



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

№ 10
октябрь
2022

Подписные индексы по каталогу Урал-пресс — 79154, 79357

Павел Хлебников

Победить коррупцию...

Александра Мишкина

Страсти по ипотеке

Мария Лисицына

Раздел квартиры, купленной в кредит и находящейся в залоге: судебные споры в 2022 году

Ульяна Зеленая

Как скрывают владение недвижимостью в РФ

Юлия Головенко

Сложные споры с налогообложением недвижимости (анализ споров)

Татьяна Човикова

Если квартира — здесь, а вы — там, или умная мысль приходит опосля

Элина Макирова

Субсидии на покупку жилья от государства: анализ судебной практики

Ситуация на рынке жилья меняется стремительно по понятным причинам.

Редакция заказала аналитические статьи об ипотеке, кредитах мобилизованных и иных проблемах.

Удачи!

Александр Гончаров

ВЕДУЩИЕ ЭКСПЕРТЫ

В. Алистархов	Ю. Головенко	И. Костылева	О. Наумова	А. Сорокин
А. Алексеевская	Т. Горошко	Т. Кочанова	Л. Николаева	Ю. Сорокина
П. Багрянская	К. Грановская	В. Кудрявцев	Е. Новикова	А. Суслов
Г. Бигаева	В. Данильченко	Е. Кужилина	С. Озоль	В. Токарев
Е. Благодарова	Г. Доля	М. Кузина	З. Осипова	М. Толстых
А. Богиев	О. Ефимов	Р. Кузьмак	Т. Палькина	В. Трофимова
Д. Болгерт	А. Ждан	М. Лазукин	О. Перов	И. Трубникова
М. Бондаренко	М. Зайцева	Е. Латынова	А. Пикалова	А. Угрюмов
С. Боткин	Е. Золотопупов	М. Лисицына	Н. Пластинина	К. Ханина
И. Быкова	О. Иванихина	А. Лейба	В. Рудич	П. Хлебников
В. Варшавский	Д. Ильин	Я. Леликова	А. Русин	Д. Ходькин
С. Васильева	Р. Исмаилов	П. Макеев	О. Савостьянова	Д. Широков
В. Васькин	А. Кайль	О. Матюнин	А. Сергеева	С. Щербатова
Ю. Вербицкая	С. Казакова	Ф. Махмутов	С. Слесарев	А. Чакински
А. Герасимов	А. Комиссаров	Н. Михальская	С. Смирнов	Ю. Ярова
Е. Григорьев	О. Королькова	О. Мун	М. Смородинов	

Коррупция



Павел Хлебников
Победить коррупцию..... 5

Раздел жилья



Мария Лисицына
**Раздел квартиры, купленной в кредит
и находящейся в залоге: судебные споры
в 2022 году** 13

Ипотека



Александра Шишкина
Страсти по ипотеке 21

Недвижимость



Ульяна Зеленая
**Как скрывают владение недвижимостью
в РФ.....** 31

Налоги и недвижимость



Юлия Головенко
**Сложные споры с налогообложением
недвижимости (анализ споров)** 39

Доверенность



Татьяна Новикова
**Если квартира — здесь, а вы — там,
или умная мысль приходит опосля** 47

Субсидии



Элина Шакирова
**Субсидии на покупку жилья от государства:
анализ судебной практики.....** 55

Возмещение ущерба



Ирина Дружинина

Порядок возмещения ущерба, связанного с разрушением жилья (судебные споры) 63

Комментарии экспертов

Алексей Шаров, Владислав Преображенский

Власти на полгода продлили мораторий на взыскание неустойки с застройщиков 73

Владислав Преображенский

Россиянам посоветовали покупать сейчас жилье в домах с субсидией от застройщика 83

Юрий Нетреба, Владислав Преображенский

62% квартир на рынке новостроек Москвы продают через эскроу-счета 85

Монологи о бизнесе

«Монологи о бизнесе»: РБК выпустил в свет книгу интервью с девелоперами 91

В гостях журнал «Делопроизводство»

Л. Н. Варламова

Международная стандартизация управления документацией: современное состояние и перспективы развития 95

Л. Р. Фионова, Н. А. Кулагина

Дистанционный трудовой договор: миф или реальность 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:
М. Лисицына, Н. Пластинина, Д. Мартасов, И. Дружинина, В. Алистархов, Н. Пластинина, П. Хлебников

Эксперты:
Алексеевская Анастасия, Гайдин Дмитрий, Дружинина Ирина, Евтеев Дмитрий, Зеленая Ульяна, Кирина Анастасия, Ключева 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: 7447273@bk.ru

Корректор:
О. Трофимова.

Дизайн, верстка:
О. Дегнер.

Интернет-проекты:
П. Москвичев.

Альтернативная подписка:
7447273@bk.ru

Пресс-служба:
pr@estate-law.ru

Руководитель отдела маркетинга:
В. Гончарова.

Гл. бухгалтер
Н. Фомичева.

Рекламный отдел:
7447273@bk.ru

Прямая подписка и отдел реализации:
7447273@bk.ru

Претензии по доставке:
7447273@bk.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 15.10.2022. Формат 60x90 1/8. Печать офсетная, бумага офсетная. Тираж 2 500 экз. Заказ № 22-10.

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

© , 2022

ISBN 978-598172-008-6



9 785981 720086

Победить коррупцию...

П. Хлебников



Павел Хлебников

Адвокат

Победить коррупцию...

Победить коррупцию...

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

Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

Громкие коррупционные процессы в последние годы наполнили пространство СМИ. Новостями о взятке в 1 миллион долларов уже никого не удивить. Следственный комитет, ФСБ и МВД регулярно отчитываются на страницах прессы и телевидении о задержании высокопоставленных госслужащих и правоохранителей с крупными суммами и люминесцентными следами содеянного на руках.

И снова на днях появилось примечательное сообщение из разряда криминальных новостей о работе правоохранительных органов по борьбе с коррупцией.

Бывший министр здравоохранения Республики Алтай С.К. и его помощник Р.Т. лишились имущества почти на 14 млн рублей. У них изъяли в пользу государства наличные деньги и три автомобиля. Всё потому, что экс-чиновники не смогли подтвердить их происхождение и источник приобретения этого имущества. Впрочем, автомобили вскоре обоим вряд ли понадобится — они заключены под стражу. У К. изъято 5,8 млн рублей. Эти деньги у него нашли во время обыска. Достоверно и внятно объяснить их происхождение экс-чиновник не смог. Поэтому вся сумма арестована, изъята и, думается, будет передана в бюджет государства. Помощник К. в финансовом плане пострадал куда сильнее начальника. У него изъяли наличных на 6,1 млн рублей и три автомобиля в придачу. Причём машины были оформлены даже не на самого Туюченкова, а на третьих лиц. Деньги он хранил не только дома, но и в квартире у родственника жены. Однако правоохранители всё равно это выявили и изъяли. Сам К. успел поруководить алтайским Минздравом около года. До этого он был главврачом в одной из больниц республики. Но с высоким назначением чиновнику явно не очень повезло. Пост он занял в конце декабря 2019 года — как раз перед началом пандемии, где и показал себя не с лучшей стороны. Именно на

важных во время борьбы с ковидом товарах чиновник и его помощник и погорели. В марте 2021 года они стали фигурантами уголовного дела о коррупции. Следователи считают, что они набрали взятку на 4,6 млн рублей за то, что покровительствовали трём фирмам на аукционах по поставке медицинского оборудования и средств индивидуальной защиты.

Своих постов оба чиновника лишились, сейчас уволены и дожидаются приговора суда под стражей. Поскольку дело резонансное и деньги заработаны на общей беде под названием «Ковид», то думается, что приговор

**НАБРАЛИ ВЗЯТОК НА 4,6 МЛН РУБЛЕЙ ЗА ТО, ЧТО
ПОКРОВИТЕЛЬСТВОВАЛИ ТРЁМ ФИРМАМ НА АУКЦИОНАХ
ПО ПОСТАВКЕ МЕДИЦИНСКОГО ОБОРУДОВАНИЯ И
СРЕДСТВ ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ**

суда будет достаточно жестким. Вряд ли, конечно, кого-то из чиновников это остановит. Взятка — это давно уже явление коллективное, и фактически получает ее не один человек, а ряд заинтересованных. Поэтому выявить ее и доказать — это большая проблема.

Еще 17.05.2011 вступил в силу Федеральный закон № 97-ФЗ «О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации», которым существенно изменены санкции статей 290 УК РФ — получение взятки и 291 УК РФ — дача взятки. Так, в ст. 290 в настоящее время содержится не 4, как ранее, а 6 частей. Появилось деление взяток на категории: простая взятка — до 25 тыс. руб., взятка в значительном размере до 150 тыс. руб., крупная взятка — до 1 млн руб., взятка в особо крупном размере. Дифференцирована и ответственность за получение взятки в зависимости от ее размера. Так, если за обычную взятку по выбору суда может быть назна-

чено наказание в виде лишения свободы до 3 лет либо штраф в размере от двадцатипятикратной до пятидесятикратной суммы взятки с лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до трех лет, то за взятку в особо крупном размере может быть назначено наказание также по выбору суда в виде лишения свободы сроком от 8 до 15 лет либо штраф в размере от восьмидесятикратной до стократной суммы взятки с лишением права занимать опреде-

**ВЗЯТКА — ЭТО ДАВНО УЖЕ ЯВЛЕНИЕ КОЛЛЕКТИВНОЕ,
И ФАКТИЧЕСКИ ПОЛУЧАЕТ ЕЕ НЕ ОДИН ЧЕЛОВЕК,
А РЯД ЗАИНТЕРЕСОВАННЫХ. ПОЭТОМУ ВЫЯВИТЬ ЕЕ
И ДОКАЗАТЬ — ЭТО БОЛЬШАЯ ПРОБЛЕМА**

ленные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до трех лет. Определение размера штрафа в зависимости от суммы взятки также является нововведением российского законодательства и призвано дифференцировать ответственность в зависимости от аппетитов взяткодателя. В случае если суд придет к выводу о назначении наказания в виде штрафа обязательным дополнением к нему станет и лишение права занимать должности на государственной и муниципальной службе сроком до 3 лет. Приложением же к лишению свободы станет штраф также кратный сумме взятки. Изменилась и ст. 291 УК РФ — дача взятки. В отличие от ранее действовавшей редакции она, также как и ст. 290 УК РФ предусматривает дифференциацию наказания в зависимости от суммы взятки. Если за взятку в сумме до 25 тыс. руб. гражданин может быть лишен свободы на срок до 2 лет, либо на него налагается штраф в размере от 15 до 30-кратного размера взятки, то в случае если размер взятки превышает 1 млн руб., взяткодателю грозит лишение свободы на срок от 7 до 12 лет либо штраф в размере от семидесятикратной до девяностократной сум-

мы взятки. Появилась в законе и абсолютно новая статья — 291.1 УК РФ — «Посредничество во взяточничестве». Согласно данной статье, любые действия, способствующие получению либо даче взятки, влекут уголовно-ответственность. Уголовно-наказуемым с 17.05.2011 стало даже обещание или предложение посредничества во взяточничестве, за которое может быть назначено наказание в виде лишения свободы на срок до 7 лет либо штраф в размере от двадцати пяти тысяч до пятисот миллионов ру-

**ЛИЦО МОЖЕТ БЫТЬ ОСВОБОЖДЕНО ОТ УГОЛОВНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ, В СЛУЧАЕ ЕСЛИ ОНО ДОБРОВОЛЬНО
СООБЩИЛО В ПРАВООХРАНИТЕЛЬНЫЕ ОРГАНЫ
О СОВЕРШЕННОМ ПРЕСТУПЛЕНИИ И СПОСОБСТВОВАЛО
ЕГО РАСКРЫТИЮ**

блей с лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до трех лет. При этом в случае совершения преступления, предусмотренного ст. 291 или 291.1 УК РФ, лицо может быть освобождено от уголовной ответственности, в случае если оно добровольно сообщило в правоохранительные органы о совершенном преступлении и способствовало его раскрытию.

Я думаю, в свете ужесточившегося подхода государства ко взяточничеству, можно смело ждать приговор от 10 лет лишения свободы и выше каждому фигуранту уголовного дела. Плюс дело обрстет дополнительной квалификацией по ст. 285 УК РФ «Злоупотребление должностными полномочиями» и ст. 286 УК РФ «Превышение должностных полномочий». Как показывает следственная практика, чтобы «отработать» взятку, фигурант дела по получению взятки должен совершить ряд незаконных действий на

своем посту. То есть — на что-то закрыть глаза, что-то не увидеть, где-то забыть и т. п., что и образует состав преступлений по ст.ст. 285, 286 УК РФ. Если обратиться к санкциям этих статей, то они так же являются альтернативными и представляет суду право выбора между реальным лишением свободы, штрафом, принудительными работами. Однако, на первом месте стоит штраф в соотношении к заработку осужденного. Это отсылает нас к коррупционным мотивам этой статьи. То есть, если сравнить санкцию статьи 290 УК РФ «Получение взятки» и ст.ст. 285 и 286 УК РФ, то прослеживается некое сходство в назначении наказания, а именно на первое место ставится штраф, как вид и мера воздействия на осужденного. Смысл такого подхода законодателя понятен — забрать как можно больше незаконно заработанного.

НА ПЕРВОЕ МЕСТО СТАВИТСЯ ШТРАФ, КАК ВИД И МЕРА ВОЗДЕЙСТВИЯ НА ОСУЖДЕННОГО

К примеру, как писал РБК еще в конце 2021 года, в среднем размер «отката» в коррупционной схеме составляет почти пятую часть от всей суммы госконтракта, а общий объем взяток в сфере госзакупок оценивается почти в 6,6 трлн руб., оценили в ВШЭ. Для сравнения: 6,6 трлн — это 6,2% ВВП России (107 трлн руб. за 2020 год), или 35,3% от доходной части федерального бюджета (18,7 трлн руб.). Объемы коррупционных выплат в закупках выше, чем расходы консолидированного бюджета на образование или здравоохранение, констатируют в Институте госуправления ВШЭ. Впечатляющие цифры... и сравнимы с бюджетами небольших стран.

Коррупция не только в регионах и районах. Она добралась до самого

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: 7447273@bk.ru**



Мария Лисицына

юрисконсульт АО «Юникс» ГК Мелькомбинат

Раздел квартиры, купленной в кредит и находящейся в залоге: судебные споры в 2022 году

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

Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

В п. 1 ст. 33 СК РФ устанавливается законный режим имущества супругов – совместная собственность. Это правило действует по умолчанию, если брачным договором не оговаривались иные условия.

Разделить имущество можно в браке при помощи заключения брачного договора. В результате развода имущество делится по заявлению одного из супругов. Аналогичные требования может заявить кредитор, если он хочет выделить долю одного из супругов и обратиться на нее взыскание. Как разрешают суды подобные споры?

Как установлено Постановлением Арбитражного суда Дальневосточного округа от 4 февраля 2022 г. N Ф03-7017/21 по делу N А73-477/2021 должник С.Г.Д. был признан банкротом, в отношении него была введена процедура реализации имущества.

Между Кредитором и должником С.Г.Д. в лице финансового управляющего П.В.В. 30.07.2018 подписан акт приема-передачи нереализованного имущества, согласно которому последний как залогодатель передает, а залогодержатель принимает в собственность вышеуказанную квартиру стоимостью 4 002 210 руб.

Кредитор обратился в Управление Росреестра с заявлением о государственной регистрации права собственности на объект недвижимости.

Регистратор пришел к выводу, что есть причины, препятствующие государственной регистрации. В ЕГРН внесены изменения, и зарегистрировано право общей долевой собственности, в том числе несовершеннолетних детей. Управление Росреестра отказало в государственной регистрации

права собственности на квартиру, мотивировав выводом о том, что Закон о банкротстве не содержит положений, предусматривающих возможность реализации имущества, принадлежащего должнику на праве общей долевой собственности с иными лицами. Поскольку права несовершеннолетних детей в ЕГРН являются актуальными, то проведение государственной регистрации перехода права собственности по документам, подтверждающим реализацию имущества банкрота без предоставления документов по прекращению прав несовершеннолетних в ЕГРН, не представляется возможным.

**ЕСЛИ В ОТНОШЕНИИ РЕАЛИЗУЕМОЙ КВАРТИРЫ
В РАМКАХ БАНКРОТСТВА ИМЕЕТСЯ СПОР О ПРАВЕ,
ТО ОНА НЕ МОЖЕТ БЫТЬ ОТЧУЖДЕНА ТОЛЬКО НА
ОСНОВАНИИ РЕШЕНИЯ ДОЛЖНИКА**

Первые две инстанции посчитали решение Росреестра незаконным. Кассация разрешила дело по-иному.

Из материалов дела следует, что на момент вынесения Центральным районным судом г. Хабаровска решения от 15.10.2014 по делу N 2-3427/2014 о взыскании с С.Г.Д. и Р.Н.Н. долга по договору займа и обращении взыскания на заложенное имущество (впоследствии измененного апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 25.02.2015 N 33-536/2015) спорная квартира находилась в совместной собственности супругов.

На момент подписания кредитором и С.Г.Д. акта приема-передачи не реализованного имущества от 30.07.2018 (квартиры N в доме N по ул. П. в г. Хабаровске) спорное имущество на основании решения Централь-

ного районного суда г. Хабаровска от 19.04.2018 по делу N 2-2977/2018 являлось долевой собственностью С.Г.Д., Р.Н.Н. и несовершеннолетних С.М.Г., С.Л.Г. (на основании статей 38, 39 Семейного кодекса РФ, части 4 статьи 10 Федерального закона «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»).

Управление Росреестра, установив, что в представленных обществом документах имелись противоречия между заявленными требованиями и требованиями, имеющимися в ЕГРН, правомерно указало на наличие ос-

**ЕСЛИ ОБРАЩАЕТСЯ ВЗЫСКАНИЕ НА ДОЛИ ИНЫХ
СОБСТВЕННИКОВ, ТО ЭТО ДОЛЖНО БЫТЬ ОБОСНОВАНО
ДОКУМЕНТАЛЬНО**

нований для приостановления государственной регистрации, предусмотренных пунктом 3 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ.

С учетом изложенного, суд округа считает, что действия Управления Росреестра по отказу в осуществлении государственной регистрации права собственности общества на объект недвижимости в рассматриваемом случае соответствуют требованиям Закона N 218-ФЗ, пункту 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 N 48 «О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан» и не могут быть признаны нарушающими права заявителя, поскольку обществом не представлены документы, свидетельствующие об обращении взыскания на доли, принадлежащие несовершеннолетним С.М.Г. и С.Л.Г.

Кроме того, кассационная коллегия считает необходимым отметить, что из представленных в материалы дела документов следует, что между «Г.»

(АО) и С.Г.Д., Р.Н.Н имеется спор о праве на спорное недвижимое имущество, который может быть разрешен только в порядке искового производства.

Таким образом, если в отношении реализуемой квартиры в рамках банкротства имеется спор о праве, то она не может быть отчуждена только на основании решения должника. Если обращается взыскание на доли иных собственников, то это должно быть обосновано документально.

**КОГДА КВАРТИРА ВЫСТАВЛЯЕТСЯ НА ТОРГИ ЦЕЛИКОМ,
ТО У ДОЛЕВОГО СОБСТВЕННИКА ОТСУТСТВУЕТ
ПРЕИМУЩЕСТВЕННОЕ ПРАВО ПОКУПКИ**

Как установлено Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 8 сентября 2022 г. N 13АП-18491/22 по делу N А56-143381/2018 К.С.И. и К.Л.П. в период с 06.04.1981 по 15.06.2012 состояли в браке. Супругами была приобретена трехкомнатная квартира, расположенная по адресу: г. С.-П., улица, д. N, к. N, кв. N, общая площадь 111,8 кв. м., кадастровый номер: N (далее — квартира), на которую 18.11.2010 была зарегистрирована ипотека в пользу АО «Ю» в обеспечение исполнения должником обязательств перед указанным банком по кредитному договору.

Поскольку К.Л.П. являлась поручителем по кредитному договору, квартира передавалась в залог как единый объект, едиными залогодателями (обоими собственниками). АО «Ю» обладал преимущественным правом в удовлетворении своих требований.

На дату заключения договора поручительства К.Л.П. и К.С.И. находились в браке (брак прекращен 15.06.2012).

Согласно сообщению N 7101876 от 04.08.2021, размещенному финансовым управляющим на официальном сайте <https://bankrot.fedresurs.ru>, на торги выставлена указанная трехкомнатная квартира.

Согласно сообщению о результатах торгов от 13.09.2021 N 7322810 торги состоялись и ее победителем признана Ф.Т.А. Между финансовым управляющим и Ф.Т.А. заключен договор купли-продажи квартиры.

**ВКЛЮЧЕНИЕ ИМУЩЕСТВА В КОНКУРСНУЮ МАССУ
НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ЛИШЕНИЯ ПРАВА
НА СУПРУЖЕСКУЮ ДОЛЮ**

При этом, поскольку на торги выставлена вся квартира как единый объект, а не выделенная доля должника, у К.Л.П. отсутствует преимущественное право покупки, которое в силу статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации возникает у долевого сособственника только при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу. По результатам торгов победителем признана Ф.Т.А.

Таким образом, суд первой инстанции пришел к верному выводу, что договор купли-продажи по результатам торгов заключен с его участником, предложившим максимальную цену, права заявителя при реализации

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: 7447273@bk.ru**



Александра Шишкина

юрист

Стрaсти по ипотеке

Стрaсти по ипотеке

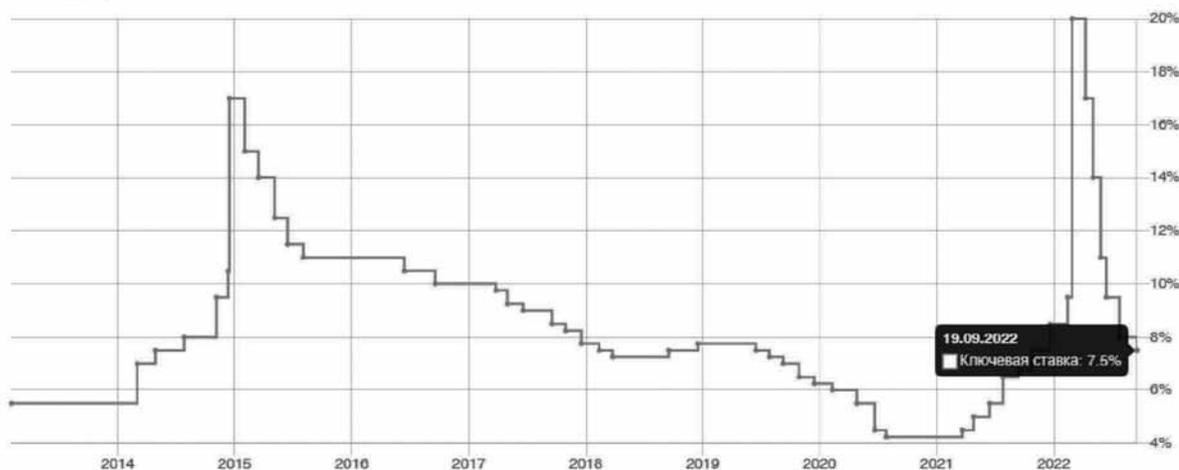
Ипотека

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

Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

Известие о частичной мобилизации всколыхнуло и ипотечный рынок. Банки один за другим повысили ставки по кредитам, а сами условия получения существенно усложнились. Причем на этот раз Центральный банк РФ не повышал ключевую ставку, напротив — 16 сентября она была снижена до 7,5%.

Вот как менялась ключевая ставка, начиная с 2014 года:



Корреляция такова — чем ниже ключевая ставка, тем дешевле кредит и наоборот.

Очевидно, что путем уменьшения доступности ипотеки банки пытаются снизить свои риски, такие как: предоставление кредитных каникул мобилизованным и списание долгов погибших военнослужащих, а также невозврат кредитов в связи с экономическим кризисом и геополитической обстановкой в мире. В целом, 2022 год проверяет ипотечный рынок на прочность.

Судебные споры же по ипотеке могут относиться как к несложной категории дел, так и иметь весьма запутанную структуру.

Так, Кооператив обратился с иском к Обществу о признании отсутствующим обременения земельного участка в пользу Общества в виде аренды. Первая и вторая судебные инстанции в иске Кооперативу отказали. Верховный суд РФ также не нашел оснований для передачи жалобы на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам.

**КОРРЕЛЯЦИЯ ТАКОВА — ЧЕМ НИЖЕ КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА,
ТЕМ ДЕШЕВЛЕ КРЕДИТ И НАОБОРОТ**

Обращение в суд Кооператива обусловлено необходимостью установления границ принадлежащего ему на праве постоянного (бессрочного) пользования земельного участка, чему препятствует запись в Едином государственном реестре недвижимости об аренде и залоге иного земельного участка, границы которого, по мнению истца, налагаются на границы его земельного участка. Общество же (арендатор) на основании спорного договора аренды с привлечением денежных средств граждан (участников в долевом строительстве) возвело на земельном участке объект незавершенного строительства — многоквартирный дом. Залог права аренды земельного участка Общества у участников в долевом строительстве многоквартирного дома возник в силу закона, о чем внесена соответствующая запись в ЕГРН. В свою очередь, в нарушение ст. 65 АПК РФ, Кооператив не представил в материалы дела доказательств, подтверждающих прекращение договора аренды и залога у Общества.

Таким образом, существовало два земельных участка с разным кадастровым номером по одному и тому же адресному ориентиру, зарегистрированных за двумя разными правообладателями. Право аренды

земельного участка Общества было прекращено, но при этом соответствующая запись в ЕГРН внесена не была. Кооператив, не являясь стороной договора аренды, не имел возможности обратиться в органы Росреестра за внесением записи о прекращении действия указанного договора и прекращении обременения земельного участка правами Общества.

ИСК О ПРИЗНАНИИ ПРАВА ОТСУТСТВУЮЩИМ ВОЗМОЖЕН, ЕСЛИ НЕТ ОСНОВАНИЙ ДЛЯ ДРУГИХ ИСКОВ

Частью 1.1 ст. 25 Закона об ипотеке установлено, что регистрационная запись об ипотеке земельного участка либо о залоге права аренды или права субаренды земельного участка погашается только после погашения регистрационных записей об ипотеке всех объектов долевого строительства, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Погашение регистрационной записи об аренде повлечет прекращение записи о праве залога (ипотеки) права аренды земельного участка за дольщиками, что недопустимо с учетом приведенных особенностей правового регулирования законодательства об ипотеке и долевого участия в строительстве. Прекращение договора аренды земельного участка ввиду истечения срока его действия и отказа арендодателя в заключении его на новый срок не предусмотрено этим законодательством в качестве основания прекращения регистрационной записи о праве залога (ипотеки) права аренды земельного участка за дольщиками.

В случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на

недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими. Иск о признании права отсутствующим возможен лишь при фактическом владении истцом и ответчиком одним и тем же спорным имуществом.

Возможность обращения в суд с требованием о признании права отсутствующим предоставлена лицу, в чьем владении находится спорное имущество. Поскольку избираемый способ защиты должен приводить к восстановлению права собственника, иск о признании права собственности отсутствующим не может быть заявлен невладеющим собственником, так как удовлетворение такого иска не приведет к восстановлению владения. Таким образом, иск о признании права отсутствующим возможен, если нет оснований для других исков и заявитель обладает исключительным правом на приватизацию земельного участка как собственник объектов недвижимости. Следовательно, истец, обращаясь в арбитражный суд с иском о признании права отсутствующим, должен доказать, что он не имеет иной возможности для восстановления своего нарушенного права.

По мнению судебных инстанций, в данном случае Кооператив не доказал, что его права нарушены и что имеются основания для предъявления иска о признании права отсутствующим, поскольку иные способы защиты нарушенного права исчерпаны.

Указанный способ может быть применен, если не имеется оснований для избрания других способов защиты нарушенных вещных прав (иски об истребовании имущества из чужого незаконного владения, об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, о признании права, об установлении сервитута, об установлении границ земельного участка).

По иному же делу было установлено, что при разрешении требований об обращении взыскания на недвижимое имущество, заложенное в обеспечение возврата долга по кредитному обязательству, юридически значимым обстоятельством, которое входит в предмет доказывания и

подлежит исследованию судом, является выяснение вопроса о существенности допущенного должником нарушения обеспеченного залогом обязательства, а также установление законных оснований для обращения взыскания на заложенное имущество.

Согласно материалам дела, между банком и заемщиком существовал кредитный договор, согласно которому истец предоставил ответчику кредит на условиях срочности, возвратности и платности. В обеспечение исполнения заемщиком обязательств по договору был заключен договор об ипотеке, по которому заемщик предоставил в залог недвижимое имущество (квартиру). Поскольку принятые заемщиком на себя кредитные обязательства по осуществлению ежемесячных платежей не исполнялись, образовалась задолженность по кредитному договору, которая на момент рассмотрения судом дела ответчиком не была погашена.

Разрешая спор и удовлетворяя заявленные иски, суд первой инстанции, с которым согласилась вышестоящая судебная инстанция, исходил из вывода о ненадлежащем исполнении должником обязательств, взятых на себя по кредитному договору, а также из отказа должника как залогодателя в добровольном порядке передать заложенное имущество залогодержателю (банку) для его внесудебной реализации с торгов. При этом, обращая взыскание на квартиру для удовлетворения за счет стоимости этого имущества требований банка, суд определил начальную продажную цену заложенного имущества, исходя из его цены, указанной в договоре об ипотеке, на день подписания этого договора. Оснований для определения иной начальной продажной цены заложенного имущества, по мнению суда, не имелось.

Между тем, согласно п. 1 ст. 348 ГК РФ, взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя (кредито-

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: 7447273@bk.ru**

МОБИЛИЗАЦИЯ И БИЗНЕС

ПАВЕЛ ХЛЕБНИКОВ

...ПРИЗВАННЫЕ НА ВОЕННУЮ СЛУЖБУ ПО МОБИЛИЗАЦИИ РАБОТНИКИ НЕ БУДУТ ПОДЛЕЖАТЬ УВОЛЬНЕНИЮ...

...ДЕЙСТВИЕ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА БУДЕТ ВОЗОБНОВЛЯТЬСЯ В ДЕНЬ ВЫХОДА НА РАБОТУ...

...РАБОТНИК БУДЕТ ОБЯЗАН ПРЕДУПРЕДИТЬ О СВОЕМ ВОЗВРАЩЕНИИ НЕ ПОЗДНЕЕ ЧЕМ ЗА ТРИ РАБОЧИХ ДНЯ...

...ЕСЛИ РАБОТНИК ПО ИСТЕЧЕНИИ ТРЕХ МЕСЯЦЕВ ПОСЛЕ ПРОХОЖДЕНИЯ ВОЕННОЙ СЛУЖБЫ НЕ ВЫШЕЛ НА РАБОТУ, ТО РАБОТОДАТЕЛЬ МОЖЕТ РАСТОРГНУТЬ ДОГОВОР С ЭТИМ СОТРУДНИКОМ В ОДНОСТОРОННЕМ ПОРЯДКЕ...

...ЕСЛИ РАБОТНИКА УЖЕ УВОЛИЛИ, ТО ПОПРАВКИ В ТК ПОЗВОЛЯТ ЕМУ ПОСЛЕ ОКОНЧАНИЯ СЛУЖБЫ ПОДАТЬ ИСК О ВОССТАНОВЛЕНИИ НА РАБОТЕ...

Как скрывают владение...

У. Зеленая



Ульяна Зеленая

Юрист

Как скрывают владение недвижимостью в РФ

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

Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

Недвижимость всегда была и остаётся объектом, который привлекает внимание не только как к предмету владения, но и как к средству сохранения капитала. Недвижимость зачастую расценивается как инвестиционный проект или средство сохранения денежных средств. При этом, в рамках гражданского законодательства РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Вместе с тем, право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследу-

емого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

Таким образом, владение недвижимостью подтверждается записью в едином государственном реестре, при этом получить информацию о том или ином объекте недвижимости может любой гражданин, подав соответствующее заявление и заплатив государственную пошлину. По сути, информация о владении недвижимостью может стать доступной любому заинтересованному лицу, для это нужно знать информацию о конкретном объекте недвижимости, например, кадастровый номер. Вместе с тем, узнать информацию, чем владеет конкретный человек, достаточно сложно, такой информации в открытом доступе нет, кроме случаев, когда гражданин является государственным/муниципальным служащим, которые в силу закона должны декларировать не только свои доходы, но и в том числе объекты недвижимости, которыми они владеют.

При этом, ни для кого не секрет, что в практике оформления прав на недвижимое имущество встречаются ситуации, когда оформление права владения объектом недвижимости осуществляется не на действительного владельца недвижимостью, а на другое лицо, это так называемое скрытое или косвенное владение. Причины такого оформления недвижимого имущества могут быть разными, но нередки случаи, когда необходимо скрыть истинного владельца объекта недвижимого имущества, это может быть связано с ведением бизнеса, личными или семейными делами, вместе с тем, например, чтобы недвижимость не участвовала при проведении процедуры банкротства. Зачастую при проведении дела о банкротстве проверяют — не выводились ли активы специально для сокрытия их от взыскания.

В случае, связанным с ведением предпринимательской деятельности, сокрытие факта владения недвижимостью или оформления право владения на другое лицо, позволяет исключить такой объект недвижимости от

обращения взыскания, в случае, например, каких-либо судебных разбирательств. В случае личных или семейных дел, оформление права владения объектом недвижимости на иное лицо связано с тем, что члены семьи, например, могут быть заинтересованы в получении прав на такой объект недвижимости, например, при разводе или при наследственном деле. Вместе с тем, сокрытие истинного владельца может быть связано, в том числе и с профессиональной деятельностью истинного владельца, это могут

**УЗНАТЬ ИНФОРМАЦИЮ, ЧЕМ ВЛАДЕЕТ КОНКРЕТНЫЙ
ЧЕЛОВЕК, ДОСТАТОЧНО СЛОЖНО, ТАКОЙ ИНФОРМАЦИИ
В ОТКРЫТОМ ДОСТУПЕ НЕТ**

быть публичные люди, государственные или муниципальные служащие, как правило, это может быть связано с невозможностью подтвердить законное получение дохода, в том числе сокрытия коррупционного получения активов.

Владение недвижимостью с целью сокрытия конкретного владельца можно разделить на несколько видов:

1. Оформление недвижимости на подставное надежное физическое лицо. Действие осуществляется в чужом интересе, владелец, на которого зарегистрировано право владения недвижимостью, является номинальным владельцем. Фактический владелец остается неизвестным, при этом номинальное физическое лицо должно быть надежным владельцем недвижимости, которому фактический владелец полностью доверяет.
2. Приобретение недвижимости на юридическое лицо, не связанное с фактическим владельцем. В едином государственном реестре недвижимости собственником будет указано юридическое лицо, в связи с чем сде-

лать вывод о владельце недвижимости будет сложно. Вместе с тем, можно проверить учредителей юридического лица, поэтому, как правило, связь юридического лица с фактическим владельцем не прослеживается.

3. Владение недвижимостью без регистрации права. В этом случае можно приобрести недвижимость, как правило, строящуюся по предварительному договору купли-продажи, и в последствии не подавать на регистрацию. Схема выглядит достаточно спорной, это связано с тем, что право собственности на недвижимость возникает только после государственной регистрации в едином реестре. При этом, при таком подходе может возникнуть мошенническая схема, при которой может быть двойная продажа объекта недвижимости.

Наличие таких видов фактического владения недвижимостью приводит к различным спорным ситуациям, когда портятся отношения с номинальным владельцем недвижимостью. Как правило, это могут быть семейные споры и раздел нажитого имущества в браке, наследственный раздел имущества, возникающий спор между руководством юридического лица, на которое было оформлено недвижимое имущество, и фактическим владельцем. Между тем, яркими примером сокрытия владения недвижимым имуществом являются ситуации, когда проходит процедура банкротства и раскрывается факт фактического владения недвижимостью, зарегистрированным на доверенное лицо. В качестве примера, когда номинальный владелец владел недвижимым имуществом, средства от продажи которого впоследствии были учтены при проведении процедуры банкротства в отношении фактического владельца, можно привести Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 23.07.2018 № 305-ЭС18-3009 по делу № А40-235730/2016, при рассмотрении этого дела спор был направлен на новое рассмотрение. Как следовало из судебных актов и материалов дела, В.М.Г. состоит в браке с В.З., и у них есть две дочери: В.Т.З. и В.А.З. У.Н.П. являлась матерью В.М.Г. У.Н.П. имела в соб-

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: 7447273@bk.ru**

СЛОЖНЫЕ ВОПРОСЫ ВЫПЛАТЫ ЗАРПЛАТЫ ПРИ УВОЛЬНЕНИИ ПО СОГЛАШЕНИЮ СТОРОН

Александра Шишкина

...Если истец утверждает, что работодатель вынудил его подать заявление об увольнении по собственному желанию, то это обстоятельство подлежит проверке, и обязанность доказать его при этом возлагается на работника...

...Проведение индексации заработной платы является не правом, а обязанностью любого работодателя независимо от его организационно-правовой формы...

...Зачастую работодатель может воспользоваться правовой неграмотностью работника, дабы заключить соглашение на менее выгодных для последнего условиях...



Юлия Головенко

Сложные споры с налогоплательщиком недвижимости (анализ споров)

Эксперт готов дать читателям более подробные устные консультации на договорной основе.
Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

Из всего разнообразия судебных споров, связанных с налогообложением недвижимого имущества, рассмотрим правовые позиции судов по двум наиболее распространенным и вместе с тем сложным в доказывании категориям дел.

1. НАЛОГОВЫЕ СПОРЫ, ВОЗНИКАЮЩИЕ В СЛУЧАЯХ НЕПРАВИЛЬНОГО ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЛОГОВОЙ БАЗЫ, РАССЧИТЫВАЕМОЙ ИСХОДЯ ИЗ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

1) Удовлетворяя административный иск, суд исходил из того, что А. является плательщиком налога на имущество физических лиц, налоговая база для исчисления размера взыскиваемого налога правомерно определена исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости.

В кассационной жалобе, поданной в ВС РФ, А., выражая несогласие с размером налоговой базы, примененной налоговым органом для исчисления размера налога на имущество физических лиц за взыскиваемые налоговые периоды вследствие ошибки, допущенной при определении кадастровой стоимости, просит отменить принятые по делу судебные акты.

ВС РФ, проанализировав правовые нормы законодательства о налогах и сборах, а также законодательства, регулирующего вопросы государственной кадастровой оценки, сделал вывод, что изменение кадастровой стоимости объекта недвижимости в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в этом и предыдущих налоговых периодах, между тем это общее правило не применимо к случаю, когда изменение кадастровой стоимости связано с исправлением технических ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

Таким образом, в связи с внесением в ЕГРН сведений об изменении кадастровой стоимости по основаниям исправления технической ошибки, допущенной при определении кадастровой стоимости, сведения о такой кадастровой стоимости должны учитываться при определении налоговой базы по соответствующему налогу в этом и предыдущих налоговых периодах с учетом положений НК РФ.

**НАЛОГОВАЯ БАЗА ДЛЯ ИСЧИСЛЕНИЯ РАЗМЕРА
ВЗЫСКИВАЕМОГО НАЛОГА ПРАВОМЕРНО ОПРЕДЕЛЕНА
ИСХОДЯ ИЗ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ**

В этой связи у суда не имелось правовых оснований для удовлетворения требований налогового органа о взыскании с А. налога на имущество физических лиц исходя из налоговой базы объекта недвижимости, как его кадастровой стоимости, а потому принятые по административному делу судебные акты нельзя признать законными и обоснованными (Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 29.06.2022 N 15-КАД22-3-К1).

2) Основанием для принятия решения налогового органа о доначислении налога на имущество организаций послужил вывод налогового органа о неправомерном определении организацией налоговой базы по налогу на имущество организаций в отношении объекта недвижимого имущества исходя из кадастровой стоимости этого объекта, указанной в ЕГРН, без учета суммы, равной величине НДС.

Суды исходили из того, что установленный законодательством порядок пересмотра результатов определения кадастровой стоимости не предпо-

лагает возможность произвольного изменения сведений о кадастровой стоимости, внесенных в государственный реестр, в том числе посредством ее уменьшения на суммы НДС расчетным способом или на основании иных данных.

В передаче дела в Судебную коллегия по экономическим спорам ВС РФ отказано. (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2022 N 305-ЭС22-1615 по делу N А40-58558/2021).

3) На заявление налогоплательщика о признании незаконным решения о привлечении к ответственности за совершение налогового правонарушения в части начисления недоимки по налогу на имущество организаций суд первой инстанции, поддержанный впоследствии судами вышестоящих инстанций, ответил отказом.

**ЗАНИЖЕНИЕМ НАЛОГОВОЙ БАЗЫ ВВИДУ
НЕВЕРНОЙ КВАЛИФИКАЦИИ СООТВЕТСТВУЮЩИХ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В КАЧЕСТВЕ ОБЪЕКТОВ
ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

В кассационной жалобе общество ставит вопрос об отмене принятых по делу судебных актов апелляционной и кассационной инстанций, полагая, что данными судами существенно нарушены нормы материального и процессуального права.

Как установлено судами и следует из материалов дела, обращаясь в суд с заявленным требованием, общество ссылалось на то обстоятельство, что принадлежащее ему на праве собственности производственное помещение было включено в Перечни объектов недвижимого имущества, в

отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, в связи с чем полагало, что доначисление недоимки по налогу на имущество за указанный период является незаконным.

При разрешении спора суды апелляционной и кассационной инстанций руководствовались положениями НК РФ, исходили из того, что принадлежащий обществу объект недвижимости по своим характеристикам, предназначению и фактическому использованию явно не соответствовал признакам административно-делового и торгового центров, в отношении которых предусмотрена возможность применения кадастровой стоимости объекта недвижимости для целей налогообложения.

Отклоняя доводы общества о защите принципа правомерных ожиданий налогоплательщика, суды апелляционной и кассационной инстанций учли, что являясь участником экономического оборота, общество с учетом очевидности ошибки, допущенной органами исполнительной власти при внесении спорного объекта в кадастровый перечень, не могло не ожидать применения соответствующих мер со стороны государства (Определение Верховного Суда РФ от 16.06.2022 N 309-ЭС22-4685). по делу N А07-38529/2019).

2. НАЛОГОВЫЕ СПОРЫ, СВЯЗАННЫЕ С ЗНИЖЕНИЕМ НАЛОГОВОЙ БАЗЫ ВВИДУ НЕВЕРНОЙ КВАЛИФИКАЦИИ СООТВЕТСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В КАЧЕСТВЕ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

1) Основанием для доначисления налога на имущество организаций, начисления соответствующих сумм пеней и штрафа послужил вывод налогового органа о неправомерном применении обществом льготы по налогу на имущество организаций в отношении принятых на учет основных средств — кустов скважин (92 объекта), которые по своим техническим характеристикам относятся к объектам недвижимого имущества.

При рассмотрении дела суды пришли к выводу о том, что кустовая площадка является объектом капитального строительства, что подтверждается разрешением на строительство, одновременно является частью

сложного объекта и с учетом своих технических характеристик и предназначения самостоятельно функционировать не может; в процессе инженерной подготовки кустов скважин формируется искусственная территория, на которой расположены сооружения, попытка демонтажа этих объектов приведет к прекращению возможности использования данных объектов по прямому назначению.

Обжалуя судебные акты в ВС РФ, общество приводит доводы о существенных нарушениях судами норм материального права, повлиявших на исход дела.

Так, общество приводит доводы о том, что правильность квалификации спорных объектов зависит от характеристик имущества с учетом требований гражданского законодательства. При этом указывает, что суды в обоснование недвижимого характера спорных объектов приводят аргументы, которые сами по себе не подтверждают их недвижимый характер с точки зрения положений гражданского законодательства.

При этом общество ссылается на то, что у кустовой площадки отсутствуют конструктивные элементы, обеспечивающие неразрывную связь с землей, она представляет собой инженерную подготовку кустов скважин, а расположенные на данной площадке сооружения и оборудование являются отдельными объектами основных средств, конструктивные особенности которых налоговым органом и судами не исследовались.

Поскольку покрытие обеспечивает ровную и твердую поверхность для расположенных на ней объектов нефтепромысла, но не обладает самостоятельными полезными свойствами, а лишь улучшает полезные свойства земельного участка, на котором оно находится, по мнению общества, спорные объекты не являются самостоятельным недвижимым имуществом или частью сложного объекта, представляют собой улучшения земельных

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

Остальным желающим на платной основе.

Пишите: 7447273@bk.ru

Если квартира — здесь...

Т. Новикова



Татьяна Новикова

юрист

Если квартира — здесь, а вы — там, или умная мысль приходит опосля

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

Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

Как продать квартиру в России, если находитесь за пределами Федерации? С февраля 2022 г. эта тема регулярно появляется в СМИ, поэтому нет смысла писать ещё одну инструкцию, что делать, если квартира — здесь, а вы — там.

Основная проблема заключается в подготовке доверенности (где и как её оформить). Остальные нюансы типичны для любой сделки с недвижимостью.

Не так важно, обратитесь вы в Консульство или к нотариусу другой страны, главное, чтобы оформленные документы служили именно вашим целям.

ДЕЛО О ДОВЕРИИ И ЗНАНИИ ЯЗЫКА¹

В связи с финансовыми трудностями и необходимостью оплачивать обучение детей супруги договорились продать две квартиры, купленные в период брака истцом, через международную риэлторскую компанию и разделить средства пополам. Истец, не владея русским языком, полагался на супругу, которая готовила документы. Он был уверен, что подписывает доверенность на продажу в соответствии с их договоренностью, а по факту в Консульском отделе Посольства РФ в Великобритании истец подписал согласия «произвести отчуждение в любой форме, за цену и на условиях по её усмотрению, нажитого ими в браке имущества».

Уже через 10 дней, заподозрив неладное, через нотариуса согласия были отменены, но как выяснилось, супруга уже продала квартиры по фиктивной цене брату, который их сразу перепродал.

¹ Информация по делу № 33-3366/2016 | Информация по гражданским делам апелляционной инстанции | Информация по судебным делам | Сервисы | Московский городской суд | Официальный портал судов общей юрисдикции города Москвы (mos-gorsud.ru)

Суд, отказавшись признать сделки недействительными и применить последствия недействительности сделок, исходил из того, что вопреки положениям ст. 56 ГПК РФ не было представлено доказательств, подтверждающих, что выданные согласия были получены в результате обмана относительно природы подписываемых документов и цели продажи квартир.

ПРИ ОБРАЩЕНИИ К ИНОСТРАННОМУ НОТАРИУСУ, БУДЕТЕ ЛИ ВЫ УВЕРЕНЫ, ЧТО СМОЖЕТЕ УЛОВИТЬ РАЗНИЦУ ПРАВОВОЙ ПРИРОДЫ «СОГЛАСИЯ» И «ДОВЕРЕННОСТИ» И С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗНАНИЯ ЮРИСПРУДЕНЦИИ, И ЯЗЫКА?

НА ЗАМЕТКУ:

1. Оказавшись в незнакомой языковой среде при обращении, например, к иностранному нотариусу, будете ли вы уверены, что сможете уловить разницу правовой природы «согласия» и «доверенности» и с точки зрения знания юриспруденции, и языка?

2. Не полагайтесь на «авось» или супругу(а), привлекайте профессионалов, используйте возможность воспользоваться онлайн-услугами юристов и переводчиков, прежде чем поставить подпись под документом.

ДЕЛА О ДОВЕРЕННОСТЯХ, «КОТОРЫЕ НЕ ВЫДАВАЛИ»

Иск гражданина² о признании недействительным договора купли-продажи квартиры и применении последствий недействительности сделки,

² Информация по делу № 33-44389/2018 | Информация по гражданским делам апелляционной инстанции | Информация по судебным делам | Сервисы | Московский городской суд | Официальный портал судов общей юрисдикции города Москвы (mos-gorsud.ru) Ин-

признании недействительной доверенности, заверенной заведующим консульским отделом посольства РФ в Испании, не был удовлетворён.

Истец утверждает, что, являясь собственником 1/3 квартиры, через несколько лет из выписки ЕГРН он узнал о том, что его доля продана по доверенности, которую он не выдавал, а на указанную дату даже не находился в Испании.

**КОПИИ ВЫДАННЫХ ДОВЕРЕННОСТЕЙ ХРАНЯТСЯ В
КОНСУЛЬСТВЕ В ТЕЧЕНИЕ ТРЁХ ЛЕТ И УНИЧТОЖАЮТСЯ**

Консульство ответило на запрос суда: подтвердить факт выдачи доверенности, составленной от имени истца и удостоверенной в консульском отделе Посольства, не представляется возможным, так как в соответствии с Единым классификатором документов МИД России от 2007 г. реестр для регистрации нотариальных действий хранится в архиве в течение трех лет, затем уничтожается по акту, первый экземпляр которого направляется в КД МИД. Копии выданных доверенностей хранятся в консульстве в течение трёх лет и уничтожаются. Квитанции об оплате консульских сборов за конкретные действия хранятся в течение пяти лет и уничтожаются.

Экспертиза не дала категоричного ответа, является ли подпись на документе подписью истца, поскольку оригинал документа отсутствовал.

Суд указал одним из оснований отказа в иске — пропуск истцом срока исковой давности, заявленного стороной ответчиков в ходе разбирательства. Отчуждение доли квартиры произведено по доверенности, которая не была опорочена и не признана недействительной. Суд исходил из до-

формация по жалобе № 4г-5785/2019 | Информация по пересмотру гражданских дел в кассационной инстанции | Информация по судебным делам | Сервисы | Московский городской суд | Официальный портал судов общей юрисдикции города Москвы (mos-gorsud.ru)

бропорядочности действий граждан и должностных лиц, в связи с этим предполагать нарушение закона при составлении доверенности у суда оснований не имелось, а обратного истец не доказал.

Разрешая новые проблемы, о старых думать не хочется, контроль за имуществом ослабляется, как и в следующем деле³ о признании доверенности и свидетельства недействительными.

**НОТАРИУС НЕ МОГ ПРОВЕРИТЬ СООТВЕТСТВИЕ
СОДЕРЖАНИЯ ДОВЕРЕННОСТИ В СИЛУ ТОГО, ЧТО
ОСПАРИВАЕМАЯ ДОВЕРЕННОСТЬ СОСТАВЛЕНА НА
РУССКОМ ЯЗЫКЕ, А УДОСТОВЕРИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСЬ
СОВЕРШЕНА НОТАРИУСОМ США НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ**

Истец утверждал, что осенью 2018 г. ему стало известно, что 8 лет назад ответчик, действующий по доверенности от имени истца, обратился к нотариусу Москвы с заявлением о выдаче свидетельства о праве собственности на долю жилого помещения на имя истца для целей раздела совместно нажитого имущества. Истец не выдавал ответчику доверенностей, а из представленной ответчиком доверенности от имени истца следует, что доверенность совершена 14.07.00 г., вместе с тем в реквизитах доверителя указаны данные паспорта от 11.08.00 г., позднее даты совершения доверенности. В удостоверительной надписи нотариуса содержится информация: «Нотариус Штат Калифорния, адрес, 17.07.00 г. Я нотариус Кимберли фио, настоящим удостоверяю, что в указанную дату г-н истец лично появился в

³ Информация по делу № 02-1087/2021 | Информация по гражданским делам первой инстанции | Информация по судебным делам | Сервисы | Дорогомиловский районный суд | Официальный портал судов общей юрисдикции города Москвы (mos-gorsud.ru)

моей конторе». Из записи следует, что истец явился к нотариусу не в день совершения доверенности и внёс данные паспорта представителя с будущей датой. Нотариус удостоверил проставление подписи на доверенности в подтверждение фактов: его личного появления в нотариальной конторе, понимания языка исполнения доверенности, понимания значения доверенности. Однако указанный нотариус не мог проверить соответствие содержания доверенности волеизъявлению лица, от чьего имени совершена доверенность, в силу того, что оспариваемая доверенность составлена на русском языке, а удостоверительная запись совершена нотариусом США на английском языке. Из содержания апостиля следует, что он удостоверяет

ОСНОВНАЯ ПРОБЛЕМА ЗАКЛЮЧАЕТСЯ В ПОДГОТОВКЕ ДОВЕРЕННОСТИ

факт подлинности подписи фио, выступающего в качестве адвоката/регистратора/секретаря окружного суда адрес, штат Калифорния, но не удостоверяет подлинность подписи доверителя на оспариваемой доверенности. Представленный экземпляр доверенности противоречил требованиям российского законодательства о форме и содержании доверенности, что является основанием признания ее недействительной.

Интересно, что Ответчик уклонился от представления оригинала доверенности, а судебная экспертиза чёткого ответа о принадлежности подписи истцу не дала.

Мнение Ответчика.

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: 7447273@bk.ru**



Элина Шакирова

юрист

Субсидии на покупку жилья от государства: анализ судебной практики

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

Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

Благодаря реализации в России государственных мер поддержки у граждан есть возможность сэкономить при покупке жилья, получив ипотеку по низкой ставке, тем самым уменьшив платеж, сформировав первоначальный взнос или досрочно погасив кредит. Субсидии (социальные выплаты) на приобретение жилья предоставляются военнослужащим, молодым семьям и иным льготным категориям лиц.

Но все слишком сложно — нужно разбираться в требованиях к участникам и знать, как все устроено. В этом поможет статья, где рассмотрим ключевые моменты и тонкости на примерах и обзоре судебной практики по спорам субсидирования покупки жилья от государства.

ВОЕННАЯ ИПОТЕКА

В России действует государственная программа субсидирования ипотеки для военных. Благодаря ей военнослужащий может получить целевой жилищный заем и купить собственное жилье (ФЗ № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих»). Для этого необходимо выполнить три условия: служить в вооруженных силах по контракту, быть гражданином РФ и попасть в специальный реестр участников программы.

По закону военного должны включить в реестр накопительно-ипотечной системы (НИС) в течение трех месяцев с даты возникновения основания, но на практике может быть по-другому по разным причинам и обстоятельствам, что порождает многочисленные судебные споры.

Так, судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации по делу от 21.06.2022 N 228-КАД22-4-К10 «О признании незаконным решения жилищной комиссии о снятии с учета нуждающихся в жилых помещениях (в форме жилищной субсидии)» направило дело на новое рассмотрение, поскольку судами не установлена объективная возможность представления военнотружущим документов для включения в реестр НИС.

**НЕОБХОДИМО ВЫПОЛНИТЬ ТРИ УСЛОВИЯ:
СЛУЖИТЬ В ВООРУЖЕННЫХ СИЛАХ ПО КОНТРАКТУ,
БЫТЬ ГРАЖДАНИНОМ РФ И ПОПАСТЬ В СПЕЦИАЛЬНЫЙ
РЕЕСТР УЧАСТНИКОВ ПРОГРАММЫ**

Сроки подачи документов военнотружущими имеют существенное значение для принятия судебных решений в части пропуска либо соблюдения истцами срока обращения в суд (см.: Обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации N 4 от 16.02.2022, Кассационное определение Судебной коллегии по делам военнотружущих Верховного Суда Российской Федерации от 14.07.2021 N 227-КА21-4-К10; Апелляционное определение Северного флотского военного суда от 21.12.2021 по делу N 2а-40/2021).

Судами первой, апелляционной, кассационной инстанций истцу Ф. было отказано в удовлетворении административного искового заявления по мотиву пропуска срока обращения в суд, в котором он просил признать незаконным отказ жилищной комиссии внести изменения в реестр участников НИС.

Рассмотрев материалы дела, вышестоящая Судебная коллегия судебные акты в указанной части отменила, направила дело на новое рассмотрение. В результате исковые требования были удовлетворены.

В качестве предмета административного спора Ф. является решение жилищного органа, в котором, по сути, содержался отказ в изменении даты включения его в указанный реестр. Поскольку взаимодействие по жилищному вопросу происходило исключительно между командованием и жилищным органом, то отсутствовала возможность своевременно оспорить решение жилищного органа, так как каждый раз информация о принятых решениях до сведения Ф. доводилась не жилищным органом, а командованием.

Согласно положениям ст. 4, 11, 14 Закона о накопительно-ипотечной системе, ст. 15 Федерального закона от 27 мая 1998 года N 76-ФЗ «О статусе военнослужащих» (далее — Федеральный закон «О статусе военнослужащих»), военнослужащие не утрачивают статус нуждающихся в жилых

**КВАРТИРА ПО ВОЕННОЙ ИПОТЕКЕ НЕ СОВМЕСТНО
НАЖИТОЕ ИМУЩЕСТВО, ТАК КАК ПРИ ЕЕ ПОКУПКЕ
ИСПОЛЬЗОВАНЫ СРЕДСТВА ЦЕЛЕВОГО ЖИЛИЩНОГО
ЗАЙМА — РАЗДЕЛУ НЕ ПОДЛЕЖИТ**

помещениях автоматически после реализации накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения. При этом, суды указали на отсутствие в законе такого основания для расторжения и прекращения договора найма специализированных жилых помещений при реализации НИС и в случае приобретения нанимателем или членами его семьи другого жилого помещения в собственность (см.: Определение Верховного Суда Российской Федерации от 29.06.2021 N 127-КГПР21-7-К4; Апелляционное определение Верховного Суда Республики Крым от 23.09.2021 по делу N 33-7261/2021).

Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно указывал, что отношения, связанные с осуществлением права военнослужащих на жилище, регламентируются как нормами законодательства, определяющего их правовой статус, так и нормами жилищного законодательства, прежде всего Жилищным кодексом Российской Федерации, задающим общие параметры в этой сфере правового регулирования (см.: Определения Конституционного Суда РФ от 27 февраля 2020 года N 385-О, от 28 мая 2020 года N 1184-О; от 26.10.2021 N 2212-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Щербакова Сергея Васильевича на нарушение его конституционных прав положениями статьи 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих»»).

В этой связи, военнослужащий в рамках накопительно-ипотечной системы самостоятельно выбирает характеристики приобретаемого жилого помещения (к числу которых относится его общая площадь), реализуя свое право на обеспечение жильем за счет государства посредством приобретения квартиры.

Имущество, приобретенное в браке, считается совместно нажитым и подлежит разделу при разводе. Исключение — имущество, которое куплено за счет денег, имеющих специальное целевое назначение. По закону квартира по военной ипотеке не совместно нажитое имущество, так как при ее покупке использованы средства целевого жилищного займа. Та часть квартиры, которая куплена на эти средства, разделу не подлежит (статья 34 Семейного кодекса РФ). Если в семье один военный, бывшие супруги будут делить пополам только личные вложения, которые использовались при покупке жилья. Если есть брачный договор или документальное подтверждение размера участия одного из супругов, делить личные вложения могут в других пропорциях.

Но в судебной практике появились случаи, когда суд делит квартиру в равных долях (см.: Апелляционное определение Верховного суда Удмуртской Республики от 22.11.2021 N 33-4331/2021). Вот как решают этот вопрос:

— квартиру делят на равные доли, а бывшие супруги оформляют отдельный кредит на каждую долю;

- квартира остается в собственности военного, но он выплачивает супруге денежную компенсацию за ее долю;
- банк выставляет квартиру на продажу. На вырученные средства бывшие супруги погашают кредит и делят остаток между собой.

СОЦИАЛЬНЫЕ ВЫПЛАТЫ (СУБСИДИИ) МОЛОДЫМ СЕМЬЯМ

Молодые семьи могут получить социальные выплаты на приобретение жилья или создание объекта индивидуального жилищного строительства в рамках мероприятия ведомственной целевой программы «Оказание государственной поддержки гражданам в обеспечении жильем и оплате жилищно-коммунальных услуг» государственной программы РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (разд. III Особенности реализации отдельных мероприятий программы, утв. Постановлением Правительства РФ от 17.12.2010 N 1050; п. п. 1, 2 Приложения N 1 к Особенности, утв. Постановлением N 1050 (далее — Правила выплат молодой семье)).

Для участия в указанном мероприятии ведомственной целевой программы молодая семья, а также неполная молодая семья, состоящая из одного родителя и одного или нескольких детей, должна соответствовать требованиям п. 6 Правил выплат молодой семье.

Основаниями для отказа в признании молодой семьи участницей мероприятия ведомственной целевой программы является, в том числе, несоответствие молодой семьи требованиям, предусмотренным пунктом 6 вышеуказанных Правил (см. Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 11.05.2022 по делу N 33а-8206/2022 (2а-365/2022)).

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: 7447273@bk.ru**



Ирина Дружинина

Юрист, споры в строительстве

Порядок возмещения ущерба, связанного с разрушением жилья (судебные споры)

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

Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

В настоящее время социально остро стоит вопрос компенсации ущерба собственникам за разрушенное жилье. Данная ситуация связана, прежде всего, с тем, что на части территорий РФ «высокий уровень террористической опасности. Приграничные населенные пункты уже не раз попадали под обстрел. Кроме того, накануне на территории присоединившихся к России регионов — ЛНР, ДНР, Херсонской и Запорожской областей — было объявлено военное положение».¹

Действующее законодательство РФ в ст. 60 Градостроительного кодекса РФ «Возмещение вреда, причиненного вследствие разрушения, повреждения объекта капитального строительства, нарушения требований безопасности при строительстве, сносе объекта капитального строительства, требований к обеспечению безопасной эксплуатации здания, сооружения» регламентирует общие нормы возмещения вреда:

«1. В случае причинения вреда личности или имуществу гражданина, имуществу юридического лица вследствие разрушения, повреждения здания, сооружения либо части здания или сооружения, нарушения требований к обеспечению безопасной эксплуатации здания, сооружения, требований безопасности при сносе здания, сооружения собственник такого здания, сооружения (за исключением случая, предусмотренного частью 2 настоящей статьи), если не докажет, что указанные разрушение, повреждение, нарушение возникли вследствие умысла потерпевшего, действий третьих лиц или чрезвычайного и непредотвратимого при данных условиях обстоятельства (непреодолимой силы), возмещает вред в соответствии с

¹ <https://realty.rbc.ru/news/634ea6709a79472ff9aeb755?ysclid=I9wesvgcyw845366413>

гражданским законодательством и выплачивает компенсацию сверх возмещения вреда:

1) родственникам потерпевшего (родителям, детям, усыновителям, усыновленным), супругу в случае смерти потерпевшего — в сумме три миллиона рублей;

**НЕОБХОДИМО ПОПАСТЬ В ПЕРЕЧЕНЬ
ПОСТРАДАВШИХ В ХОДЕ ПРОИСШЕСТВИЯ ЛИЦ**

2) потерпевшему в случае причинения тяжкого вреда его здоровью - в сумме два миллиона рублей;

3) потерпевшему в случае причинения средней тяжести вреда его здоровью — в сумме один миллион рублей».

Обстрел жилых домов и их разрушения вследствие обстрела относятся к ситуации форс-мажора (чрезвычайной ситуации).

Согласно ст. 18 ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», граждане имеют право «обращаться лично, а также направлять в государственные органы и органы местного самоуправления индивидуальные и коллективные обращения по вопросам защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, в том числе обеспечения безопасности людей на водных объектах».

Таким образом, необходимо попасть в перечень пострадавших в ходе происшествия лиц, для этого необходимо подать обращение в межведомственную комиссию, которая создана в каждом регионе для ликвидации последствий чрезвычайной ситуации.

В случае, если жилое помещение пострадало в ходе обстрелов, Постановлением правительства от 13 октября 2008 года № 750 предусмотрена единовременная денежная выплата, а также жилищный сертификат, который выдают при полной утрате жилого помещения. Выдача жилищных сертификатов — именных свидетельств, которые дают своему владельцу право купить жилье при условии, что его оплачивает государство, регулируется Постановлением Правительства № 561 «О государственных жилищных сертификатах, выдаваемых гражданам Российской Федерации, лишившимся жилого помещения в результате чрезвычайных ситуаций, стихийных бедствий, террористических актов или при пресечении террористических актов правомерными действиями».

**ВЫДАЧА ЖИЛИЩНЫХ СЕРТИФИКАТОВ — ИМЕННЫХ
СВИДЕТЕЛЬСТВ, КОТОРЫЕ ДАЮТ СВОЕМУ ВЛАДЕЛЬЦУ
ПРАВО КУПИТЬ ЖИЛЬЕ ПРИ УСЛОВИИ, ЧТО ЕГО
ОПЛАЧИВАЕТ ГОСУДАРСТВО**

Данный документ говорит о том, что получить сертификат на приобретение жилья могут граждане, для которых разрушенный дом был местом постоянного проживания. При этом важно иметь прописку в квартире и, конечно, являться собственником данной недвижимости. Владелец квартиры может проживать там с семьей, поэтому в состав потерпевших входят те люди, которые могут доказать родство с вышеуказанным лицом», в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.06.1995 года № 561 «О государственных жилищных сертификатах, выдаваемых гражданам Российской Федерации, лишившимся жилого помещения в результате чрезвычайных ситуаций, стихийных бедствий, террористических актов или при пресечении террористических актов правомерными действиями» (с учетом внесенных изменений Постановлением

Правительства от 27 мая 2022 года №963) предусмотрена выдача только одного сертификата в одни руки. Документы о владении жилым помещением вместе с документами, удостоверяющими личность, подаются в органы местного самоуправления с приложением необходимого заявления.

Под чрезвычайными ситуациями понимается не только обстрелы, но и стихийные бедствия.

Ранее судебная практика была чаще в пользу истцов. Например, по делу № 2-2147/2012 ХХХ обратился в суд с иском к Администрации МО Туапсинский район о признании пострадавшим от наводнения, признании права на получение единовременной материальной помощи в размере 10 000 руб. и единовременной финансовой помощи в размере 150 000 руб. в связи с утратой имущества, ссылаясь на то, что его не включили в списки пострадавших из-за отсутствия регистрации по месту проживания.

ХХ принадлежит квартира в зоне чрезвычайной ситуации (далее — ЧС). В мае 2012 г. он переехал к ней на постоянное место жительства. Переехав в пос. Новомихайловский, он устроился на работу. В ночь с 21 на 22 августа 2012 г. во время наводнения квартира была затоплена более чем на 1 метр, вследствие чего было утрачено его имущество — личные вещи, бытовая техника. Когда комиссия составляла акт обследования утраченного имущества и акт затопления дома, он не был включен в акт, так как не имел регистрации по месту проживания. Просит суд признать его пострадавшим от наводнения и включить его в списки пострадавших для выплаты единовременной материальной помощи в размере 10 000 руб. и единовременной финансовой помощи в размере 150 000 руб. в связи с утратой имущества.

Суд, исследовав материалы дела, приходит к выводу, что исковые требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям: как следует из материалов дела, 22.08.2012 г. в Туапсинском районе Краснодарского края произошло чрезвычайное стихийное бедствие — наводнение. Согласно постановлению главы администрации Краснодарского края от 22.08.2012 г. № 963 и № 1020 от 05.09.2012 г., предусмотрено оказание помощи в соответствии с Порядком оказания помощи гражданам РФ, пострадавшим в результате ЧС, вызванной наводнением, в следующих видах:

единовременная материальная помощь в размере 10 000 руб. на каждого пострадавшего человека; единовременная финансовая помощь в связи с утратой ими имущества первой необходимости в размере 150 000 руб. на каждого пострадавшего человека за полностью или частично утраченное имущество в результате ЧС. Согласно представленному паспорту, истец ХХХ является гражданином РФ. То обстоятельство, что истец, будучи зарегистрированным по другому адресу, проживает в бабушкиной квартире, подтверждается справкой, заверенной в администрации Новомихайловского городского поселения, а также справкой с места работы в пос.

**ВЫПЛАТЫ ЕДИНОВРЕМЕННОЙ МАТЕРИАЛЬНОЙ
ПОМОЩИ В РАЗМЕРЕ 10 000 РУБ. И ЕДИНОВРЕМЕННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ПОМОЩИ В РАЗМЕРЕ 150 000 РУБ.
В СВЯЗИ С УТРАТОЙ ИМУЩЕСТВА**

Новомихайловский, свидетельством о расторжении брака с женой. Кроме этого, в судебном заседании факт проживания заявителя постоянно с мая 2012 года по данному адресу подтвердили свидетели. Более того, данные свидетели пояснили, что после наводнения именно он оказывал своей бабушке ХХ помощь в ликвидации последствий наводнения, а в настоящее время осуществляет ремонт квартиры. Таким образом, суд находит, что факт проживания заявителя ХХХ в квартире, в том числе и на момент наводнения, нашел подтверждение.

Более актуальное Решение суда от 01 ноября 2018 года «Согласно ответу Администрации ГП «Шилкинское» от 13.09.2018 года, ХХ, ХХ, ХХ не включены в список на получение государственного жилищного сертификата в связи с тем, что они не являются членами семьи ХХХ.

Проанализировав доказательства в их совокупности, суд приходит к выводу о том, что у ХХ, ХХ, ХХ не имеется правовых оснований для получения государственного жилищного сертификата и включения их в список граждан, лишившихся жилого помещения в результате наводнения, поскольку они не являются членами семьи собственника жилого помещения, утраченного в результате чрезвычайной ситуации, круг которых определен. Кроме того, как следует из представленных материалов дела, ХХ также было отказано во включении ее в списки на получение государственного жилищного сертификата в связи с наличием в ее собственности иного жилого помещения.

Учитывая изложенное, исковые требования удовлетворению не подлежат.

В своем Определении Седьмой кассационный суд общей юрисдикции от 19 мая 2022 г. № 88-7260/2022, оставляя в силе Решение суда первой инстанции об отказе в удовлетворении исковых требований, указывает: «Отказывая в удовлетворении исковых требований, руководствуясь ст. 15, 210, 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации, положениями Федерального закона от 21 декабря 1994 года N 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», Правилами выделения бюджетных ассигнований из резервного фонда Правительства Российской Федерации по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций и последствий стихийных бедствий, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15 февраля 2014 года N 110, суд первой инстанции исходил из того, что в нарушение требований ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации истцом не представлено доказательств наличия причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) соответчиков и наступившими последствиями в виде полного разрушения жилого дома. Также суд принял во внимание, что действующим законодатель-

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: 7447273@bk.ru**

УВОЛЬНЕНИЕ ПО СОБСТВЕННОМУ ЖЕЛАНИЮ НАЧАЛЬНИКА НА ПРИМЕРЕ ОДНОГО ИЗ ДОЧЕРНИХ ОБЩЕСТВ ПАО «ГАЗПРОМ»

Антон Задворнов

...СЛУЧАИ ЗАМАСКИРОВАННОГО ПСИХОЛОГИЧЕСКОГО ДАВЛЕНИЯ РАБОТОДАТЕЛЯ НА РАБОТНИКА ЧАСТО НЕ ПРИНИМАЮТСЯ И ОТМЕЧАЮТСЯ КАК НЕ ИМЕЮЩИЕ ОТНОШЕНИЯ К РАССМАТРИВАЕМОМУ ДЕЛУ...

...ОБРАЩЕНИЕ В ИНСПЕКЦИЮ ПО ТРУДУ И ПРОФСОЮЗ МОЖЕТ БЫТЬ НЕДОСТАТОЧНО ЭФФЕКТИВНЫМ СРЕДСТВОМ ЗАЩИТЫ СВОИХ ПРАВ, НО, ТЕМ НЕ МЕНЕЕ, ПОЛАГАЕМ, ТАКЖЕ СЛЕДУЕТ ОБРАТИТЬСЯ В ДАННЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ...

...ОТКАЗАЛИ ИСТЦУ В ПЕРЕСМОТРЕ ГРАЖДАНСКОГО ДЕЛА И НЕ ОТМЕТИЛИ КАКИХ-ЛИБО НАРУШЕНИЙ ЗАКОНА. НАРУШЕНИЕ НОРМ Конституции РФ для судов, видимо, не является основанием для отмены или пересмотра судебного решения...

Власти на полгода продлили мораторий на взыскание неустойки с застройщиков

Источник: [HTTPS://DZEN.RU/A/Yz5EF3L4Jxezfn6j](https://dzen.ru/a/Yz5EF3L4Jxezfn6j)

Эксперты комментариев готовы дать читателям более
подробные устные консультации на договорной основе.
Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru



Алексей Шаров

Управляющий Партнер «Аверта Групп»

<https://avertagroup.ru/>

09.10.2022 года вступило в силу Постановление Правительства РФ от 30.09.2022 № 1732 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ». Документ весьма лаконичный и предусматривает одно изменение в два Постановления, а именно продление период их действия на 6 месяцев: с 01.01.2023 по 30.06.2023. Речь идет о:

1) Постановлению Правительства РФ от 03.03.2022 № 442 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства» (далее — Постановление № 442) и

2) Постановлению Правительства РФ от 26.03.2022 № 479 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве» (далее — Постановление № 479).

Напомним, что Постановление № 442 устанавливало с 25.03.2022 и по 31.12.2022 особый порядок приемки-передачи объекта долевого строительства, отдающий приоритет устранению застройщиком выявленных недостатков, составления актов о выявлении существенных недостатков по качеству с участием включенного в национальный реестр специалиста в области строительства, возможность изменения сроков передачи объекта долевого строительства по соглашению сторон без внесения изменений в проектную декларацию и ряд других положений.

В настоящее время Минстрой РФ рассматривает возможность с учетом доработки ряда механизмов внедрить на постоянной основе принятые весной 2022 года временные антикризисные правила приема новостроек дольщиками.

Постановление № 479 исключало применения ряда мер ответственности к застройщику за ненадлежащее исполнение обязательств по ДДУ, в частности:

— с 29.03.2022 по 31.12.2022 не начислялись неустойка и проценты, подлежащие уплате участнику долевого строительства;

— с 25.02.2022 по 31.12.2022 финансовые санкции по ДДУ, в отношении которых не применяются указанные выше особенности (неначисление штрафных санкций), исчисляются исходя из ключевой ставки Банка России на день исполнения обязательств, но не выше 9,5% годовых.

С принятием обсуждаемого Постановления Правительства РФ от 30.09.2022 № 1732 предельный срок действия вышеуказанных мер продлен на 6 месяцев, т.е. по 30.06.2023 включительно.

С момента принятия Постановления № 479 споры как среди дольщиков, так и в юридической среде не прекращаются. Мнение разделились, одни говорят о неприемлемости поддержки застройщиков за счет дольщиков и ущемления их интересов, другие настаивают на том, что у условиях мирового лидерства России по числу примененных к ней санкций, ухода с рынка ряда производителей иностранной продукции, в т.ч. в области строительства, разрушения логистических цепочек, искусственное создание препятствий в прохождении товарами таможенных границ, защита интересов и меры поддержки должны быть отданы реальному сектору экономики — строительству.

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: 7447273@bk.ru**



КЛУБ
ИНВЕСТОРОВ
МОСКВЫ

Владислав Преображенский

Исполнительный директор, Клуб инвесторов Москвы

<http://clubinvestmos.ru/>

В марте этого года в связи ухудшением финансово-экономической ситуации в стране в условиях беспрецедентного внешнего санкционного давления Правительством РФ был оперативно разработан ряд мер поддержки отрасли жилищного строительства. В частности, были приняты два Постановления Правительства РФ — от 23.03.2022 N 442 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства» и от 26.03.2022 N 479 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве» (далее — Постановление N 442 и Постановление N 479 соответственно).

Постановлением N 442 установлен особый порядок первичной передачи объекта долевого строительства после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию в рамках Федерального закона об участии в долевом строительстве N 214-ФЗ (далее — Закон N 214-ФЗ). Собственно, введение такого порядка назрело уже давно, и требовалось это прежде всего для соблюдения баланса интересов застройщиков и граждан — дольщиков, потребителей, а также предотвращения многочисленных злоупотреблений со стороны юридических и псевдоэкспертных компаний (т.н «профессиональных взыскателей»), оказывающих соответствующие платные услуги дольщикам. Отметим основные моменты нового порядка приемки объектов по ДДУ:

— при обнаружении существенных нарушений качества объекта дольщик и застройщик составляют акт осмотра с обязательным участием ква-

лифицированного специалиста в области проектирования и строительства, внесенного в национальный реестр. В этом случае дольщик имеет право потребовать от застройщика безвозмездно устранить выявленные недостатки либо отказаться от приемки объекта и дальнейшего исполнения ДДУ, расторгнуть договор в одностороннем порядке и предъявить к застройщику требования о возврате денежных средств и уплате процентов в соответствии с Законом N 214-ФЗ;

— при отсутствии существенных нарушений, стороны указывают в передаточном акте перечень недостатков (дефектов) качества объекта, которые должны быть безвозмездно устранены застройщиком (т.н. приоритет натурального возмещения). В случае, если застройщик не устранит выявленные недостатки в течение двух месяцев, дольщик может обратиться с иском в суд, либо по своему выбору потребовать от застройщика соразмерно уменьшить цену ДДУ или возместить дольщику расходы на самостоятельное устранение недостатков;

— застройщик также возмещает дольщику расходы по оплате услуг специалиста в случае, если специалист согласно акту осмотра подтвердил наличие нарушений качества;

— в случае, если дольщик не предоставит застройщику (его работникам и подрядчикам) доступ на объект для устранения недостатков или составления акта осмотра, дольщик не вправе обращаться в суд с требованием к застройщику о безвозмездном устранении недостатков, уменьшении цены ДДУ или возмещении своих собственных расходов на устранение недостатков.

— в случае уклонения дольщика от осмотра объекта застройщик вправе по истечении месяца составить односторонний акт о передаче объекта;

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: 7447273@bk.ru**

Россиянам посоветовали покупать сейчас жилье в домах с субсидией от застройщика

ИСТОЧНИК: [HTTPS://WWW.OSNMEDIA.RU/OBSHHESTVO/ROSSIYANAM-POSOVETOVALI-POKUPAT-SEJCHAS-ZHILE-V-DOMAH-S-SUBSIDIEJ-OT-ZASTROJSHNIKA/?UTM_SOURCE=YXNEWS&UTM_MEDIUM=MOBILE&UTM_REFERRER=HTTPS%3A%2F%2Fdzen.ru%2Fnews%2Fstory%2Frossiyanam_posovetovali_pokupat_sejchas_zhile_vdomakh_ssusbidiej_otzastrojshnika--d83ea3ed2088b8a4e2b957baeb3cc0a7](https://www.osnmedia.ru/obshhestvo/rossiyanam-posovetovali-pokupat-sejchas-zhile-v-domah-s-subsidiej-ot-zastrojshnika/?utm_source=yxnews&utm_medium=mobile&utm_referrer=https%3A%2F%2Fdzen.ru%2Fnews%2Fstory%2Frossiyanam_posovetovali_pokupat_sejchas_zhile_vdomakh_ssusbidiej_otzastrojshnika--d83ea3ed2088b8a4e2b957baeb3cc0a7)

Эксперты комментариев готовы дать читателям более подробные устные консультации на договорной основе.
Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru



Владислав Преображенский

Исполнительный директор, Клуб инвесторов Москвы

<http://clubinvestmos.ru/>

«Президент СРО «Региональная ассоциация оценщиков» Кирилл Кулаков в беседе с РИАМО посоветовал россиянам купить уже существующие новостройки, получив субсидию от застройщика.

Он объяснил, что-то жилье, которое будет построено через несколько лет окажется еще дороже, так как растет стоимость квадратного метра.

«Предотвращая стагнацию на рынке новостроек, девелоперы пошли на беспрецедентные меры по поддержке продаж: они субсидируют ставки льготной ипотеки, доводя их до символических значений в 0,01%», — добавил Кулаков.

Россиянам посоветовали вкладывать деньги в альтернативные валюты или облигации, чтобы не потерять накопления. С идеей выступил первый вице-президент «Опоры России» Павел Сигал. В эфире Общественной службы новостей он также рассказал, как приумножить свои сбережения.»

Комментарий касается только той части, которая касается ипотеки, субсидируемой застройщиками (0,1%).

Застройщик идет на данную схему из-за необходимости краткосрочного, но значительного стимулирования спроса. Данный формат ипотеки

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: 7447273@bk.ru**

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

ТРУДОВОЕ ПРАВО

ОКТАБРЬ 2022

УВОЛЬНЕНИЕ НЕДОБРОСОВЕСТНОГО РАБОТНИКА

Алла Митрахович

**...РАБОТОДАТЕЛИ БОРЮТСЯ С НЕДОБРОСОВЕСТНОСТЬЮ, НЕ
ЯВЛЯЮЩЕЙСЯ ПРОСТУПКОМ, ПОСРЕДСТВОМ РУБЛЯ...**

**...ЗАКОНОДАТЕЛЬ НЕ ЗАСТАВЛЯЕТ РАБОТОДАТЕЛЯ ДОКАЗЫВАТЬ
НЕДОБРОСОВЕСТНОСТЬ РАБОТНИКА ПРИ ЛИШЕНИИ ЕГО
ПРЕМИАЛЬНОЙ ЧАСТИ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ...**

**...ПРИМЕНЕНИЕ МЕР ДИСЦИПЛИНАРНОГО ХАРАКТЕРА ПОТРЕБУЕТ
ДОКАЗЫВАТЬ ТЯЖЕСТЬ СОВЕРШЕННОГО ПРОСТУПКА И
ОБСТОЯТЕЛЬСТВА ЕГО СОВЕРШЕНИЯ...**

**...ДОЛЖНОСТЬ ВОДИТЕЛЯ, НЕПОСРЕДСТВЕННО СВЯЗАННАЯ
С УПРАВЛЕНИЕМ ТРАНСПОРТНЫМ СРЕДСТВОМ, И РАБОТЫ ПО
УПРАВЛЕНИЮ ТРАНСПОРТНЫМ СРЕДСТВОМ НЕ ПРЕДУСМОТРЕНЫ
ПЕРЕЧНЕМ ОТ 31 ДЕКАБРЯ 2002 Г....**



Юрий Нетреба

руководитель практики судебной защиты Московской коллегии адвокатов «Арбат»

62% КВАРТИР НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК МОСКВЫ ПРОДАЮТ ЧЕРЕЗ ЭСКРОУ-СЧЕТА. ПОЧЕМУ НЕ ВСЕ 100%?

Скорее всего, на проектное финансирование с помощью эскроу счетов, как правило, неохотно соглашаются застройщики, которым банки предоставляют кредитные средства по завышенным процентным ставкам. Если обслуживать процесс строительства в том же банке, где открыты эскроу-счета, то процентная ставка может быть снижена.

Несмотря на то, что после введения в ГК РФ нового инструмента взаимодействия между контрагентами — застройщиком и дольщиком, эскроу-счета было рекомендовано использовать повсеместно, к этому виду финансирования прибегли далеко не все компании. Многие опасались резкого роста расходов, хотя впоследствии выяснилось, что опасения были напрасными. Типичная оценка ситуации сводилась к тому, что снять деньги с эскроу можно было лишь после окончания строительства, тогда как застройщики привыкли получать всю сумму на свой счет сразу, даже практически на этапе котлована.

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: 7447273@bk.ru**



КЛУБ
ИНВЕТОРОВ
МОСКВЫ

Владислав Преображенский

Исполнительный директор, Клуб инвесторов Москвы

<http://clubinvestmos.ru/>

62% КВАРТИР НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК МОСКВЫ ПРОДАЮТ ЧЕРЕЗ ЭСКРОУ-СЧЕТА. ПОЧЕМУ НЕ ВСЕ 100%?

Как всем хорошо известно, с 01.07.2019 г. все застройщики в обязательном порядке перешли на расчеты с дольщиками по ДДУ с использованием т.н. эскроу-счетов, которые дольщики открывают в уполномоченном банке. Таким образом, именно с этой знаковой даты наступил качественно новый этап реформы долевого строительства в России по Закону об участии в долевом строительстве № 214 — ФЗ. Смысл реформы в том, что отныне застройщик возводит объекты за счет проектного финансирования, предоставляемого уполномоченным банком (или, что гораздо реже — за счет собственных средств застройщика), а доступ к деньгам дольщиков на счетах эскроу, открытых в том же банке, получает только после ввода завершенного объекта в эксплуатацию (происходит так называемое раскрытие счетов эскроу, в момент которого деньги дольщиков со счетов эскроу частично идут на погашение проектного кредита, а также перечисляются застройщику). Сделано это было в интересах граждан — дольщиков для обеспечения сохранности их денежных средств в банке до завершения строительства.

Однако, есть ряд законных исключений из этого правила, при которых расчеты застройщика с дольщиком могут осуществляться без использования счетов эскроу. Кратко рассмотрим все эти случаи.

Во первых, законодатели оставили такое исключение для случаев, когда ранее начатый застройщиком объект на момент введения счетов эскроу в 2019 году был в значительной степени уже завершен. Критерии степени готовности многоквартирных домов и других объектов утвердило Правительство РФ своим Постановлением от 22.04.2019 N 480 с весьма длинным и сложным названием «О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии ответственности которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 154 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г.» (далее для краткости — Постановление N 480).

Согласно этому Постановлению, Застройщик вправе достроить объект, как говорится, «по старым правилам», т.е. по ДДУ без использования эскроу-счетов, если дом соответствует определенным критериям, а именно:

— по данному объекту застройщиком до 1 июля 2019 г. было заключено не менее 10% ДДУ,

— и при этом степень готовности проекта строительства составляет не менее 30% (15% — для проектов КРТ, договоров о развитии застроенной территории, инвестиционных контрактов и аналогичных договоров застройщиков с администрацией, и 6% — для застройщиков, включенных в перечень системообразующих организаций РФ, возводящих не менее 4 млн кв.м. жилья с привлечением денег дольщиков на территориях не менее чем

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: 7447273@bk.ru**

«Монологи о бизнесе»: РБК выпустил в свет книгу интервью с девелоперами

Источник: [HTTPS://REALTY.RBC.RU/NEWS/63354DDD9A7947664EB4CB53?UTM_SOURCE=YXNEWS&UTM_MEDIUM=MOBILE&UTM_REFERRER=HTTPS%3A%2F%2FDZEN.RU%2FNEWS%2FSTORY%2FMONOLOGI_OBIZNESE_RBK_VYUSTIL_VSVET_KNIGU_INTERVYU_SDEVELOPERAMI--2D2F6BD8566CDCC0E45488388DF8C405](https://realty.rbc.ru/news/63354ddd9a7947664eb4cb53?utm_source=yxnews&utm_medium=mobile&utm_referrer=https%3a%2f%2fdzen.ru%2fnews%2fstory%2fmonologi_obiznese_rbk_vypustil_vsvet_knigu_intervyu_s_developerami--2d2f6bd8566cdcc0e45488388df8c405)

Эксперты комментариев готовы дать читателям более подробные устные консультации на договорной основе.
Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

В 2022 году «РБК-Недвижимость» опубликовала цикл интервью с главами ключевых девелоперских компаний России — лидерами в своих регионах по объему и качеству новостроек. В проекте приняли участие компании «Эталон», «Донстрой», «КОРТРОС», INGRAD, «Самолет», «Основа», «Садовое кольцо», «РГ-Девелопмент», «Прогресс», UDS.



Автор проекта Алена Шевченко и Филипп Третьяков, вице-президент по маркетингу ГК «КОРТРОС»

Подробнее на РБК: <https://realty.rbc.ru/news/63354ddd9a7947664eb4cb53>



Илья Пискулин, основатель форума недвижимости «Движение»

Подробнее на РБК: <https://realty.rbc.ru/news/63354ddd9a7947664eb4cb53>

Темой интервью стали актуальные вопросы отрасли жилищного строительства: перспективы развития разных форматов жилья, цифровизация девелоперских компаний, тенденции в предпочтениях покупателей, преодоление игроками рынка текущих проблем импортозамещения, изменение спроса и колебания на рынке ипотеки.

Информационные партнеры проекта «Монологи о бизнесе» — REPA и форум недвижимости «Движение».

Издание вышло в свет ограниченным тиражом, в стильном черно-белом дизайне. Электронная версия книги «Монологи о бизнесе» уже сейчас опубликована и доступна для скачивания на большинстве библиомаркетов России, например на OZON, «ЛитРес», MYBOOK.

Книга является продолжением серии «Монологи о бизнесе», стартовавшей в 2016 году и собравшей под эгидой проекта уже более 50 участников — владельцев и топ-менеджеров российских компаний. Автор проекта

— журналист Алена Шевченко, руководитель проекта «РБК-Недвижимость». В книгу включены тексты глубинных интервью с игроками рынка девелопмента, риелторского бизнеса и консалтинга.

В перспективе серия продолжится сборниками интервью лидеров в сегментах инфраструктурных инвестиций, элитной недвижимости и развития кластеров туристической и рекреационной индустрии в России и за рубежом.

По вопросам включения знаковых проектов и участия компаний в изданиях следующего года пишите автору «Монологов» — ashevchenko@rbc.ru.



Справа — Михаил Фельдман, управляющий партнер компании «Садовое кольцо»

Подробнее на РБК: <https://realty.rbc.ru/news/63354ddd9a7947664eb4cb53>

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

ТРУДОВОЕ ПРАВО

ОКТАБРЬ 2022

КЛАССНЫЙ ЧАС: ТРУДОВЫЕ СПОРЫ С ПЕДАГОГИЧЕСКИМИ РАБОТНИКАМИ

ДМИТРИЙ ЕВТЕЕВ

...В ПРИЛОЖЕННОЙ СПРАВКЕ СО СКРИНШОТОМ ЭЛЕКТРОННОГО ЖУРНАЛА НЕ УКАЗАНО, В КАКОМ ИМЕННО ЖУРНАЛЕ, КАКОГО КЛАССА ДОПУЩЕНО УКАЗАННОЕ НАРУШЕНИЕ...

...ОЗНАКОМЛЕНИЕ С ЛОКАЛЬНЫМИ АКТАМИ УЧЕБНОГО ЗАВЕДЕНИЯ ПРОИСХОДИТ В САМЫЙ КРИТИЧЕСКИЙ МОМЕНТ — ПРИ ВЫНЕСЕНИИ ДИСЦИПЛИНАРНЫХ ВЗЫСКАНИЙ И УВОЛЬНЕНИИ...

...Уточните, в каких именно задачах допущены нарушения, при каких обстоятельствах они были совершены и как они повлияли на работу сотрудников. Учитывайте, что не всегда приложенные справки и скриншоты могут быть понятны для окружающих без дополнительных объяснений, поэтому важно детально изложить все нарушения в актах и справках со ссылками на локальные акты...

Л. Н. Варламова

канд. ист. наук, доц. РГГУ, эксперт ИСО

Международная стандартизация управления документацией: современное состояние и перспективы развития

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

Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

Международная организация по стандартизации (ИСО) по-прежнему играет ведущую роль в формировании и развитии стандартизации управления документами на международном уровне, объединяющую страны и континенты, и российские эксперты играют здесь не последнюю роль.

Традиционно ИСО/ТК 46 «Информация и документация» является основополагающим техническим комитетом ИСО, уполномоченным на стандартизацию процессов управления документами, библиотечного и издательского дела, научно-технической информации, а также разработку методологических и терминологических основ данных сфер деятельности. В рамках деятельности этого технического комитета работает несколько технических подкомитетов которые, согласно положению об ИСО/ТК 46, должны ежегодно отчитываться о результатах своей деятельности. Именно с этой целью с 10 по 20 мая 2022 года прошла встреча руководителей ТК и всех его подкомитетов, а также уполномоченных представителей стран-полноправных участниц ИСО/ТК 46, с приглашением ведущих национальных экспертов этих стран, уполномоченных к участию национальными органами по стандартизации.

Следует отметить чёткую регламентацию самой встречи, на которой, ввиду объёма представляемой информации, всё буквально рассчитано по минутам, и вместе с тем позволяющей детально и широко обсудить все вопросы с прогнозированием путей развития.

Как обычно, рабочая встреча начинается с представления её участников и обзорного доклада председателя ТК о планах, которые были утверждены на прошлой встрече, и текущей ситуации в административном корпусе ИСО в лице Центрального секретариата и Технического руководящего бюро¹. Важно отметить, что Кодекс поведения ИСО не допускает дискри-

¹ В этом году в РГГУ запланирована публикация учебного пособия автора «Международ-

минации участников ни по какому принципу, включая политические аспекты. Тем не менее ИСО выпустило письмо с рекомендацией воздержаться от назначения российских экспертов руководителями рабочих групп по разработке стандартов и других документов ИСО, при этом не ограничивая их участия в процессе разработки этих документов и участия в любой из рабочих групп.

Учитывая большой объём административной и никем не оплачиваемой работы по ведению рабочей группы, эти ограничительные меры ИСО по факту не затронули интересы российских экспертов, т. к. и до этого в нашей сфере деятельности желающих вести эту работу не наблюдалось. После утверждения повестки дня идёт назначение рабочего комитета ТК, ведущего протоколирование встречи и подготовку промежуточных решений по каждому из дней заседания (как правило по итогам отчётов председателей подкомитетов), а также заключительного решения ТК по итогам встречи. Учитывая ограниченность объёма статьи, приведём лишь состав подкомитетов и отдельных рабочих групп ИСО/ТК 46, имеющих отношение к вопросам делопроизводства и архивного дела, представлявших отчёты на этой весенней встрече. Среди них:

— ПК 4 «Техническая интероперабельность» осуществляет работу по международной стандартизации протоколов, схем и связанных с ними моделей и метаданных для процессов, используемых информационными организациями и поставщиками контента, включая библиотеки, архивы, музеи, издателей и других производителей контента;

— ПК 8 «Качество — Статистика и оценка эффективности» осуществляет работу по международной стандартизации количественных и качественных данных для управления информационными организациями и поставщиками контента, например библиотеками, архивами, музеями и издательствами;

— ПК 9 «Идентификация и описание» ведёт работу по международной стандартизации индексов изданий, библиографическому описанию дан-

ная стандартизация управления документацией: история и современность», в которой рассматривается как структура и направления деятельности ИСО в целом, так и отдельных ТК, участвующих в стандартизации всех аспектов управления документами.

ных информационными организациями и поставщиками контента, включая библиотеки, архивы, музеи, издательства и т. п.;

— ПК 10 «Требования к хранению документов и условия их сохранения» осуществляет работу по международной стандартизации требований к хранению и использованию документов в библиотеках, архивах и центрах документации, а также практики, связанные с поддержанием и улучшением условий хранения документов и данных;

— ПК 11 «Управление архивами/документами» ведёт работу по международной стандартизации передовой практики управления архивами и документами.

В рамках деятельности ИСО/ТК46 действует ряд рабочих групп, сформированных для решения локальных задач:

- РГ 2 «Кодирование названий стран и связанных с ними организаций»;
- РГ 3 «Преобразование письменных языков»;
- РГ 4 «Терминология информации и информационно-коммуникационной документации»;
- РГ 13 «Управление информацией».

Особняком в том списке стоит Координационная группа 2 по терминологии (созданная в 2022 году) в дополнение к уже существовавшей координационной группе 4 (созданной в 2015 году) для участия в пересмотре важнейшего терминологического стандарта ИСО 5127:2017², адресованного всему экспертному сообществу ТК: библиотекарям, архивистам, документоведам, издателям и др. Этот «тандем» подчёркивает внимание, которое ТК решил уделить вопросам согласования терминологии внутри этих направлений. Одним из главных вопросов, возникающих в этой связи, является вопрос иерархии и согласованности ИСО 5127 и ИСО 30300

² ISO 5127:2017 Information and documentation — Foundation and vocabulary. URL: www.iso.org/home.html.

(равно как и иных терминологических стандартов других подкомитетов), который предстоит решить экспертам в ближайшее время.

В рамках деятельности ИСО/ТК 46 непосредственно вопросами стандартизации делопроизводства и архивного дела занимается технический подкомитет № 11 «Управление архивами/документами», полноправным членом которого является автор статьи, традиционно присутствовавший на данной встрече в качестве официального представителя РФ. О ходе и результатах этой рабочей недели и пойдёт речь в данной статье.

Наиболее интересными вопросами, обсуждавшимися на рабочей встрече, были:

— понятия и принципы управления документами и системы управления документами;

— метаданные для документов, принципы и методы их формирования и использования;

— рабочие процессы управления документами и их анализ;

— конвертация, миграция и оцифровка документов;

— принципы и функциональные требования к программному обеспечению для управления документами;

— оценка рисков для процессов управления документами и оценка системы управления документами;

— юридически значимая и надёжная информация как доказательство деловой активности;

— доверенное хранилище цифровых документов третьей стороной;

— управление документами в корпоративной архитектуре организации, и другие.

Все эти вопросы так или иначе (комплексно или по отдельности) отражены в стандартах и технических отчётах, разрабатываемых ИСО/ТК 46/ПК 11. Подкомитет сохранил практику разработки или актуализации стандартов и/или технических отчётов в рамках специально созданных рабочих групп, участие в которых открыто всем заинтересованным экспертам, аккредитованным национальным органом по стандартизации и ИСО. Среди наиболее значимых для России можно назвать следующие рабочие группы (РГ) и проекты ИСО/ТК 46/ПК 11³:

— РГ 1 «Метаданные». Проектная группа для исследования и разработки минимальных наборов элементов метаданных (с сопроводительными комментариями и рекомендациями), которые должны быть образованы СЭД в процессе создания документов и сохранены при передаче в СХЭД. На заседании было принято решение продолжить изучение возможности разработки набора метаданных для цифровых документов в широком спектре бизнес-систем. РГ актуализирует все части ИСО 23081 и дорабатывает его новые части (например, 4-ю и 5-ю части), участвует в разработке других документов, которые соответствуют стандарту ISO 23081⁴. Группа должна завершить свою аналитическую работу и подготовить итоговое предложение по развитию ИСО 23081 для рассмотрения в ИСО/ТК 46/ПК 11 в конце 2022 г.

— РГ 8 «Системы управления документами». Проектная группа, разработавшая и уже несколько раз актуализировавшая стандарты ИСО серии 30300⁵. Новые подходы к развитию стандартов должны быть представлены в ИСО/ТК 46/ПК 11 в 2023 году. При этом будет продолжено развитие ИСО 30300 как основополагающего терминологического стандарта сферы управления документами и архивами.

3 Официальный сайт ISO/TC 46/SC 11 <https://committee.iso.org/home/tc46sc11>.
Public website: <https://www.iso.org/committee/48856.html>

4 ISO 23081-1:2017 Information and documentation — Records management processes — Metadata for records — Part 1: Principles. URL: [/www.iso.org/standard/73172.html](http://www.iso.org/standard/73172.html).
ISO 23081-2:2021 Information and documentation — Metadata for managing records — Part 2: Conceptual and implementation issues. URL: www.iso.org/standard/81600.html.
ISO/TR 23081-3:2011 Information and documentation — Managing metadata for records — Part 3: Self-assessment method. URL: www.iso.org/standard/57121.html.

5 ISO 30300:2020 Information and documentation — Records management — Core concepts and vocabulary. URL: www.iso.org/ru/standard/74291.html.
ISO 30301:2019 Information and documentation — Management systems for records — Requirements. URL: www.iso.org/ru/standard/74292.html.
ISO 30302:2022 Information and documentation — Management systems for records — Guidelines for implementation. URL: www.iso.org/ru/standard/81595.html.

— РГ 17 «Документы в облаке». Проектная группа ведёт ИСО 22428-1 «Управление документами в среде облачных вычислений: задачи и проблемы». Стандарт был опубликован в 2020 году и находится в стадии пересмотра, на голосование в стадии NP будет представлен к сентябрю 2022 г. Эксперты ISO/TC 46/SC 11 решили отменить проект ISO/PWI TR 22428-2 «Информация и документация — Управление документами в облаке — Часть 2: Качество обслуживания и SLA».

— РГ 18 «Цифровые документы и их преобразования». Проектная группа приступила к пересмотру стандарта ISO 13008 «Информация и документация — Процесс преобразования и миграции цифровых документов». Проект в стадии CD должен быть представлен на голосование в 2022 году.

— РГ 19 «Оценка рисков для процессов и систем учёта». Проектная группа пересматривает ISO/TR 18128 «Информация и документация — Оценка рисков для процессов и систем учета». Технический отчёт должен быть представлен на итоговое голосование до 2023 года.

— РГ 20 «Модель оценки возможностей управления документами». Проектная группа уже разрабатывала документы по оценке отдельных аспектов управления документами, но в настоящее время разрабатывается модель и методология такой оценки. ISO/TC 46/SC 11 рекомендовал подготовить пересмотренный ISO/AWI TS 7126 к маю 2022 года и отправить его на голосование в ТК в стадии CD.

— РГ 21 «Отбор и передача документов на хранение или уничтожение». Проектная группа, разрабатывает новый стандарт, регламентирующий вопросы экспертизы ценности, утилизации (уничтожения) или передачи на хранение электронных документов. Период разработки стандарта определён 2022–2024 годы, работа уже ведётся.

— РГ 22 «Управление документами в средах со структурированными данными». Проектная группа разрабатывает новый документ, ориентированный на данные в системах управления документами. Период разработки стандарта определён 2022–2024 годы, работа уже началась.

Говоря о специальных рабочих группах, важно отметить:

— АНГ 7 представила обзор стандарта ISO 15489-1:2016 «Управление документами – Часть 1. Понятия и принципы» (базовый стандарт), который был подтверждён в качестве действующего, хотя звучали предложения по его пересмотру. Было решено провести предварительную работу по исследованию, изучению и определению того, какие возможные изменения необходимы с учётом технологических изменений во всем мире;

— АНГ 8 исследует концепцию «управления документами через дизайн» (по факту требований к созданию и оформлению цифровых документов) и то, как эта концепция соотносится с существующими продуктами подкомитета и влияет на них.

Одновременно с этим подкомитет участвует в работе совместных рабочих групп:

— JWG 1. Совместная рабочая группа ISO/TC 46/SC 11 - ISO/TC 307 разрабатывает технический отчёт ISO/WD TR 24332 «Блокчейн и распределённый реестр», посвящённый технологии блокчейна, применимой в отношении юридически значимых документов и управления ими;

— JWG 60 CASCO/ TC 46/SC 11 разработала новую часть стандарта ISO 17021 -14-2022 «Требования к аудиту и сертификации систем менеджмента — Требования к компетентности для аудита и сертификации систем менеджмента для документов».

Следует отметить тесное сотрудничество ИСО/ТК 46/ПК 11 с другими техническими комитетами ИСО, что позволяет не только разрабатывать согласованные и взаимосвязанные стандарты, но и выстраивать единую терминологическую базу управления документами и ИТ. Среди них:

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: 7447273@bk.ru**

Безопасность и защита конфиденциальности,

Л. Р. Фионова, Н. А. Кулагина

Пензенский государственный университет

Дистанционный трудовой договор: миф или реальность

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

Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

Документы по личному составу всегда требуют особого внимания, так как от их грамотного оформления зависит судьба человека. Поэтому специалистам, отвечающим за документирование кадровых процессов, нужно следить за всеми обновлениями в нормативных актах, чтобы не нарушить юридическую силу оформляемых документов.

В Указе Президента Российской Федерации

«О Стратегии развития информационного общества в Российской Федерации на 2017–2030 годы» в качестве одного из ожидаемых результатов упомянуто предоставление возможности осуществления трудовой деятельности дистанционно. В результате ответа на такие вызовы времени в Трудовом кодексе Российской Федерации (ТК РФ) появляется глава 49.1 «Особенности регулирования труда дистанционных работников». Она подлежит применению всеми работодателями.

Согласно ст. 312.1 ТК РФ дистанционной (удалённой) работой является «выполнение определённой трудовым договором трудовой функции вне места нахождения работодателя, вне стационарного рабочего места, территории или объекта, прямо или косвенно находящихся под контролем работодателя, при условии использования для выполнения данной трудовой функции и для осуществления взаимодействия между работодателем и работником по вопросам, связанным с её выполнением, информационно-телекоммуникационных сетей, в том числе сети «Интернет», и сетей связи общего пользования».

Дистанционный работник — это работник, заключивший трудовой договор или дополнительное соглашение к трудовому договору, а также работник, выполняющий трудовую функцию дистанционно в соответствии с локальным нормативным актом, принятым работодателем (статья 312.9 ТК РФ).

При этом в ст. 312.1 выделены виды дистанционной работы, которые могут устанавливаться трудовым договором или дополнительным соглашением (рис. 1).

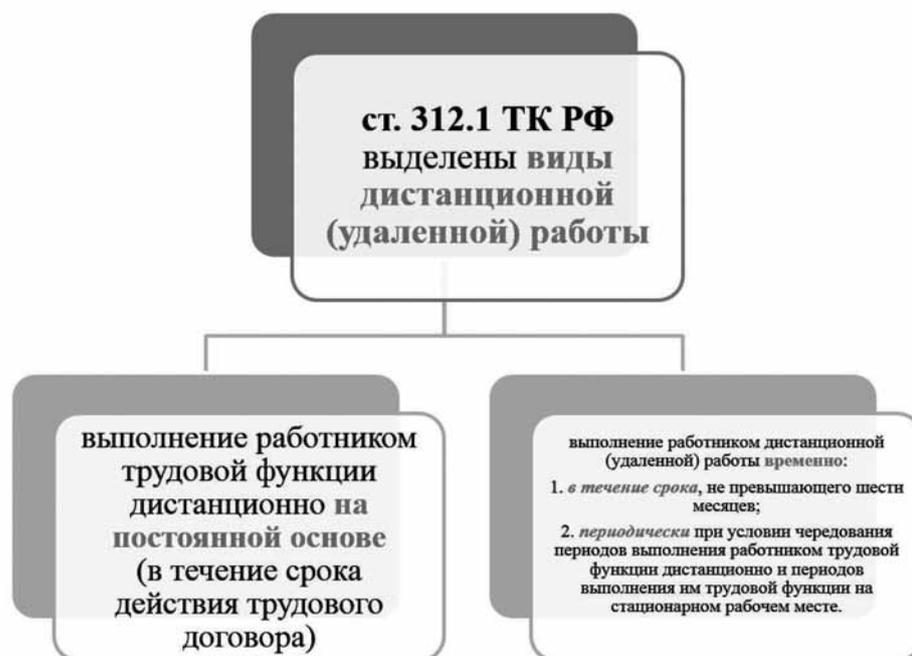


Рис. 1. Виды дистанционной (удалённой) работы

Все три варианта дистанционной работы приведены в ч. 2 ст. 312.1 ТК РФ через разделительный союз «либо». Таким образом, периодическую дистанционную работу ТК выделяет как отдельный вид, причём без каких-либо ограничений по сроку. Следовательно, периодическая дистанционная работа может быть установлена (трудовым договором при приёме на работу либо дополнительным соглашением впоследствии) как на постоянной основе, так и временно, причём на любой согласованный сторонами срок, в том числе более чем на шесть месяцев. При этом выполнение работником трудовой функции дистанционно не может являться основанием для снижения ему заработной платы.

Документы, которые сотрудник должен предъявить работодателю при заключении трудового договора на дистанционную работу, те же,

что и на традиционную (очную работу) в соответствии со ст. 65 ТК РФ (рис. 2).

Данные документы также могут быть представлены в электронной форме. При дистанционном трудоустройстве работодатель чаще всего требует сканы этих документов. По требованию работодателя соискатель обязан представить ему нотариально заверенные копии указанных документов на бумажном носителе.



Рис. 2. Документы, необходимые для оформления дистанционной работы

При полном официальном оформлении в неизвестную компанию для гарантии безопасной передачи данных будущей работник может попросить свидетельство о регистрации фирмы и проверить в интернете, что это за компания. Это не будет лишней процедурой.

Перед допуском к работе работника должны ознакомить (и это в интересах самого работника) с локальными нормативными актами организации (рис. 3).

В случае дистанционной работы такое ознакомление допускается в виде обмена электронными документами (рис. 3).

№ п/п	Локальные нормативные акты	Подпись работника	Дата ознакомления
1.	Правила внутреннего трудового распорядка	Фамилия	(дата)
2.	Положение о защите персональных данных работников	Фамилия	(дата)
3.	Должностная инструкция	Фамилия	(дата)
4.	Положение о порядке предоставления и использования работниками служебной мобильной связи	Фамилия	(дата)
5.	Фамилия	(дата)

Рис. 3. Примерная форма журнала ознакомления с локальными актами

Законодательством установлено, что трудовой договор и дополнительное соглашение к нему, предусматривающие дистанционное выполнение работником трудовой функции, могут заключаться путём обмена между лицом, поступающим на работу, и работодателем электронными документами, при этом используются:

- ✓ усиленная квалифицированная электронная подпись работодателя;
- ✓ усиленная квалифицированная электронная подпись или усиленная неквалифицированная электронная подпись работника в соответствии с Федеральным законом «Об электронной подписи» от 06.04.2011 № 63-ФЗ.

При оформлении трудового договора в качестве места заключения договора или соглашений об изменении определённых сторонами условий данного договора указывается место нахождения работодателя (рис. 4).

При этом высылать экземпляр трудового договора или дополнительного соглашения к трудовому договору на бумажном носителе работодатель будет только на основании письменного заявления дистанционного работника. Это нужно сделать не позднее трёх рабочих дней со дня получения такого заявления.

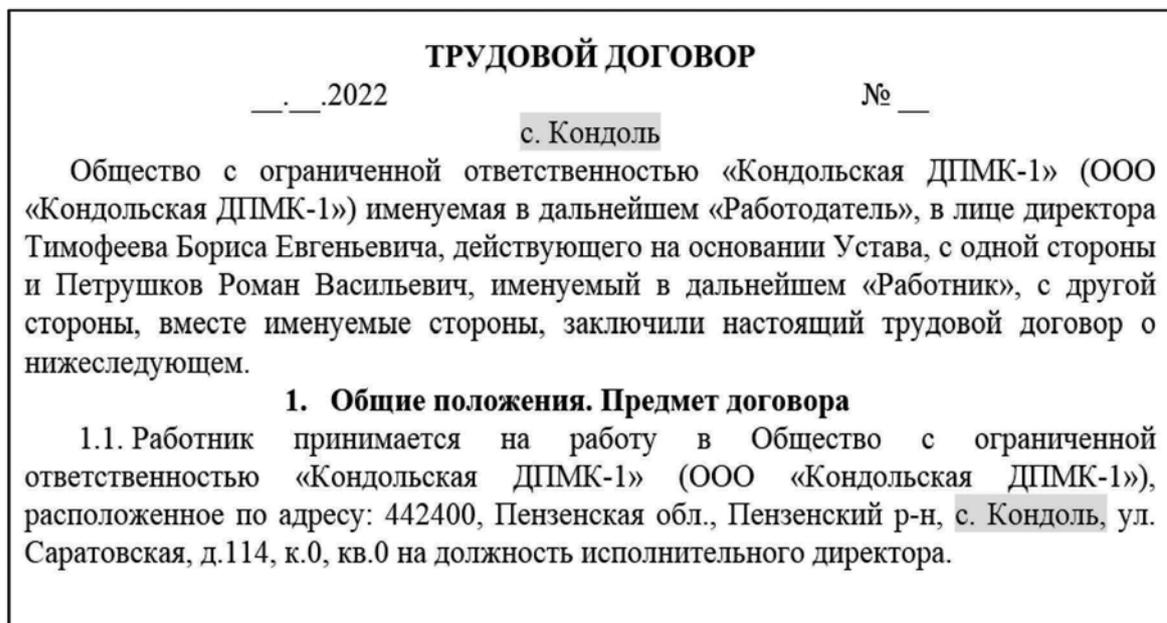


Рис. 4. Пример указания места заключения трудового договора

Если говорить о содержании трудового договора, то в первую очередь отметим, что в трудовом договоре обязательно должен быть указан вид работы — дистанционная.

Как и любой другой трудовой договор, договор о дистанционной работе должен включать в себя обязательные условия, названные в ст. 57 ТК РФ. При этом режим работы может быть установлен такой же, как для всех работников организации, но может и отличаться. Место исполнения работы (адрес места жительства, электронный адрес) следует указать в дополнительном условии «Уточнение места работы».

Помимо обязательных, в трудовой договор по соглашению сторон могут быть включены дополнительные условия, не ухудшающие положение работника, в частности:

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: 7447273@bk.ru**

Татьяна Кочанова

Изменения в трудовом законодательстве за октябрь 2022 года

Павел Хлебников

Мобилизация и бизнес

Александра Мишкина

Сложные вопросы выплаты зарплаты при увольнении по соглашению сторон

Алла Митрахович

Увольнение недобросовестного работника

Антон Задворнов

Увольнение по собственному желанию начальника на примере одного из дочерних обществ ПАО «Газпром»

Дмитрий Евтеев

Классный час: трудовые споры с педагогическими работниками

Ульяна Зелёная

Спортсмены — споры профессиональных спортсменов по трудовым вопросам (анализ)

Дарья Терасименко

Самозанятым могут разрешить заниматься пассажирскими перевозками

www.TOP-PERSONAL.RU

(июль–сентябрь)

В номере:

О подходе к классификации систем документации и документов

Электронный фонд пользования: проблемы терминологии, создания, учета, хранения и использования

Документационное обеспечение избирательной кампании в Российской Федерации

В сельской школе документы должны быть в полном порядке (организация делопроизводства в сельской школе)

Организация работы с документами в коммерческой компании

Архивный аутсорсинг в современной России: вопросы подготовки профессиональных кадров

Дистанционный трудовой договор: миф или реальность

Правовое регулирование управления документами в Республике Корея

№3
2022

При поддержке:

БИЗНЕС
ИДЕИ

БИЗНЕС
РЕШЕНИЯ

БИЗНЕС
ТЕХНОЛОГИИ

БИЗНЕС
ПРОЦЕССЫ

№ 30
(674)
2022

www.TOP-PERSONAL.ru



УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Ведущий журнал по управлению персоналом - 71052, 71055, 71056

Форс-Мажоры

Главная тема: **Форс-Мажоры**

