**

В заключаемых с подрядчиком договорах за просрочку выполнения работ (срока выполнения работ), как правило, предусмотрена неустойка. Неустойка обеспечивает надлежащее исполнение подрядчиком своих обязательств, то есть дает заказчику право потребовать от подрядчика определенную договором сумму денежных средств.

Подрядчику важно понимать, как обезопасить себя от предъявления требований по взысканию неустойки. Например, Верховный суд Российской Федерации в Определении от 7 сентября 2018 г. N 307-ЭС18-14945 указал, что «в этом суды исходили из того, что генеральный подрядчик надлежащим образом исполнил обязательства по контракту, приняв

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



Мария Лисицына

Юрист

Как кредитные брокеры мошенничают с ипотекой?

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

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

Для развития бизнеса необходимо привлечение дополнительных денег. Зачастую собственники организаций берут кредиты на свое имя. С распространением данных услуг появилось множество фирм, позиционирующих себя как кредитных брокеров. В итоге заключаются договоры. А оценивать риски по ним приходится юристам компаний.

РАСТОРГНУТЬ ПРАКТИЧЕСКИ НЕВОЗМОЖНО

Свобода договора, установленная ст. 421 ГК РФ, предполагает возможность любой сделки, не запрещенной законом. Поэтому, если условия согласованы, а бумаги подписаны, то договор расторгнуть практически нереально. Даже если услуга была оказана не в полном объеме.

Так, Ж.И.В. обратился в суд с требованием расторгнуть договор, так как услуга по оценке кредитных рисков явно не соответствовала ее цене. Суд в удовлетворении иска отказал ввиду следующего.

Как следует из решения Центрального районного суда г. Волгограда от 15 июля 2020 г. по делу № 2-2979/2020 между Ж.И.В. и ООО «П» заключен договор об оказании услуг, в соответствии с которым исполнитель принял на себя следующие обязательства: анализ кредитного риска Клиента с учетом представленных клиентом данных; предварительная оценка возможности кредитования исходя из требований Клиента, с учетом документов, представленных Клиентом; предоставление в устном порядке приблизительного расчета платежей Клиенту с учетом срока, суммы, желаемой даты оплаты, суммы платежа; разработка и выдача рекомендаций Заказчику, составленных Исполнителем на основании полученных сведений и рекомендаций в отношении Заказчика, по результатам полученных сведений от НБКИ, УФССП, ИФНС РФ, а также прочих учреждений, направленных на устранение факторов, способных повлиять на

отказ Кредитора в заключении Кредитного договора с Заказчиком; консультирование Клиента на всех этапах действия настоящего договора.

Результат оказания услуг фиксируется в письменном экспертном заключении, составленном исполнителем в двух экземплярах и включающем в себя все виды услуг.

Цена договора — 70000 руб. Ж.И.В. оплатил 70000 руб., что подтверждается товарным чеком. Данный факт не оспаривался сторонами.

Ж.И.В. подписал акт приемки оказанных услуг. Претензий к качеству оказанных услуг со стороны клиента не имеется.

Факт исполнения ответчиком своих обязательств по договору подтвержден представленными в материалы дела доказательствами.

В ходе исполнения договора на основании полученных от Ж.И.В. персональных данных, ООО «П» проделана аналитическая работа по анализу кредитного рейтинга, согласно которой указано на наличие 9 негативных счетов, недостаточность официального дохода, наличие текущей просрочки по кредитам, отсутствие собственности и в совокупности наличие у клиента 9 стоп-факторов, что уменьшает вероятность одобрения кредита. Все стоп-факторы изложены в перечне причин отказа в кредите.

На основании анализа ООО «П» сделано заключение о том, что без организации необходимых вспомогательных действий по формированию положительного кредитного профиля возможность одобрения кредита составит 35%, с организацией такового — 95%, указаны возможные суммы получения кредита, сроки получения желаемой суммы, а также изложены рекомендации по выполнению определенных действий. Ж.И.В. получил 1 экземпляр анализа профиля, анализа кредитной истории и рекомендации, направленные на улучшение ее финансового состояния на основе данных «Глазами Банка», о чем имеется ее подпись.

В ходе судебного разбирательства стороной истца не оспаривалось то обстоятельство, что акт приема передачи к договору и указанные выше отчет и заключение подписаны Ж.И.В. собственноручно.

В данном случае суд приходит к выводу, что договор фактически исполнен сторонами, прекратил свое действие подписанием акта приема-передачи к договору без претензий сторон, в связи с чем требования истца о расторжении настоящего договора и взыскании денежной суммы в размере 70000 руб., уплаченной по договору, удовлетворению не подлежат.

ЕСЛИ КАЧЕСТВО УСЛУГИ НЕ УСТРАИВАЕТ, НЕЛЬЗЯ ПОДПИСЫВАТЬ АКТ. СЛЕДУЕТ СОСТАВИТЬ ПРОТОКОЛ РАЗНОГЛАСИЙ ИЛИ НЕ ПОДПИСЫВАТЬ ЕГО ВОВСЕ

Таким образом, если качество услуги не устраивает, нельзя подписывать акт. Следует составить протокол разногласий или не подписывать его вовсе. В противном случае свою правоту не доказать.

КАК ЗАКОННО НЕ ПЛАТИТЬ КРЕДИТНОМУ БРОКЕРУ

В практике есть случаи, когда клиенту удалось доказать свою правоту в суде и избежать оплаты. Так, решением от 24 ноября 2020 г. по делу № А41-82416/2019 Арбитражного суда Московской области (АС Московской области) установлено, что ООО «И» обратилась в Арбитражный суд Московской области с иском к ООО «XXXX» о взыскании задолженности.

Ответчик возражал против удовлетворения иска. Между истцом (кредитный брокер) и ответчиком (клиент) заключен договор об оказании услуг.

В соответствии с п. 1.1 Кредитный брокер обязуется оказать Клиенту услуги, направленные на получение Клиентом положительного решения

Банка либо кредитной организации (далее Банк) о возможности предоставления кредита Клиенту на цели, указанные Клиентом.

Согласно п. 7.2 договора Услуги считаются оказанными по факту вынесения Банком положительного решения о возможности предоставления Банковской гарантии Клиенту.

В доказательство исполнения обязательств по договору истец представил акт оказанных услуг от 30.05.2019 и банковскую гарантию и одобрение на получение кредита в Банке ВТБ (ПАО) от 30.05.2019.

Вознаграждение Кредитного брокера взимается в случае предоставления Банком положительного решения о выдаче Банковской гарантии Клиенту. Клиент обязан оплатить Кредитному брокеру вознаграждение в течение 2-х (двух) рабочих дней с момента уведомления Клиента (всеми возможными способами, в т. ч. устными и письменными) о вынесении положительного решения Банка о выдаче Банковской гарантии на условиях, установленных Сторонами в настоящем договоре (п. 4.1 договора).

Ответчик свои обязательства по оплате оказанных услуг по договору не исполнил, в связи с чем у ответчика образовалась задолженность в размере 362 000 рублей.

Истец направил в адрес ответчика досудебную претензию от 23.12.2019 с требованием погасить образовавшуюся задолженность.

Поскольку направленная претензия была оставлена ответчиком без удовлетворения, истец обратился с настоящими исковыми требованиями в суд.

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



Анастасия Алексеевская

**Управляющая компания
за 2 недели до
истечения договора
повесила объявление о
расторжении договора
в одностороннем
порядке, без объяснений.
Правомерны ли ее
действия?**

Действительно удивисься, увидев подобное объявление, например, в лифте своего подъезда. Что это означает, и кто тогда будет заниматься управлением многоквартирным домом, предоставлять коммунальные услуги собственникам квартир? Нужно ли срочно организовать общее собрание жильцов с целью выбора новой управляющей компании или иного способа управления многоквартирным домом или ничего не делать? Разберемся с вопросом: действительно ли управляющая компания вправе расторгнуть договор по своей инициативе в одностороннем внесудебном порядке.

Предмет договора управления многоквартирным домом регламентирован жилищным законодательством. Согласно ч. 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Ч. 8 данной статьи предусмотрено, что изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Какова природа договора управления многоквартирным домом и можно ли его расторгнуть на основании общих норм ГК? Судебная практика последних лет исходит из того, что договор управления многоквартирным домом по своей правовой природе является особым видом договора, в отношении которого действует специальный режим правового регулирования. Такой договор может быть прекращен в одностороннем порядке по инициативе собственников помещений по основаниям, установленным законом, а именно частью 8.1 и 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также в случаях, определенных соглашением сторон. То есть суды не относят этот договор ни к одному из видов, предусмотренных особенной частью ГК, признавая особым видом.

Судебная практика по искам управляющих компаний о расторжении договоров управления складывается не в пользу истцов. Суды указывают, что к правоотношениям сторон правильно применять положения ст. 432, 450 ГК РФ, ст. 162 ЖК РФ и чаще приходят к выводу об отсутствии правовых оснований для расторжения договоров управления по инициативе управляющей компании по общим нормам ГК РФ. Так, по мнению судов, признание спорного многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции само по себе не является основанием для расторжения договора управления, не снимает с истца обязанностей по содержанию дома и не является основанием, свидетельствующим о существенном изменении обстоятельств, влекущим расторжение договора. Также судебная практика не признает наличие задолженности собственников помещений МКД перед управляющей компанией в качестве обстоятельства, при наличии которого управляющая компания вправе требовать расторжения договора управления, предлагая управляющей компании обращаться в суд с исками к неисполняющим своих обязанностей по оплате услуг должникам.

Из последней судебной практики (дело №А19-9680/2021): управляющая компания безуспешно пыталась оспорить решение уполномоченного органа об отказе во внесении изменений в реестр лицензий. В соответствии с частями 1, 2 статьи 192 ЖК РФ деятельность по управлению много-

квартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. Каждым субъектом РФ ведется соответствующий реестр лицензий, содержащий раздел, который включает в себя сведения об адресе многоквартирного дома или адресах многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат.

Управляющая компания обратилась в регистрирующий орган с заявлением об исключении многоквартирного дома из реестра в связи с расторжением по ее инициативе договоров управления. Компании было отказано, в связи с чем последняя обратилась в суд с заявлением о признании этого решения незаконным.

Из текста оспариваемого решения следует, что Служба считает, что право на одностороннее изменение условий или расторжение договора управления может быть предоставлено лишь собственникам помещений многоквартирного дома.

В заявлении указано, что ООО «Ж.» расторгает договор управления в связи с систематическим непринятием собственниками помещений решений об утверждении работ и услуг, а также их стоимости, на основании Договоров управления от.... Отказывая в удовлетворении заявления, суд указал, что п. 1 ст. 450 ГК РФ предусмотрено, что изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено данным Кодексом, другими законами или договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: 1) при существенном нарушении договора другой стороной; 2) в иных случаях, предусмотренных указанным Кодексом, другими законами или договором. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора (пункт 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В части 8.1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что собственники помещений в многоквартирном доме в

одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 ЖК РФ, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

**УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ ЗАКОН ПРЕДОСТАВЛЯЕТ
ЛИШЬ ПРАВО ВНЕСТИ ПРЕДЛОЖЕНИЕ РАСТОРГНУТЬ
ДОГОВОР, А ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЯ О РАСТОРЖЕНИИ
ДОГОВОРА ПОЛНОСТЬЮ ЗАВИСИТ ОТ ВОЛЕИЗЪЯВЛЕНИЯ
СОБСТВЕННИКОВ**

Управляющей компании закон предоставляет лишь право внести предложение расторгнуть договор, а принятие решения о расторжении договора полностью зависит от волеизъявления собственников, за исключением случаев расторжения договора управления в судебном порядке. Соответственно, в случае если собственниками не будет принято решения о расторжении договора с управляющей организацией, обязательства, предусмотренные договором управления, продолжают свое действие, и управляющая организация продолжает нести ответственность за их неис-

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

Мусорное дело...

В. Алистархов, В. Соколова



Владимир Алистархов

Адвокат



Виктория Соколова

Юрист

Мусорное дело

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

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

Российская действительность несет ее гражданам много интересного, что так или иначе сказывается самым негативным образом, прежде всего, именно на самих гражданах.

Смотришь, вчера только пережили какой-нибудь коллапс в результате внедрения сомнительной законодательной инициативы, а сегодня уже новые беды, связанные все с теми же инициативами, непродуманными и сырыми для начала исполнения.

Получилось так же и с так называемой мусорной реформой, которая стартовала с 1 января 2019 г.

Цели как всегда благородные и сводились к ликвидации несанкционированных свалок, сокращению числа мусорных полигонов, строительству комплексов по обработке и утилизации отходов, увеличению доли переработки твердых коммунальных отходов.

Предполагалось, что цели реформы будут достигнуты посредством передачи всей цепочки обращения с мусором — от сбора до утилизации — под контроль региональных операторов, статус которых определяется по итогам конкурсного отбора, жесткого контроля за сдачей отходов компаниями, отдельного сбора мусора, строительства мусоросортировочных станций и заводов по утилизации отходов, ликвидации старых свалок.

Кроме того, реформа призвана была избавить страну от «мусорной мафии» и несанкционированных свалок в лесах и оврагах.

Планировалось, что мусорные полигоны превратятся в современные высокотехнологичные комплексы, а стихийные мусорные свалки рядом с жилыми районами будут ликвидированы, земли будут восстановлены, и на месте бывших свалок будет создаваться городская инфраструктура.

Необходимость данной реформы обуславливалась также и экологическими проблемами в связи с тем, что на территории России находится более 60 млрд тонн мусора, а площадь и объемы свалок продолжают расти.

Казалось бы, мусорная реформа поможет спасти ситуацию, но не тут-то было.

РЕФОРМА ПРИЗВАНА БЫЛА ИЗБАВИТЬ СТРАНУ ОТ «МУСОРНОЙ МАФИИ» И НЕСАНКЦИОНИРОВАННЫХ СВАЛОК В ЛЕСАХ И ОБРАГАХ

В настоящей статье, предлагаю рассмотреть детали так называемой мусорной реформы и то, как отразилась реформа на простых гражданах, владельцах квартир, домов, участков, компаний.

ЧТО ЖЕ ПРОИЗОШЛО НА САМОМ ДЕЛЕ?

Как и бывает у нас в стране, в силу, наверно, менталитета, в случае начала какого-то дела первым делом необходимо уничтожить что-то до основания, а затем уже строить. То есть все началось с изобретения велосипеда.

Начали реформу с того, что уничтожили конкуренцию на рынке вывоза мусора в пользу специальных операторов.

После того, как была уничтожена конкуренция в соответствующем сегменте, занялись ликвидацией старых свалок и лишь затем планировали строить заводы по переработке отходов.

Свалки стали постепенно закрывать, но тут возник вопрос, куда вывозить мусор?

В большинстве российских регионов инфраструктуры для реализации реформы нет.

**ОПЕРАТОРАМИ СТАНОВЯТСЯ КОМПАНИИ,
АФФИЛИРОВАННЫЕ С МЕСТНЫМИ АДМИНИСТРАЦИЯМИ,
ЧТО НЕ СПОСОБСТВУЕТ БОРЬБЕ С КОРРУПЦИЕЙ**

Несмотря на то, что по новому закону за обращение с мусором отвечают региональные операторы, на деле как были подрядчики и субподрядчики, так они и остаются.

Только теперь их нанимают операторы, а не управляющие компании.

При этом операторами, есть такое подозрение, становятся компании, аффилированные с местными администрациями, что не способствует борьбе с коррупцией.

Задача по формированию тарифа оплаты коммунальной услуги передана региональным властям, и тариф может рассчитываться исходя из количества как квадратных метров, так и проживающих в помещениях граждан. В связи с этим тарифы могут различаться: в одном регионе он может быть выше, в соседнем — ниже, что вызывает некоторую напряженность в обществе.

Казалось бы, логичными шагами в ходе реализации реформы было бы строительство заводов, оборудование дворов специальными контейнерами, доведение до населения информации о раздельном сборе отходов и о том, для чего устанавливаются высокие цены на услугу по обращению с мусором.

Однако такие меры не предпринимаются.

ПЛАТИТЬ ЗА ВЫВОЗ МУСОРА БУДУТ ВСЕ: ЖИТЕЛИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ, ДАЧНИКИ, ОРГАНИЗАЦИИ

Вместе с тем, главной проблемой реформы является то, что гражданам придется платить больше за вывоз мусора, а узнают россияне о мусорной реформе только после получения квитанций с новыми расценками.

ПЛАТА ЗА ВЫВОЗ МУСОРА

Платить за вывоз мусора будут все: жители многоквартирных домов, дачники, организации.

Если у гражданина имеется в собственности несколько квартир или домов, то он должен оплачивать услугу по всем адресам, а не только по тому, где он проживает.

Стоимость услуги составит 120–130 рублей в месяц с человека и повлиять на эту стоимость или отказаться от оплаты нельзя.

Нельзя также отказаться от заключения договора на вывоз мусора с региональным оператором. Так, согласно статье 6.21 КоАП Московской области, отсутствие у собственника такого договора карается штрафом в

размере 5 тысяч рублей для граждан, 50 тысяч — для должностных лиц и 300 тысяч — для юрлиц.

Вдумайтесь только — 300 тысяч рублей для малого бизнеса — это преждевременные похороны бизнеса, и никак иначе не скажешь.

НЕЛЬЗЯ ТАКЖЕ ОТКАЗАТЬСЯ ОТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА НА ВЫВОЗ МУСОРА С РЕГИОНАЛЬНЫМ ОПЕРАТОРОМ

Ранее услуга по сбору твердых бытовых отходов была включена в общедомовые нужды, но сейчас она будет исключена из состава жилищных услуг, и населению не придется платить дважды.

Плата за эту услугу будет взиматься отдельно, как за воду и электричество.

МОЖНО ЛИ НЕ ПЛАТИТЬ ЗА ВЫВОЗ МУСОРА?

В отдельных случаях собственник вправе рассчитывать на перерасчет платы за вывоз мусора, например, если он находился в отъезде.

С этой целью региональному оператору направляется справка с места пребывания и заявление с просьбой о перерасчете стоимости за период отсутствия собственника по месту регистрации.

Возможно, в квитанции следующего месяца будет указана сумма с учетом вычета, если, конечно, оператор сочтет ваше требование о перерасчете обоснованным.

Для некоторых категорий граждан предусмотрены льготы в виде компенсации на оплату жилищных и коммунальных услуг. К ним относятся:

- инвалиды I, II и III групп;
- инвалиды и участники ликвидации последствий аварии на ЧАЭС;
- ветераны труда;
- инвалиды и участники ВОВ, члены семей погибших;
- участники боевых действий;

**СОБСТВЕННИК ВПРАВЕ РАССЧИТЫВАТЬ НА ПЕРЕРАСЧЕТ
ПЛАТЫ ЗА ВЫВОЗ МУСОРА, НАПРИМЕР, ЕСЛИ ОН
НАХОДИЛСЯ В ОТЪЕЗДЕ**

ТКО

- лица, награжденные знаком «Житель блокадного Ленинграда», и члены их семей;
- семьи с детьми-инвалидами;
- лица, пострадавшие от политических репрессий;
- многодетные семьи (им предоставляется компенсация в размере 30%).

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

Ставляется скидка по тарифам в размере 50%, а от 70 до 80 лет — 70%.

Светлана Щербатова

История о том, чего не следует делать поручителям...

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

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

На примере одного судебного дела хочу рассказать, с чем могут столкнуться владельцы бизнеса, ставшие поручителями по кредитным обязательствам своих компаний, и в чем суды могут усмотреть «злоупотребления правом» поручителем.

Часто при выдаче кредитов банки требуют владельцев компаний-заёмщиков поручиться за исполнение заёмщиком обязательств по возврату кредита.

Многие годы гражданка М. владела строительной компанией ООО «Х», стабильно и долго работавшей в качестве генподрядной организации с известными на рынке заказчиками-застройщиками (строительство и реконструкция зданий для сетевых магазинов). Под каждый объект ООО «Х» получало кредит и/или банковскую гарантию под полученный от заказчика аванс в крупнейшем банке России (далее будем называть его просто «Банк»). М. каждый раз заключала с Банком договоры поручительства, обязуясь отвечать всем своим имуществом по обязательствам ООО «Х». Поручителями выступали ещё два юридических лица, аффилированных с ООО «Х» и имевших значительные активы, поэтому свое личное поручительство М. не расценивала как создающее реальную угрозу её имущественному положению.

М. считала себя человеком с обеспеченным и стабильным будущим — получала немалые дивиденды от деятельности ООО «Х», имела в собственности 50%-ную долю ещё одного общества (ООО «М»), которое владело значительным объёмом коммерческой недвижимости. Поэтому в начале 2018 г. она решила уйти на пенсию и посвятить себя делам семейным — нянчить новорожденную внучку, наконец-то заняться своим здоровьем и всем тем, что не могла/не успевала в период активной трудовой деятельности.

М. с мужем решили подарить единственному сыну всю свою недвижимость (квартиру, в которой все вместе жили, дачу и два гаража), поскольку считали, что всё имущество должно перейти к единственному сыну, а мероприятия по вступлению в наследство продолжительны и трудоёмки. Идея передачи дачи сыну была также связана с тем, что сын был заинтересован в загородной недвижимости в связи с рождением ребёнка и, чувствуя себя реальным хозяином, обустроивал её исходя из своих пожеланий и потребностей своей молодой семьи.

ФУ ПРЕДЛОЖИЛ КВАЛИФИЦИРОВАТЬ СДЕЛКИ ПО ДАРЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТИ ОДНОВРЕМЕННО И КАК ОСПОРИМЫЕ, И КАК НИЧТОЖНЫЕ

Неожиданно для М. в сентябре 2018 года заказчик в одностороннем порядке расторг договор генерального подряда на основной объект ООО «Х» и «раскрыл» банковскую гарантию на неотработанный аванс.

Дальше события разворачивались так: ООО «Х» перестало отвечать по своим обязательствам, было признано банкротом, заложенная недвижимость была реализована по цене значительно ниже залоговой стоимости, и поручители — юридические лица также были признаны банкротами.

В октябре 2019 года банкротом была признана и сама М.

В ходе процедуры реализации имущества гражданина финансовым управляющим (далее — ФУ) были оспорены все сделки М. по дарению недвижимости сыну.

Первоначально ФУ требовал признать сделки недействительными основании п. 2 ст. 61.2 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О не-

состоятельности (банкротстве)», поскольку они совершены с сыном безвозмездно, в пределах трех лет до принятия заявления о банкротстве М., по мнению управляющего, совершены с целью вывода имущества из конкурсной массы и причинению вреда имущественным правам кредиторов.

В последующем ФУ уточнил свою позицию и указал, что сделки были совершены со злоупотреблением правом и в силу ст. 10, 168 ГК РФ являются ничтожными.

**НЕДВИЖИМОСТЬ ПОДАРЕНА НЕ С ЦЕЛЬЮ ПРИЧИНЕНИЯ
ВРЕДА КРЕДИТОРАМ, А ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО В РАМКАХ
ОБЫЧНЫХ СЕМЕЙНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

Таким образом, ФУ предложил квалифицировать сделки по дарению недвижимости одновременно и как оспоримые, и как ничтожные.

Очень активную позицию в данном деле занял Банк, настаивая на том, что действия М. следует рассматривать как злоупотребление правом, поскольку она ни при каких обстоятельствах не имела права дарить имущество после заключения договоров поручительства.

М. и её сын, привлечённый к участию в деле, возражали против заявленных требований.

ДОВОДЫ ДОЛЖНИКА:

В соответствии с п. 5 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.12.2010г. № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III Федерального закона от 26.10.2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»» (далее — Постановление № 63) для признания сделки недей-

ствительной на основании п. 2 ст. 61.2. Закона о банкротстве необходимо, чтобы оспаривающее сделку лицо доказало совокупность всех следующих обстоятельств:

- Сделка совершена с целью причинить вред имущественным правам кредиторов;

ПОРУЧИТЕЛЬ НЕ ДОЛЖЕН СОВЕРШАТЬ ДЕЙСТВИЙ, В РЕЗУЛЬТАТЕ КОТОРЫХ У НЕГО БУДЕТ ОТСУТСТВОВАТЬ ВОЗМОЖНОСТЬ ИСПОЛНЕНИЯ ПРИНЯТЫХ НА СЕБЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ, ДО ПРЕКРАЩЕНИЯ ПОРУЧИТЕЛЬСТВА

- В результате совершения сделки был причинён вред имущественным правам кредиторов
- Другая сторона сделки знала или должна была знать об указанной цели должника к моменту совершения сделки.

При недоказанности хотя бы одного из этих обстоятельств, суд отказывает в признании сделки недействительной.

Должник настаивала, что совокупность указанных обстоятельств не подтверждена, поскольку:

1. Недвижимость подарена не с целью причинения вреда кредиторам, а исключительно в рамках обычных семейных отношений.

В деле представлены документы о выходе должника на пенсию, изменении семейного положения сына (в т. ч. рождение ребёнка весной

2018 года), документы об ухудшении состоянии здоровья должника и т. п.).

2. На момент дарения недвижимости у М. имелись разумные и обоснованные ожидания того, что ООО «Х» надлежащим образом исполнит свои обязательства перед Банком. Эти ожидания были основаны на информации о финансовом положении заемщика и о заложенном имуществе.

Займы были обеспечены залогом коммерческой недвижимости ООО «М», которую при заключении кредитных договоров оценили как достаточную для обеспечения исполнения обязательств ООО «Х».

Судом было истребовано кредитное досье заемщика ООО «Х», согласно которому на момент выдачи кредитов и банковских гарантий не было оснований усомниться в финансовом благополучии ООО «Х». Последний кредитный договор с Банком был заключён в июле 2018г., уже после последней сделки по дарению недвижимости сыну, из чего следует, что по состоянию на июль 2018 года Банк проанализировал деятельность ООО «Х» и не усомнился в платёжеспособности общества.

В кредитном досье имеются заключения специалистов Банка — «Мотивированные суждения о выполнении отлагательных условий кредитования ООО «Х»», из которых следует, что по состоянию на 08.08.2018 г. заемщиком подтверждена рентабельность финансируемого контракта и контрактной базы общества в целом, подтверждено положительное сальдо будущих потоков по финансируемому контракту и контрактной базе; установленные банком отлагательные условия кредитования выполняются.

Банк контролировал выполнение работ по строительству объектов ООО «Х»: специалисты Банка периодически выезжали на объекты и проверяли ход исполнения договоров подряда и соответствие фактически выполнен-

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

Остальным желающим на платной основе.

Пишите: tp@top-personal.ru



Дмитрий Мартасов

заместитель начальника отдела организации текущего и капитального ремонта ФКУ «ГУ АЗ Минфина России»,
практикующий юрист, эксперт XVIII Всероссийского конкурса «Моя страна — моя Россия»

Неравноценное встречное исполнение обязательств в договорах купли-продажи квартир: подводные камни

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

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

Рынок залогового жилья в Российской Федерации с каждым годом набирает обороты. По итогам работы за 9 месяцев 2021 года было заключено 1933 сделки на общую сумму 7,3 млрд руб. Количество сделок год к году увеличилось на 18%, а сумма — на 9%. По сравнению с аналогичным периодом 2020 года продажи жилья в денежном выражении выросли в 1,5 раза¹. Основной причиной покупки залогового жилья является снижение среднего чека для покупателей жилья. Но также мы можем отметить и обратные тенденции по сокращению платежеспособности заемщиков и увеличения в 2021 году числа личных банкротств в 1,5 раза².

Таким образом, с одной стороны наращивается общий объем залогового имущества, а с другой стороны встает проблема ее реализации, так как выгодность продажи жилья снижается из-за его понижения в цене, и зачастую

¹ В 2021 году россияне стали активнее покупать залоговое жилье и автомобили. URL: <https://press.sber.ru/publications/v-2021-godu-rossiiane-stali-aktivnee-pokupat-zalogovoe-zhile-i-avtomobili>.

² В России удвоилось число личных банкротств. URL: <https://www.rbc.ru/finances/07/07/2021/60e426e49a79470ed69068da>.

можно наблюдать картину, когда предложения значительно превышает его спрос. Также отметим, что зачастую сделки купли-продажи, заключаемые между контрагентами, могут содержать условия, которые нередко признаются судами неравноценным встречным исполнением, что приводит к признанию сделок недействительными.

Поэтому в рамках данной статьи опишем судебную практику, выявим тенденции правоприменительной практики.

В самом общем виде под неравноценным встречным исполнением обязательств, являющихся одним из оснований о признании сделки недействительной в соответствии со статьей 61.2 Закона о банкротстве, понимается предоставление, полученное по сделке в несколько раз ниже стоимости предоставления, совершенного в пользу контрагента.

1. Жилое помещение, приобретенное по цене ниже рыночной стоимости, может привести к признанию сделки недействительной.

Пример из практики: Между банком и физическим лицом был заключен договор купли-продажи квартиры по цене ниже рыночной стоимости. Далее в отношении банка были приняты меры по предупреждению банкротства. Ссылаясь на отсутствие равноценного встречного исполнения по договору купли-продажи³, банк обратился в арбитражный суд с требо-

³ Определение Верховного Суда РФ от 21.05.2018 № 305-ЭС17-22653 // СПС Консультант Плюс.

ванием о признании договора купли-продажи квартиры недействительной сделкой, поскольку сделка совершена при неравноценном встречном исполнении обязательств другой стороной сделки и со злоупотреблением правом⁴. Доводы ответчика: цена была определена сторонами исходя из того, что на дату покупки жилье было ненадлежащего качества, ответчиком был сделан ремонт квартиры.

Решение суда: Суд удовлетворил требования банка⁵, основываясь на данных судебных экспертиз, в которых сделан однозначный вывод о занижении стоимости квартиры в 3,5 раза. Заключение сторонами договора в отсутствие намерения произвести равноценное встречное исполнение нарушает принцип эквивалентного обмена объектами гражданских прав, вытекающий из взаимосвязанных положений пункта 1 статьи 1 и пункта 1 статьи 2 Гражданского кодекса Российской Федерации⁶. Произведенный ответчиком ремонт не повлиял на увеличение рыночной стоимости квартиры.

Сделка, одна из сторон которой намерена получить в собственность объект недвижимости без соразмерной оплаты за это, нарушает запрет на злоупотребление правом, закрепленный пунктом 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации⁷.

С учетом определенной сторонами нерыночной стоимости платы по договору и отсутствия документального обоснования экономической целесообразности размера цены договор купли-продажи отвечает признакам сделки, совершенной в нарушение запрета на злоупотребление правом, и противоречит существу законодательного регулирования обязательств по поводу купли-продажи недвижимости, в связи с чем является недействительным.

4 Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 06.07.2018 по делу № № А56-68699/2016. URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/e634f7d8-c7ba-468f-8e21-3641070beeb4/5c78a701-f4bf-4c34-8683-338a7d45946e/A56-68699-2016_20180706_Reshenie.pdf?isAddStamp=True.

5 Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.03.2019 № А56-68699/2016. URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/e634f7d8-c7ba-468f-8e21-3641070beeb4/ae047375-dc8f-4eb6-bfd1-9b8a7e79fb19/A56-68699-2016_20190311_Postanovlenie_apelljacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True.

6 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, № 32, ст. 3301.

7 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, № 32, ст. 3301.

Исходя из положений пункта 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации⁸ при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом⁹.

Недействительность договора купли-продажи влечет применение последствий в виде возврата банком физическому лицу денежных средств, а также возврата физическим лицом банку квартиры.

По другому делу судом было установлено, что одной из сторон не представлены надлежащие доказательства, подтверждающие рыночную стоимость квартиры¹⁰.

Пример из практики: О признании недействительным договора купли-продажи квартиры, применении последствий недействительности сделки в виде обязанности возврата квартиры в конкурсную массу должника¹¹.

Решение суда: В удовлетворении требования отказано, поскольку конкурсным управляющим не представлено доказательств совершения сделки в условиях неравноценного встречного исполнения. Отчет оценщика, составленный исходя из наличия ареста, наложенного на квартиру, сам по себе неравноценность встречного исполнения не подтверждает, а также наличие оснований, предусмотренных пунктом 1 статьи 61.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»¹², для признания сделки недействительной.

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

Собрание законодательства РФ, 28.10.2002, № 43, ст. 4190.

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

ТРУДОВОЕ ПРАВО

ДЕКАБРЬ 2021

ИНКЛЮЗИВНЫЙ НАЙМ. ИНСТРУКЦИЯ ПО ПРИЁМУ НА РАБОТУ СОТРУДНИКА С АУТИЗМОМ

Юлия Иевлева

...**ЗАМЕНИТЕ** ИНТЕРВЬЮ ПРАКТИЧЕСКИМ ЗАДАНИЕМ, В КОТОРОМ СПЕЦИАЛИСТ СМОЖЕТ ОТРАЗИТЬ ОБЛАСТЬ СВОИХ ЗНАНИЙ И ПОКАЗАТЬ КОМПЕТЕНТНОСТЬ...

...**При необходимости** ОБЕСПЕЧЬТЕ СТАЖЕРА С АУТИЗМОМ ДОСКОЙ ИЛИ ФЛИПЧАРТОМ ДЛЯ НАГЛЯДНОЙ ДЕМОНСТРАЦИИ ЗАДАЧ И ИНСТРУКЦИЙ...

...**Позвольте** ПОДЧИНЕННОМУ С АУТИЗМОМ ПЕРЕСТАВИТЬ МЕБЕЛЬ, ТЕХНИКУ ПО СВОЕМУ УСМОТРЕНИЮ. ТАКИМ ОБРАЗОМ НОВАЯ СРЕДА СТАНЕТ ДЛЯ НЕГО ПРЕДСКАЗУЕМОЙ И БЕЗОПАСНОЙ...

Выстрелы посчитали самообороной. Застрелившего предпринимателя новосибирца могут осудить на два года

https://kommersant-ru.turbopages.org/kommersant.ru/s/doc/5050437?sign=98eeb81f7a466765d8e54e781b9e503d6843f7a5ce8a82a607a79217b8945721:1635261124&trbsrc=zen&publisher_logo_url=https%3A//avatars.mds.yandex.net/get-turbo/1505926/2a0000016735e0fd33f3abd2bd182a91221a/orig&promo=navbar&utm_referrer=https%3A%2F%2Fzen.yandex.com%2F%3Ffromzen%3Dsearchapp&turbo_uid=AACVEGkcN9AGmC3XE8JVADvXDIJ_Kmd2boE4NGj6gH4AesRZ1Xb3_kEN8X3LbcRCa5j3sU1HBY3ahl8KqTSv7Z5umNCqw1FEBb00Ywk9Gdu4BMuCfg%2C%2C&turbo_ic=AADwZNJbTxmkY_tZG_yYOt1CAPO6bQ6NGyRBvaw0idSiAHP1CHmzA8fz8TU_ujobGgKj9grc0ihdss5FYsADiZz8sFfNdTdnRUdd1cudn8Om5G2Szw%2C%2C

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



BURCHUK AG

Non Sans Droit

Александр Бурчук

Адвокат Московского филиала «Право» КА ЧР «Низам»

Адвокатской палаты Чеченской Республики

К обстоятельствам, исключающим преступность деяния, относят необходимую оборону. Если на основании исследованных доказательств присяжные пришли к выводу о невиновности подсудимого, председательствующий объявляет его оправданным.

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



 Князев и партнёры
Московская Коллегия Адвокатов

Андрей Князев

*Адвокат, Председатель Московской коллегии адвокатов
«Князев и партнеры»*

Дела касаемые «самообороны» достаточно сложны, проблема в тонкости грани понятия «самооборона» и «превышение самообороны», для квалификации чего требуется целая системность доказывания, начиная с экспертизы на психическое состояние в момент совершения деяния и заканчивая обстоятельства и иными значимыми условиями для квалификации действий.

На данный момент нельзя дать точный ответ являлось ли это самообороной или это превышением самообороны, так как нет полных материалов дела в открытом доступе.

С одной стороны обвиняемый совершил ряд выстрелов в оппонента (важно понимать насколько данные действия и применения оружия вызывались характером и опасностью посягательства), но с другой стороны вероятно он находился в таких условиях, которые угрожали его жизни (важно понимать, какая была угроза: применение оружия или предметов, используемых в качестве оружия, удушение, непосредственная угроза применения насилия, опасного для жизни обороняющегося или другого лица, высказывания о намерении немедленно причинить обороняющемуся или другому лицу смерть или вред здоровью). Состояние необходимой

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



KOBLEV PARTNERS™
ATTORNEYS AT LAW

Ольга Кубанцева

адвокатское бюро «Коблев и партнеры»

В подобных случаях вопрос наличия в действиях обвиняемого признаков необходимой обороны и соразмерности причиненного вреда решается с учетом обстановки. Так, если обвиняемый осознавал наличие угрозы своей жизни или жизни своих близких, он может причинять вред любой степени вплоть до лишения жизни. В то же время причинение вреда, который не был необходим для предотвращения посягательства, если это осознавалось обвиняемым, должно быть расценено как превышение пределов необходимой обороны (исходя из разъяснений п. 11 Постановления Пленума ВС РФ от 27.09.2012 № 19). Судебная практика особенно обращает внимание на такой признак, как «интенсивность нападения». Таким образом, вероятнее всего, если судом и присяжными заседателями установлено, что как такового нападения с оружием на обвиняемого не производилось, а тот причинил несоразмерный вред путем совершения выстрелов из огнестрельного оружия (при том, что выстрелы производились до полного опустошения обоймы), суд расценит это как убийство, совершенное при превышении пределов необходимой обороны (ч. 1 ст. 108 УК РФ). Максимальная санкция за него составляет 2 года лишения свободы, однако в случае, если присяжные вынесли решение «виновен, но заслуживает снисхождения», наказание не может превышать 16 месяцев лишения свободы (то есть 2/3 от максимального срока).

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

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ
**ТРУДОВОЕ
ПРАВО** ДЕКАБРЬ 2021

МАМА ОЛЬГИ БУЗОВОЙ: «А ЧТО, ТЕАТРЫ РАБОТАЮТ НЕ В ПОЛЕ ТРУДОВОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА?»

ЕЛЕНА КЛЮЕВА

...ТЕАТР ЯВЛЯЕТСЯ НЕКОММЕРЧЕСКОЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ...

**...МИНКУЛЬТУРЫ РЕКОМЕНДОВАН МИНИМАЛЬНЫЙ РАЗМЕР ОКЛАДА
ДАННЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ — 5700 РУБ....**

**...АКТ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ НЕ ПОДПИСАН, И ТЕАТР ОЛЬГЕ НИЧЕГО
НЕ ДОЛЖЕН...**

**...НА КАЖДЫЙ НАШ ШАГ И ВЗДОХ ДОЛЖНА БЫТЬ ОФОРМЛЕНА
СООТВЕТСТВУЮЩАЯ БУМАГА, ВЕДЬ СЛОВО К ДЕЛУ НЕ ПОДОШЬЕШЬ...**

Мошенники нашли **новый** способ лишить россиян **жилья**

https://ura.news/news/1052515342?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



Князев и партнёры
Московская Коллегия Адвокатов

Андрей Князев

Председатель Московской коллегии адвокатов «Князев и партнёры»

www.kniazev.ru

Паспорт — основной документ удостоверяющий личность, поэтому и самый используемый, имеются сотни копий наших паспортов.

В связи с тем, что мы предоставляем данные своего паспорта в государственных органах, медицинских учреждениях, регистрируемся с салонах сотовой связи, то вполне есть риск того, что какой-то злоумышленник может овладеть ими.

Важно лишь то, что когда с помощью этих данных какое-либо учреждение или орган проводит действия, направленные на существенные изменения положения лица, то требуется соблюдать тщательно процедуру проверки заявителя, только так можно не попасть в руки злоумышленника.

Например, доверенности также легко подделываются, но можно провести быструю проверку через реестр, чаще всего это не делается, только если Доверенность явно вызывает сомнения. Поэтому наиболее важно выработать более тщательный механизм проверки для процедур с недвижимости и т.п. и сделать это может только государство.

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



ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОКРУГ
юридическая компания

Анастасия Перова

юрист ЮК «Центральный округ»

Мошеннические схемы в виде получения кредита, займа в банке или микрофинансовой организации с использованием персональных данных граждан не новы. Однако с развитием сферы кредитования, а также возможности оформления займов через Интернет, количество случаев оформления кредитов на граждан без их ведома возрастает.

Ситуация развивается приблизительно одинаково: гражданин теряет/у него похищают документы (чаще всего — паспорт), могут также подделать документы, после чего берут на его имя кредит или заем. О существовании просроченного долга пострадавший, как правило, узнаёт уже от сотрудников банка или коллекторов. Иногда в преступных действиях участвуют и сами сотрудники кредитных организаций.

Как обезопасить себя от преступных посягательств и что делать, если вы с ними столкнулись?

1. Отнеситесь серьёзно к сохранности ваших персональных данных: не направляйте копии или сканы паспорта, других документов посторонним лицам, не оставляйте ваши документы в залог, не вводите данные паспорта на непроверенных сайтах.

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

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

ТРУДОВОЕ ПРАВО

ДЕКАБРЬ 2021

УТЕРЯННЫЕ ТРУДОВЫЕ ДОКУМЕНТЫ — СПОРЫ. ВОССТАНОВЛЕНИЕ ДЛЯ ПЕНСИИ И ПРИ ТРУДОВЫХ СПОРАХ

Кирилл Веселов

... НУЖНО СОСТАВИТЬ АКТ ОБ УТРАТЕ ДОКУМЕНТА И ИЗДАТЬ ЕГО
ЗАНОВО, НО ТЕКУЩЕЙ ДАТОЙ...

... ВЫДАТЬ ДУБЛИКАТ ТРУДОВОЙ КНИЖКИ РАБОТОДАТЕЛЬ ОБЯЗАН НЕ
ТОЛЬКО ДЕЙСТВУЮЩЕМУ РАБОТНИКУ, НО И СОТРУДНИКУ, КОТОРЫЙ
БЫЛ УВОЛЕН. ПРИ ЭТОМ НЕВАЖНО, В КАКОЙ МОМЕНТ УТРАЧЕНА
ТРУДОВАЯ КНИЖКА И КТО ЕЕ ПОТЕРЯЛ...

...НЕСОМНЕННЫМ ПРЕИМУЩЕСТВОМ ДЛЯ РАБОТОДАТЕЛЯ ЯВЛЯЕТСЯ
ОФОРМЛЕНИЕ РАБОТНИКАМ ТРУДОВЫХ КНИЖЕК В ЭЛЕКТРОННОЙ
ФОРМЕ, ЧТО ОСВОБОЖДАЕТ ИХ ОТ НЕОБХОДИМОСТИ ХРАНЕНИЯ
(ВОЗМОЖНОГО ВОССТАНОВЛЕНИЯ) БУМАЖНОГО ДОКУМЕНТА...

Реальная история: женщина купила квартиру у мошенницы, а потом взыскала стоимость жилья со страховой

<https://zen.yandex.ru/media/journal.tinkoff.ru/realnaia-istoriia-jenscina-kupila-kvartiru-u-moshennicy-a-potom-vzyskala-stoimost-jilia-so-strahovoi-61928d3ed8f3062ba648a541>

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



Интеллектуальный
капитал

ЮРИДИЧЕСКАЯ ФИРМА

Ирина Каплун

адвокат юридической фирмы «Интеллектуальный капитал», www.intelcapital.ru

Данная история и Постановление Верховного суда — это ещё один показатель того, как уникальна наша судебная система и правовое поле в принципе. Истец по этому делу изначально убеждён в невозможности взыскания полученных мошенническим путем денежных средств, и, к сожалению, на 99%, действительно, никогда бы не вернул уплаченные денежные средства.

Основами законодательства РФ о нотариате установлено, что нотариус обязан заключить договор страхования гражданской ответственности при осуществлении им нотариальной деятельности. И этот институт реализуется только лишь по обязательствам, возникающим вследствие причинения имущественного вреда гражданину или юридическому лицу, обратившимся за совершением нотариального действия. С учётом этого, позиция нотариуса о том, что он предпринял все необходимые действия при удостоверении личности, а значит выполнил работу добросовестно, не совсем состыкуется с тем, что если бы не эта злополучная доверенность — не было бы такой печальной для всех истории. А Истец смогла реализовать свои конституционные права и пройти все инстанции.

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

Семьи с детьми освободят от налога с продажи жилья на пяти условиях

https://www.rbc.ru/economics/12/11/2021/618d22899a794717947a4533?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

Андрей Криулин

руководитель налоговой практики ЮК «Центральный округ»

Нововведение призвано подстегнуть рождаемость.

На мой взгляд, цель новой льготы — повышение рождаемости и, как следствие, стимулирование продажи жилья. Об этом говорят требования к участникам — семья с двумя и более детьми, взрослые члены которой не имеют другого жилья, и которые после продажи своей прежней недвижимости в течение этого же календарного года (или до 30 апреля следующего года) покупают новое, более просторное жилье. Условно говоря, молодая семья, живущая в «однушке», подгадав под рождение второго ребенка продажу своей квартиры, тут же покупает новую, двухкомнатную. И не платит 13% с продажи своего жилья.

Да, схема довольно сложная, да, далеко не все семьи подпадают под формальные требования для участия в программе, но для некоторых семей это станет если не спасением, то уж точно хорошим подспорьем.

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

Забрать долю у добросовестного покупателя нельзя: вердикт КС РФ

Источник: https://zen.yandex.ru/media/yurist_92/zabrat-doliu-u-dobrosovestnogo-pokupatelia-nelzia-verdikt-ks-rf-611a0aadeb7b2156cd82208f

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»

Законодатели и правоприменители часто имеют расхождение в правовых аспектах своих идей и их реализации. В частности, положения ст. 302 ГК РФ, касающиеся добросовестного приобретателя, были приняты законодателем достаточно давно, а вот правоприменительная практика существенно менялась вместе с позицией вышестоящих судов. Вначале, фактически существовала презумпция виновности добросовестного приобретателя и это ему нужно было оправдываться перед стороной истца и доказывать, что он не знал и не мог знать о том, что сделка по отчуждению имущества, в результате которой он стал приобретателем, была законна и обоснована и должна остаться в силе. После этого мнение вышестоящих судов поменялось и суды стали исходить из стандартных положений ГПК и АПК о том, что каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которых она основывает свою позицию.

В настоящее время добросовестность приобретателя уже презюмируется, что вносит конструктивный элемент в судебную практику.

Постановление Конституционного суда от 13 июля 2021 года немного дополняет ранее существовавшую судебную практику. Фактически суд указывает, что при изъятии у приобретателя приобретённого им имущества, он должен получить компенсацию или бывший владелец (де-юре или де-факто) отчужденного имущества должен получить возмещение не с добросовестного приобретателя, а с продавца, который и нанёс ущерб потерпевшей стороне. Таким образом, в делах по 302 ГК РФ (признание добросовестным или недобросовестным приобретателем) поставлен очередной знак препинания, но пока еще, не точка. При этом, надо иметь в

виду, что в очередной раз в ситуации разбирался Конституционный суд, как высшая судебная инстанция нашей страны. Нижестоящие суды, к сожалению, часто рассматривают ситуации не в пользу добросовестного приобретателя. При этом и данное постановление Конституционного суда не носит абсолютного характера. Да, закон говорит, что постановление Конституционного суда, постановление пленума Верховного суда носит целью обобщение правоприменительной практики и единообразия толкования норм права, но все равно, некоторые судьи считают эти документы лишь мнением отдельных инстанций не носящие преюдиционного значения для рассматриваемых дел.

Для избежания подобных проблем нужно придерживаться следующего алгоритма при покупке жилья:

Необходимо изначально проверять все документы: не просто взять актуальную выписку из домовой книги, а запрашивать архивную расширенную выписку из домовой книги. Кроме того, необходимо запрашивать расширенную выписку из ЕГРП для определения того, кто когда, как был собственником и на каких основаниях переходило право собственности на эту недвижимость.

Кроме того, необходимо очень детально изучать личность продавца. Проверять его по базам судебных приставов (для определения наличия текущих долгов) по базе судов общей юрисдикции (для определения наличия судов по взысканию задолженности или по этой же квартире), по базе арбитражных судов (для определения наличия банкротного дела в отношении продавца). Кроме того, желательно получить полную выписку из национального бюро кредитных историй для определения общей платежеспособности продавца. При этом нужно в обязательном порядке получить или согласие супруга(и) (в случае наличия брака) или заверенное у нотариуса заявление об отсутствии брачных отношений.

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

Комментарии юрфирм...



Елена Гладышева

*Управляющий партнер, адвокат
Компания RI-консалтинг*



Андрей Кучкаров

*старший юрист
Компания RI-консалтинг*

13 июля 2021 года Конституционным судом РФ вынесено Постановление по делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса РФ в связи с жалобой гражданина Мокеева Е.В.

Поводом для обращения с жалобой послужили имеющиеся по мнению заявителя противоречия пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса РФ положениям части 1 статьи 19, части 1 и 2 статьи 35 и части 1 статьи 40 Конституции РФ, заключающиеся в том, что Мокеев Е.В., будучи собственником жилого помещения был лишен права собственности (1/2 доли в праве собственности) без оспаривания договора, лежащего в основании приобретения права собственности (в настоящем случае договора купли-продажи) только на том основании, что договор купли-продажи с предыдущим собственником был признан недействительным по иску бывшей супруги продавца, как совершенный без ее согласия.

Разрешая данный спор, Конституционный суд РФ обратил внимание, что положения статьи 302 Гражданского кодекса РФ уже неоднократно проходили проверку на соответствие нормам Конституции РФ, в частности, в постановлениях от 21 апреля 2003 года № 6-П и от 22 июня 2017 года № 16-П указывая при этом на то, что права лица, считающего себя собственником имущества, не подлежат защите путем удовлетворения иска к добросовестному приобретателю с использованием правового механизма

ХРОНОЛОГИЯ ПРОИЗОШЕДШИХ СОБЫТИЙ

26.08.2015

гражданин М. по договору купли-продажи (сделка № 1) приобрел жилое помещение у своего родственника – гражданина Г.



19.11.2016

Мокеев Е.В. приобрел данное жилое помещение по договору купли-продажи (сделка № 2) у гражданина М.



04.05.2018

вступило в законную силу решение суда, которым признан недействительным договор купли-продажи (сделка № 1) между гражданином М. и гражданином Г., как заключенный без согласия супруги гражданина Г., в связи с чем за ней признана 1/2 доля в праве собственности на жилое помещение, относившееся к общему имуществу супругов.



01.04.2019

гражданке Г. отказано в признании недействительным договора купли-продажи (сделка № 2) жилого помещения между гражданином М. и Мокеевым Е.В.



19.05.2020

вступило в законную силу решение Ангарского городского суда Иркутской области, которым от Мокеева Е.В. истребована 1/2 доли в праве собственности на жилое помещение по иску гражданки Г.

оспаривания сделки, установленного положениями пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса РФ, а именно путем применения последствий недействительности сделки в виде возврата соответствующего имущества в собственность такого лица. Права такого лица могут быть защищены только путем удовлетворения виндикационного иска, если имеются основания, установленные статьей 302 Гражданского кодекса РФ.

В настоящем деле Конституционный суд РФ пришел к выводу об отсутствии оснований для лишения Мокеева Е.В. права собственности на соответствующую долю учитывая наличие в его действиях надлежащей заботливости и разумной осмотрительности поскольку при приобретении жилого помещения он руководствовался сведениями о собственнике из ЕГРН.

Применительно к настоящему делу Конституционный суд РФ обратил внимание на следующие основополагающие обстоятельства для применения положений статьи 302 Гражданского кодекса РФ в аналогичных обстоятельствах:

1. Сособственник совместного имущества имеет право осуществить действия по внесению записи о совместной собственности в публичный реестр, в противном случае на добросовестного приобретателя не может быть возложена ответственность за отчуждения совместного имущества без согласия сособственника.

Законодательство РФ позволяет указать в публичном реестре всех сособственников недвижимого имущества, в связи с чем, бывший супруг (сособственник общего совместного имущества), сведений о котором не имеется в Едином государственном реестре недвижимости, будучи заинтересованным в сохранении за собой права на общее имущество супругов, должен сам предпринимать меры – в соответствии с требованиями

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



Руслан Маннапов

юрист ЮФ «Ильяхов и Партнеры»

В данной ситуации в голове возникает два вопроса:

- 1) Как суды общей юрисдикции могли принять такое абсурдное решение?
- 2) Не имел ли место злой умысел у первоначальных собственников квартиры?

Что касается решения суда, то из буквальной трактовки нормы пункта 1 статьи 302 ГК РФ, собственник вправе истребовать у добросовестного приобретателя имущество, если оно было помимо воли первого. В данном случае, суды, на мой взгляд, не вникли в проблему глубоко и не разобрались в обстоятельствах дела формально следуя тому, что «написано в законе».

Хорошо, что Конституционный суд разъяснил порядок, при котором у собственника такое право действительно может возникнуть. При этом Конституционный суд обратил внимание на действия первоначального собственника, у которого это имущество, по его мнению, было помимо его воли. Кроме того, Конституционный суд еще раз напомнил о презумпции государственной регистрации недвижимости, что также немаловажно.

В отсутствии разъяснений Конституционного суда, такая ситуация могла бы получить не самое лучшее развитие в части злоупотребления недобросовестными лицами, которые могли намеренно искусственно допустить такую ситуацию.



ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОКРУГ
юридическая компания

Елизавета Фролова

юрист ЮК «Центральный округ»

Проверка контрагента и его права на передаваемый объект давно стала обязательным этапом перед заключением договора. Как правило, при совершении сделок с недвижимым имуществом приобретатель проверяет только сведения ЕГРН, что является обоснованным и достаточным для признания его добросовестным.

Однако даже в случае проверки собственника объекта недвижимости через выписку из ЕГРН у покупателя есть риск возникновения сложностей, так как в реестре могут отсутствовать сведения о других правообладателях или, как в рассматриваемом Конституционном Судом деле, имеет место цепочка правообладателей, установить которую для покупателя не представляется возможным.

Закон защищает права покупателя, устанавливая презумпцию добросовестности, на которую Конституционный Суд РФ часто опирается в своих правовых позициях.

Конституционный Суд совершенно обосновано указывает на неверность поведения супругов, ведь один из них не позаботился о надлежащей регистрации своего права, а другой проигнорировал необходимость получе-

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

«Моя самая большая глупость»: Никас Сафронов стал жертвой аферистов в Турции

https://cosmo-ru.turbopages.org/cosmo.ru/s/stars/news/10-11-2021/moya-samaya-bolshaya-glupost-nikas-safronov-stal-zhertvoy-aferistov-v-turcii?sign=7df65a7628b17ef583fa4fe96dc11879de27bd5d7d20abc1c75a78e3384a9e38:1636637225&trbsrc=zen&publisher_logo_url=https%3A//avatars.mds.yandex.net/get-turbo/1413408/2a000001648e37e743d57dc4038c3398e14f/orig&promo=navbar&utm_referrer=https%3A%2F%2Fzen.yandex.com%2F%3Ffromzen%3Dsearchapp&turbo_uid=AADKMV8zcJcNCcKGP47RzNOZxlx9qrgQD3BEyYd7dHonE5Q326qOyuUKEHAgDa4U-0rMNYvqwhK8qub12ktfaRHDrGmLOOii1iY-D62z3qg%2C&turbo_ic=AABj6JFRH0Rv5qoR73CzIK1cQGNZef5_P2X76wdxWGiXnrHMOjIYNBciWADYooynJu0SsP6wgUEX2Zr5x1FCHKNaXc2y8XBzbTRCPbD3uyc%2C

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

Олег Дубинин

Управляющий партнер Консалтинговой компании «Дубинин и партнеры», сайт: <https://dubinin-partner.com/>

Проблемы с покупкой недвижимости возникают у людей не только в нашей стране. Яркий тому пример известный художник Никас Сафронов. При этом, все новостные агентства указывают, что художник купил именно недвижимость, хотя это не так. Никас купил не саму недвижимость, а компанию, которая и владела этой недвижимостью. Конечно, великого художника можно пожалеть, но «слезами горю не поможешь», а прописать алгоритм для граждан как обезопасить себя от подобного рода схем мошенничества необходимо.

Прежде всего нельзя слепо верить в прекрасные рассказы людей. Любой человек понимает, что какими бы прекрасными не были разговоры, ориентироваться на них нельзя. Всегда надо отталкиваться от документов и фактов. То есть первый основной момент — детально и тщательно изучить все документы на планируемую покупку. Сперва надо выяснить, сколько лет приобретаемый объект находится в собственности продавца. Менее 3 лет — стоит задуматься (срок исковой давности составляет ровно 3 года. И в случае приобретения жилой недвижимости кто-то, чьи права ранее были нарушены, имеет право обратиться в суд за восстановлением своего нарушенного права). Далее посмотреть наличие согласия супруга(и) на отчуждение. Если это жилая недвижимость — удостовериться, что это именно жилая недвижимость, а не апартаменты или квартира, переделанная из офиса и имеющая статус нежилой (по апартаментам и иной нежилой недвижимости существенно выше и налоги, и коммунальная плата). Удостовериться в том, нет ли зарегистрированных лиц в квартире на момент подписания сделки купли-продажи (если в квартире есть зарегистрированные лица, новый собственник обязан

им предоставить право проживания и лишить этого права можно только через суд, что займет существенное время). Если приобретается земля, нужно досконально проверить вид разрешённого использования, наличие четких, закреплённых границ, а также наличие ограничений, наложенных государством. То есть на этапе проверки планируемого к приобретению объекта, могут вылезти множественные «подводные камни» и их нужно найти и обезопасить.

Далее проверить продавца. Если это физическое лицо — проверить наличие судов, долгов, обязательств перед третьими лицами. Если это юридическое лицо — проверить бухгалтерскую документацию, чтобы, как в случае с Никасом Сафроновым, не появились долги на большие суммы. Проверка долгов и судов по юридическому лицу также обязательна.

Следующий немаловажный момент — составление самого договора купли-продажи и документов, подтверждающих проведение сделки. От того, кто и что пропишет в договор очень многое зависит, так как все органы доверяют ни словам или рассказам пострадавшей стороны, а только документам и фактам. Поэтому нужно внимательно читать договор, желательно с юристом, чтобы профессионал рассказал обо всех аспектах данного договора и дал свою оценку рисков по данному договору. При этом необходимо четко и развернуто прописать все штрафные санкции для продавца по поводу сокрытия/искажения предоставляемой покупателю информации. Штрафы всегда применяются только при нарушении условий договора. И добросовестная сторона смотрит на них спокойно, так как уверена в себе. Если же продавец нервно или негативно реагирует на большие штрафы, есть основание задуматься, а все ли так гладко, как он говорит.

Сам процесс подписания договора и передача денег. Закон не требу-

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

Остальным желающим на платной основе.

Пишите: tp@top-personal.ru

Степеньности.

Дети жертв советских репрессий подали в Верховный суд России коллективный иск к Государственной думе

https://echo-msk-ru.turbopages.org/echo.msk.ru/s/news/2926258-echo.html?signature=fa4afd50ba811cb814ee7bafd94b7a804d1213601f5ee3dd71de0f6cc2a6d63f:1635339366&trbsrc=zen&publisher_logo_url=https%3A//avatars.mds.yandex.net/get-turbo/937574/2a000001609d0a5b6b4417869396ae3d29b8/orig&promo=navbar&utm_referrer=https%3A%2F%2Fzen.yandex.com%2F%3Ffromzen%3Dsearchapp&turbo_uid=AAA2WJUIEbORM3sXM4NQzQk4tHoSx8T08OHsfdw7WtxCUxY2St2JFe3Xg_rCnPZrS0my0sLopuVK22jv1Z1SQMe4f6awaP7VB4_CdJCS_g%2C%2C&turbo_ic=AAAS0psWJCBs8sSo2AFe_8wNfIT2DjYIUfY-1PkkuYp8uUfiP4Xdaji0ovaE5En9EMwnYsRZTKI6198U8ydMsCUVfY8wDihGZVg4XE1Pw%2C%2C

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»

Новость, вышедшая на основных информационных ресурсах, вызвала широкий общественный резонанс, особенно на либеральных и либертарианских платформах. Особенно оппозиционеры критиковали власть и рассуждали о том, что государство опять не исполняет очередное постановление Конституционного суда и ущемляет права жертв политических репрессий.

Но это, как говорится, лирика. Давайте посмотрим на данную ситуацию с точки зрения закона и перспектив такого иска. Да, Конституционный суд признал за жертвами политических репрессий право на получение жилья вне правил о времени проживания на территории субъекта. Да, КС указал, что необходимо внести изменения в соответствующие законы и подзаконные акты.

При этом иск заявлен к государственной думе РФ, а не к Мосгордуме (для заявителей из Москвы) или к региональным думам субъектов федерации. При этом постановление КС требовало пересмотреть конкретные дела заявителей с внесением изменений в действующее законодательство. Формально, законопроект, предложенные Минстроем, был внесен в Государственную думу, но был приостановлен после первого чтения. Власть же Москвы до настоящего времени не внесла изменений в закон. Об

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

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

ТРУДОВОЕ ПРАВО ДЕКАБРЬ 2021

ВОЗВРАТ ПОДОХОДНОГО НАЛОГА ПО РЕШЕНИЮ СУДА

ДМИТРИЙ ЕВТЕЕВ

...СРОК ДАВНОСТИ ОБРАЩЕНИЯ ПО ВОЗВРАТУ НАЛОГОВЫХ ПЛАТЕЖЕЙ НАЧИНАЕТ ИСЧИСЛЯТЬСЯ С ДАТЫ УПЛАТЫ СООТВЕТСТВУЮЩИХ ПЛАТЕЖЕЙ. ПРИ ЭТОМ ИМЕЕТ ЗНАЧЕНИЕ ДАТА ПОЛУЧЕНИЯ УВЕДОМЛЕНИЯ ОТ НАЛОГОВОЙ ИНСПЕКЦИИ...

...ПОВТОРНОЕ ОБРАЩЕНИЕ ЗА ПОЛУЧЕНИЕМ НАЛОГОВОГО ВЫЧЕТА НЕ СВИДЕТЕЛЬСТВУЕТ О ПРОТИВОПРАВНОМ ПОВЕДЕНИИ ОТВЕТЧИКА. ПОЗИЦИЯ КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА ОТНОСИТ К ТАКОМУ ПОВЕДЕНИЮ ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ПОДЛОЖНЫХ ДОКУМЕНТОВ...

...НЕСМОТЯ НА ТО, ЧТО СРЕДСТВА ВХОДЯТ В СОСТАВ НАСЛЕДСТВА, НАЛОГОВЫМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ НЕ ПРЕДУСМОТРЕН ВОЗВРАТ ПЕРЕПЛАТЫ ЕГО НАСЛЕДНИКАМ...

_____ *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: В 2021 г. ЖКС в соответствии с предписанием пожинспекции потребовало демонтировать перегородку и дверь от собственников трех квартир, которые отделены этой перегородкой. Перегородка возведена собственниками этих квартир в 2011 г. Собственник одной из квартир продал ее мне в 2018 г. В настоящее время там проживает (и прописана) только моя мать 1933 г.р. Суд первой инстанции удовлетворил иск ЖКС к нынешним собственникам о демонтаже за свой счет самовольно возведенной перегородки, несмотря на мое заявление, что моей воли на возведение перегородки не было. Законно ли решение суда в отношении меня? (Сергей Иванович, Санкт-Петербург)



Ульяна Зеленая

Юрист

ОТВЕТ: В соответствии с частью 2 статьи 29 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ самовольно переустроенное и (или) перепланировавшее помещение в многоквартирном доме лицо несет предусмотренную законодательством ответственность. При этом, пунктом 3 той же статьи предусмотрено, что собственник помещения в многоквартирном доме, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, обязан привести такое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

Вопрос — ответ...

Необходимо уточнить, какой орган осуществляет согласование перепланировок в Вашем регионе, потому что именно он является надлежащим истцом (п.5 ст. 29 ЖК РФ).

На основании п.6 ст. 29 ЖК РФ орган, осуществляющий согласование, для нового собственника помещения в многоквартирном доме, которое не было приведено в прежнее состояние в установленном частью 3 настоящей статьи порядке, или для собственника жилого помещения, являвшегося наймодателем по расторгнутому в установленном частью 5 настоящей статьи порядке договору, устанавливает новый срок для приведения таких помещений в прежнее состояние. Если такие помещения не будут приведены в прежнее состояние в указанный срок и в порядке, ранее установленном органом, осуществляющим согласование, такие помещения подлежат продаже с публичных торгов в установленном частью 5 статьи 29 порядке.

Хотелось бы обратить внимание на пункт 4 ст. 29 ЖК РФ, которая говорит о том, что на основании решения суда помещение в многоквартирном доме может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

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



Илья Абрамов

адвокат, советник юридической фирмы INTELLECT

ОТВЕТ: Перегородки, тамбурные двери и иные способы отгородить общее пространство перед входной дверью в квартиру — явление очень распространенное. В подавляющем большинстве случаев перегородки устанавливаются владельцами нескольких квартир из соображений отгородить общий квартирный тамбур от посторонних глаз и рук. И в подавляющем же большинстве случаев на установку таких перегородок нет каких-либо правовых оснований.

Эта проблема включает в себя два аспекта — частноправовой и публично-правовой. Частноправовой аспект состоит в том, что все помещения за пределами квартир (в том числе нежилые, если таковые имеются в доме) — лестничные клетки, лифты, площадки между этажами, являются, в соответствии с ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, общей собственностью всех собственников помещений в многоквартирном доме (далее — МКД).

Чтобы уменьшить или даже передать в пользование конкретным лицам часть общего имущества, необходимо решение общего собрания собственников МКД. При отсутствии такого решения возведение каких-либо перегородок, отделяющих общие помещения МКД в пользу конкретных квартир, будет являться незаконным — именно потому, что нарушает право собственности остальных владельцев помещений в МКД.

Публично-правовой аспект заключается в том, что возведение в подъезде и тамбуре тех или иных конструкций, не предусмотренных проектом дома, может нарушать ограничения, установленные сферами публичного права, противопожарные нормы (см., например, Постановление Правительства

РФ от 16 сентября 2020 г. № 1479 «Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации»). Возведенные перегородки могут создать препятствия при эвакуации либо ограничить доступ к пожарным кранам и другим средствам обеспечения пожарной безопасности.

Когда возникает спор о самовольном возведении каких-либо перегородок, суд, как правило, исследует оба указанных аспекта, т.е. и наличие согласия остальных собственников МКД, и соблюдение противопожарных и иных строительных норм. Соответственно, даже соблюдение одного из вышеуказанных аспектов (например, соответствие противопожарным нормам) при несоблюдении второго влечет вывод о незаконности возведенных конструкций и обязанность по их демонтажу. Стоит отметить, что в подавляющем большинстве случаев суды констатируют незаконность такого рода конструкций, однако есть и исключения.

Например, Московский городской суд в определении от 16 февраля 2021 года по делу № 33-7177 оставил без изменений решение суда первой инстанции, отказавшего управляющей компании в иске к жильцам трех квартир о демонтаже тамбурной двери. Суды констатировали, что ее установка не создает каких-либо препятствий для доступа к общему имуществу МКД, т.к. ключи от двери переданы управляющей компании и соседям по этажу, каких-либо нарушений противопожарных правил не выявлено, а жалоб от других жильцов не поступало.

Впрочем, это решение является довольно нетипичным для такого рода споров, поскольку факт отселения части общей площадки на этаже суды обычно расценивают как безусловное уменьшение общего имущества МКД, что само по себе является нарушением, безотносительно наличия жалоб соседей на данные действия. В данном же случае видно, что суды исследовали как вопрос нарушения права собственности остальных жильцов МКД на общее имущество, так и вопрос соответствия обязательным нормам и правилам.

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

Вопрос — ответ...

ВОПРОС: Как суд разделит наследство между дочерью 65 г.р. и новой женой с февраля 2021 (реально — гражд. жена, и вместе жили с 1985 г.) от умершего отца 40 г.р.?



ДУБИНИН & ПАРТНЕРЫ
Юридический консалтинг

Алексей Горелов

Старший партнер Консалтинговой компании «Дубинин и партнеры»

Вопросы наследства — самые животрепещущие для родственников умершего после завершения процесса его достойных похорон и поминальных мероприятий.

В данном случае, к отношениям наследников 1 очереди (дочь и жена в соответствии с законом являются наследниками одной очереди) применяются нормы наследственного права, семейного права, а также общие положения гражданского права. Так как официально брак состоялся только незадолго до смерти, совместно нажитое имущество, скорее всего не возникло в данном конкретном браке. Поэтому говорить о совместно нажитом имуществе здесь не приходится. Соответственно супружеская доля пережившей супруге не положена, так как имущество формально было куплено вне брака и положения семейного кодекса здесь не применимы. Но это не значит, что супруга не сможет претендовать на свою долю. Тут применяются общие положения о совместной собственности в рамках гражданского кодекса. Но супруге нужно будет доказать, что это имущество она приобретала совместно со своим будущим супругом и на это имущество возникла долевая собственность. В данном случае, она получит по суду свою долю в соответствии с долевой собственностью. Но это делается только через суд и только по инициативе пережившей супруги.