



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

# ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

№ 12  
Декабрь  
2022

Подписные индексы по каталогу Урал-пресс — 79154, 79357

*Алёна Палаш*

**Что делать, если нашел клад?**

*Ирина Дружинина*

**Недостроенные жилищные объекты — анализ споров и перспектив**

*Ульяна Зеленая*

**Как правильно зарегистрировать дом и землю при путанице в документах**

*Алла Митрахович*

**Проектно-сметная документация в спорах из договоров подряда**

*Дмитрий Тайдин*

**Перевод жилой недвижимости в нежилую — споры и суды (анализ)**

*Татьяна Новикова*

**Вокруг выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН)**

*Павел Хлебников*

**Коррупция в мунзаказе**



Коррупция в недвижимости — обычное дело.  
Схемы меняются, виновных периодически  
наказывают...  
Читайте материал в номере.  
Удачи в 2023 году!

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. Ходыкин
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	

## Комментарии экспертов



Алёна Талаш

**Что делать, если нашел клад? . . . . . 5**

## Недострой



Ирина Дружинина

**Недостроенные жилищные объекты —  
анализ споров и перспектив . . . . . 11**

## Регистрация недвижимости



Ульяна Зеленая

**Как правильно зарегистрировать дом и землю  
при путанице в документах . . . . . 19**

## ИЖС



Ульяна Зеленая

**Коттеджи на садовых участках — что нового  
о них говорит судебная практика . . . . . 31**

## Проектно-сметная документация



Алла Митрахович

**Проектно-сметная документация в спорах  
из договоров подряда . . . . . 41**

## Нежилая недвижимость



Дмитрий Гайдин

**Перевод жилой недвижимости в нежилую —  
споры и суды (анализ) . . . . . 49**

## ЕГРН



Татьяна Новикова

**Вокруг выписки из Единого государственного  
реестра недвижимости (ЕГРН) . . . . . 57**

## Коррупция



Павел Хлебников

**Коррупция в мунзаказе** .....65



Дмитрий Мартасов

**Коррупция в недвижимости — анализ типичных способов коррупции и способы борьбы с ними владельцев недвижимости и правоохранительных органов** .....73

## Обмен



Элина Шакирова

**Обмен жильём — практикуют ли сегодня клиенты этот способ, и какие проблемы возникают потом** .....81

## Мошенники



Элина Шакирова

**Подделка подписи в долговых обязательствах** .....65

## Совещания



Олег Матюнин

**Попав на совещание, увидев, как обстоят дела, как взаимодействуют люди, можно делать выводы о проблемах или успехах всей организации** .....97

## Вопрос — ответ

Алла Митрахович

**Вопрос — ответ** .....101

## Комментарии экспертов

Владимир Бубликов, Ксения Скрыпченко

**Огонь охватил все здание гипермаркета ОБИ в подмосковном ТЦ «Мега Химки»** .....103

## Выходные данные

Журнал  **ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО**

**Свидетельство о регистрации средства массовой информации № ПИ 77-15531 от 20 мая 2003 г., выдано Комитетом Российской Федерации по печати.**

**Главный редактор издательства:**  
Александр Гончаров.

**Выпускающий редактор журнала:**  
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,  
Клюева Елена, Кузина Марина, Мартасов  
Дмитрий, Митрахович Алла,  
Никулина Светлана, Новикова Татьяна,  
Папроцкая Ольга, Сергеева Дарья,  
Павлов Владимир, Тихонова Наталья,  
Хлебников Павел, Царькова Дарья,  
Шакирова Элина

**PR-отдел: 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 15.12.2022.  
Формат 60x90 1/8.  
Печать офсетная, бумага офсетная.  
Тираж 2 500 экз.  
Заказ № 22-12.**

**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

# Что делать, если нашел клад? (Комментарий предложенной ситуации)

Источник: [HTTPS://YOUTUBE.COM/SHORTS/HO3YJQFUE04?FEATURE=SHARE](https://youtube.com/shorts/hO3YJQfUE04?feature=share)

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



## **Алёна Талаш**

*управляющий партнёр компании «РосКо»*

Кто из нас в детстве (а может, и во взрослой жизни!) не мечтал найти клад? У большинства мечты так и остаются только мечтами, но некоторым счастливицам все же везет, и на их долю действительно выпадает такая необычная ситуация. Вот и пенсионеру из Курска повезло: во время ремонта своего дома он нашел 260 золотых монет 19 века — самый настоящий клад!

Кстати, согласно ст. 233 Гражданского кодекса РФ под кладом подразумеваются зарытые в земле или сокрытые иным способом деньги или ценные предметы, собственник которых не может быть установлен либо в силу закона утратил на них право.

Но вернемся к пенсионеру. Будучи человеком честным, он сдал находку в полицию. Обязательно ли было это делать?

На самом деле, вопреки расхожему мнению, такого требования законодательством не установлено. Раз нет требования, то нет и санкций за его несоблюдение. Более того, по общему правилу, найденные ценности собственник участка и/или лицо, совершившее находку, вправе оставить у себя, разделив их поровну, если иное не установлено соглашением между ними.

Однако для начала надо определить, не является ли находка культурной ценностью. Если это так, то она подлежит передаче в собственность государству, а собственник участка и нашедший ее вправе рассчитывать только на вознаграждение в размере 50% от общей стоимости найденного

имущества. Но чтобы узнать, относятся ли предметы, составляющие клад, к культурным ценностям, необходимо провести специальную экспертизу, которая, естественно, стоит денег. К тому же, если просто самостоятельно сдать находку на экспертизу, это может вызвать множество вопросов, и в конце концов придется еще и доказывать правоохранителям, откуда взялись эти вещи и что они были добыты законным путем. Если впоследствии выяснится, что клад имеет культурную ценность, его конфискуют в судебном порядке, а вознаграждение могут не заплатить, потому как клад не был добровольно передан в государственную собственность. Поэтому, хоть законом это прямо и не предусмотрено, в случае обнаружения клада все же лучше сразу обратиться в полицию.

## НА САМОМ ДЕЛЕ, ОТ ТОГО, НА ЧЬЕЙ ЗЕМЛЕ НАЙДЕН КЛАД, ЗАВИСИТ ОЧЕНЬ МНОГОЕ

Значит, пенсионер принял верное решение. К сожалению, в рассматриваемой истории многое, как говорится, «осталось за кадром». Например, не понятно, как происходила передача найденного имущества в отделение полиции. В идеале перед сдачей находку следовало сфотографировать, а от полицейских потребовать составления акта передачи имущества с подробной описью. Видимо, этого не сделали, раз потом пенсионеру заявили, что никакого клада вовсе и не было, а раз нет клада, то нет и вознаграждения.

Но все же какие-то доказательства реальности находки у героя истории,

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



ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ



ЯНВАРЬ 2023

## СТРОИТЕЛЬСТВО ЗАВЕРШЕНО — ОБЪЕКТЫ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ НЕ ПРИНЯТЫ



**СЕРГЕЙ ПРОНИН**

**История, связанная со строительством в Новой Москве жилого комплекса «Сенатор Клуб» на территории оздоровительного комплекса «Десна», подведомственного Управлению делами Президента Российской Федерации, началась еще в 2004 году и не закончилась до настоящего времени. Вся история этого проекта — непрерывная череда незаконных действий со стороны людей, наделенных властью, и приближенных к ним коммерсантов**



**Ирина Дружинина**

юрист

# Недостроенные жилищные объекты — анализ споров и перспектив

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

Ждем запросы их на адрес: [7447273@bk.ru](mailto:7447273@bk.ru)

**Важно обратить внимание на то, что при подаче иска по рассматриваемой категории споров внимание обращается на предмет исковых требований.**

Недостроенные жилищные объекты — это жилые дома в разной стадии строительной готовности, их называют объекты незавершенного строительства.

Объект незавершенного строительства — это капитальный объект недвижимости, который еще не достроен, но у которого есть фундамент, он считается недвижимостью независимо от того, зарегистрированы ли права на него в Едином государственном реестре недвижимости, но, чтобы распорядиться им, например продать, права придется зарегистрировать в установленном действующем законодательстве РФ порядке.

***Истцу необходимо подать иск с требованиями — признать право собственности на долю в объекте незавершенного строительства в виде квартиры, а не на саму квартиру, такая позиция отражена в Апелляционном Определении Московского городского суда от 18.12.2013 по делу № 11-41226.***

Вместе с тем в судебной практике встречаются случаи предъявления исков о признании права собственности на объект незавершенного строительства в виде квартиры, такое судебное мнение отражено в Апелляционном Определении Московского городского суда от 18.07.2016 по делу № 33-27798/2016.

Ниже рассмотрим судебную практику по двум вышеуказанным направлениям.

В Апелляционном Определении Московского городского суда от 14.02.2020 № 33-6310/2020 суд признал за истцом право собственности на долю в объекте незавершенного строительства в виде квартиры, так

как истец надлежащим образом исполнил свои обязательства по предварительному договору купли-продажи в полном объеме и вправе рассчитывать на надлежащее исполнение обязательств по договору со стороны ответчика.

«В соответствии с сообщением Москомстройинвеста общая строительная готовность объекта составляет 25 процентов. Согласно заключению специалистов по результатам проведения внесудебной строительной-тех-

**ЭТА ПРАКТИКА ГОВОРИТ О ТОМ, ЧТО ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ  
ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ СУД ПРИРОВНЯЛ К  
ОСНОВНОМУ ДОГОВОРУ ИЗ-ЗА ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОПЛАТЫ  
В ПОЛНОМ ОБЪЕМЕ**

нической экспертизы квартира создана и существует как отдельное изолированное помещение, со своими характеристиками и определенным месторасположением».

Эта практика говорит о том, что предварительный договор купли-продажи суд приравнивал к основному договору из-за осуществления оплаты в полном объеме.

В Определении Московского городского суда от 25.09.2019 №4г-12088/2019 отражено, что заключенный между истцом и ответчиком предварительный договор купли-продажи фактически направлен на оформление отношений сторон по привлечению ответчиком денежных средств истца для строительства многоквартирного дома и последующего предоставления истцу за полученные денежные средства объекта долевого строительства.

Своим судебным актом суд говорит нам о том, что истец вправе требовать защиты своих прав путем предъявления требований о признании права собственности на долю в праве общей долевой собственности на незавершенный строительством объект.

Незавершенное строительство жилого дома на момент рассмотрения судебного дела не должно нарушать право истца на защиту своих гражданских прав путем признания права собственности на долю в праве собственности на объект незавершенного строительства. Участник долевого

**ЧТО «КАК БЫ НИ НАЗЫВАЛСЯ ДОГОВОР, СРЕДСТВА  
ПО НЕМУ ПРИВЛЕЧЕНЫ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА КВАРТИРЫ  
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, ЗНАЧИТ, ЭТИ ОТНОШЕНИЯ  
РЕГУЛИРУЮТСЯ ЗАКОНОМ №214-ФЗ**

строительства, надлежащим образом исполнивший свои обязательства по договору путем внесения платы за квартиру в полном объеме, вправе рассчитывать на надлежащее исполнение обязательств по договору со стороны застройщика.

Иск о признании права собственности на долю в объекте незавершенно-го строительства в виде квартиры предъявляется в случае, когда покупатель внес оплату за квартиру в полном объеме в соответствии с предвари-

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

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

# ТРУДОВОЕ ПРАВО

ДЕКАБРЬ 2022

## БОЛЬШИНСТВО HR-МЕНЕДЖЕРОВ УВЕРЕНЫ В ТОМ, ЧТО УПРАВЛЯЮТ СВОЕЙ ЖИЗНЬЮ

Михаил Молоканов

...Любой разумный человек понимает, что он своей жизнью не особо управляет...

...С одной стороны, поговорку про падающий кирпичникто не оспаривает, а, с другой, кто это такой «Я»...

...Неслучайно, что в топ рейтинга попали учителя с проверкой их профессионализма по оценкам детей и их властью над учениками...

...Но есть две категории людей, которым кажется, что они управляют своей жизнью. Первая: те, кто нарывался на проблемы и неприятности и успешно справлялся с ним. Вторая: те, кто ни на какие проблемы не нарывался, а текущая жизнь их устраивает...



**Ульяна Зеленая**

юрист

# Как правильно зарегистрировать дом и землю при путанице в документах

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

Ждем запросы их на адрес: [7447273@bk.ru](mailto:7447273@bk.ru)

**Государственная регистрация имущества является регламентированной законодательством процедурой, осуществляется с целью его упорядочения и отражена в Федеральном законе от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Но если с регистрацией нового имущества все относительно понятно, то вот с регистрацией старого жилого фонда очень часто возникают вопросы и спорные ситуации.**

Это связано с различными причинами, например, такими как:

- Отсутствие правоустанавливающих документов.
- Утрата правоустанавливающих документов.
- Наследование части недвижимого имущества несколькими наследниками и путаница с долями.
- Отсутствие регистрации по причине путаницы в документах и т. д.

Вместе с тем, чтобы зарегистрировать права на недвижимость и получить документ, удостоверяющий права владения, гражданам необходимо собрать большое количество справок и доказательств, что они действительно владеют, например, земельным участком и домом, законно пользуются таким недвижимым имуществом и несут бремя содержания. Несмотря на различные государственные программы по регистрации имущества по упрощенной схеме, например, «дачная амнистия», зачастую количество собираемых справок, необходимых для регистрации права собственно-



сти, не становится меньше. Учитывая это обстоятельство, самостоятельно разобраться и с законодательством, и с необходимыми для регистрации документами гражданам достаточно затруднительно, особенно если происходит путаница в документах. Причинами возникающей неразберихи в документах могут быть:

- Отсутствие контроля со стороны государства.
- Технические ошибки, в том числе кадастровые, возникающие при оформлении документации.

**ЧТОБЫ ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬ ПРАВА НА НЕДВИЖИМОСТЬ  
И ПОЛУЧИТЬ ДОКУМЕНТ, УДОСТОВЕРЯЮЩИЙ ПРАВА  
ВЛАДЕНИЯ, ГРАЖДНАМ НЕОБХОДИМО СОБРАТЬ  
БОЛЬШОЕ КОЛИЧЕСТВО СПРАВОК И ДОКАЗАТЕЛЬСТВ**

- Смена законодательства и процедуры регистрации и т. п.

Более подробно остановимся на регистрации права собственности на дом и земельный участок.

### **РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ДОМ И ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**

При продаже жилого дома одновременно с переходом права собственности на дом переходит право собственности на земельный участок, это условие является обязательным и предусмотрено несколькими закрепленными в законодательстве нормами права:

- Статья 273 ГК РФ. Переход права на земельный участок при отчуждении находящихся на нем зданий или сооружений.
- П. 2 статьи 552 ГК РФ. Права на земельный участок при продаже здания, сооружения или другой находящейся на нем недвижимости.
- П. 4 статьи 35 Земельного кодекса РФ. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, сооружение.

Ниже приведем примерный порядок действий, необходимых для регистрации права собственности на дом и земельный участок, однако это не исчерпывающий перечень, зачастую это зависит от конкретной ситуации и имеющихся у гражданина документов. Итак, для регистрации права на дом и земельный участок под ним необходимо:

1. Подготовить документы.
  - документы, удостоверяющие личность продавца и покупателя;
  - правоустанавливающие документы на жилой дом и земельный участок;
  - свидетельство о регистрации права собственности на жилой дом и земельный участок или выписку из ЕГРН;
  - выписка из домовой книги, содержащая сведения о зарегистрированных в жилом доме лицах;
  - документ, подтверждающий отсутствие задолженности по оплате коммунальных услуг, нотариально удостоверенное согласие супруга на продажу дома и земельного участка в случае, если собственник находится в браке;
  - иные необходимые документы.

Перечень документов является ориентировочным, и в зависимости от ситуации для совершения сделки могут быть предоставлены и иные документы.

2. Получить выписку из ЕГРН. Несмотря на предоставление выписки из ЕГРН продавцом, для подтверждения и удостоверения заявленных собственников рекомендуется получить выписку из ЕГРН и покупателю. Также выписка необходима для удостоверения отсутствия обременений на дом и земельный участок.

**ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ЯВЛЯЕТСЯ ОРИЕНТИРОВОЧНЫМ,  
И В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СИТУАЦИИ ДЛЯ СОВЕРШЕНИЯ  
СДЕЛКИ МОГУТ БЫТЬ ПРЕДОСТАВЛЕНЫ И ДРУГИЕ  
ДОКУМЕНТЫ**

3. Согласовать все основные условия сделки и подготовить текст договора купли-продажи недвижимого имущества: дома и земельного участка. В договоре важно прописать все существенные условия, к которым относятся сведения о предмете сделки, цене, порядке расчетов, данные, позволяющие определенно установить объект недвижимого имущества: адрес, площадь, кадастровый номер, категорию земель и вид разрешенного использования. В соответствии с п. 2 ст. 555 ГК РФ стоимость земельного участка может быть выделена в договоре отдельно или установлена в составе стоимости жилого дома.

4. Государственная регистрация права собственности является обязательной процедурой в силу закона. Получение выписки из ЕГРН о перехо-

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

## СМЕНА ДОГОВОРОВ С СОТРУДНИКАМИ С ТРУДОВЫХ НА ИНЫЕ ФОРМЫ, АНАЛИЗ ПОСЛЕДСТВИЙ

Юлия Головенко

...ДОВОДЫ ИСТЦА О ПРИНУЖДЕНИИ ВСТАТЬ НА УЧЕТ ПО НАЛОГУ НА ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ДОХОД ПРИЗНАНЫ СУДОМ НЕСОСТОЯТЕЛЬНЫМИ, ПОСКОЛЬКУ ГРАЖДАНИН ВПРАВЕ САМОСТОЯТЕЛЬНО ОПРЕДЕЛЯТЬ ПОРЯДОК УПЛАТЫ ИМ НАЛОГА НА СВОИ ДОХОДЫ...

...ФАКТ ДОПУСКА ИСТЦА К РАБОТЕ ОТВЕТЧИКОМ (РАБОТОДАТЕЛЕМ), ПОСТОЯННЫЙ ХАРАКТЕР ЭТОЙ РАБОТЫ И ВЫПОЛНЕНИЕ ТРУДОВОЙ ФУНКЦИИ В ИНТЕРЕСАХ РАБОТОДАТЕЛЯ ЗА ВЫПЛАЧИВАЕМУЮ ЗАРАБОТНУЮ ПЛАТУ...

...К ХАРАКТЕРНЫМ ПРИЗНАКАМ ТРУДОВОГО ПРАВООТНОШЕНИЯ ОТНОСЯТСЯ ЛИЧНЫЙ ХАРАКТЕР ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ РАБОТНИКА; ОБЯЗАННОСТЬ РАБОТНИКА ВЫПОЛНЯТЬ ОПРЕДЕЛЕННУЮ, ЗАРАНЕЕ ОБУСЛОВЛЕННУЮ ТРУДОВУЮ ФУНКЦИЮ; ПОДЧИНЕНИЕ РАБОТНИКА ПРАВИЛАМ ВНУТРЕННЕГО ТРУДОВОГО РАСПОРЯДКА ПРИ ОБЕСПЕЧЕНИИ РАБОТОДАТЕЛЕМ УСЛОВИЙ ТРУДА; ВОЗМЕЗДНЫЙ ХАРАКТЕР (ОПЛАТА ПРОИЗВОДИТСЯ ЗА ТРУД)...



**Ульяна Зеленая**

Юрист

# Коттеджи на садовых участках — что нового о них говорит судебная практика

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

Ждем запросы их на адрес: [7447273@bk.ru](mailto:7447273@bk.ru)

**Повсеместная урбанизация населения, шум городов и ускорение жизни привели к тому, что многие люди задумываются о переезде в дома и коттеджи на земле. Для реализации этого плана необходимо приобретение земельного участка, и зачастую, не разобравшись в назначении земельного участка, индивидуальное жилищное строение (далее — ИЖС) оказывается выстроенным на садовом участке, особенно это актуально для пригородов крупных городов. Строительство коттеджей на садовых участках — тема не новая, ежегодно множество дел рассматривается судами в свете необходимости их перевода из статуса «садовый домик» в ИЖС, однако не все дела имеют положительный исход в пользу собственника таких строений.**

Возведение любого строения начинается с выбора и приобретения земельного участка, но не каждая земля может подойти под строительство жилых домов, коттеджей, таунхаусов и т. д. Это связано с тем, что вся земля разделена на участки определенного типа с ограничением их использования, так, например, существуют земельные участки, на которых запрещено или ограничено строительство жилых объектов, и к ним относят:

- Земли оборонного ведомства.
- Природоохранные земли лесного и водного массива.

- Заповедные территории.
- Земли запасного земельного фонда.

Вместе с тем земли садовых некоммерческих товариществ (далее — СНТ) не подпадают под эти ограничения, однако не стоит забывать, что в соответствии с законодательством на землях СНТ разрешено возведение только жилого сооружения для временного пребывания, а не для постоянного места жительства. В том числе, важно отметить отличие жилого дома от дачного:

## **НЕ КАЖДАЯ ЗЕМЛЯ МОЖЕТ ПОДОЙТИ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЫХ ДОМОВ, КОТТЕДЖЕЙ**

- Жилой дом строится на землях населенных пунктов, в отличие от дачного, который, как правило, располагается на землях сельскохозяйственных назначений.
- Жилой дом имеет назначение постоянного проживания, тогда как дачный строится для временного пребывания.
- Жилой дом является капитальным строением, дачный — временным сооружением.
- Для функционирования жилого дома необходимы коммуникации (свет, газ, вода, тепло), у дачного это все может отсутствовать.
- В жилом доме можно прописаться в отличие от дачного.

По сути, построить дом на садовом участке можно, однако не стоит забывать, что такое строение не будет являться жилым домом. Для того, что-

бы садовый домик стал жилым домом, его нужно будет узаконить, как правило, в судебном порядке. Судебная практика показывает, что признание садового домика жилым имеет место быть, так в качестве примера можно привести Решение Богородского городского суда Нижегородской области от 26.05.2020 № 2-620/2020~М-305/2020. Получив отказ от администрации сельсовета о признании дома жилым, истцы обратились по этому вопросу в Богородский городской суд Нижегородской области с иском.

В соответствии с ч. 3 ст. 23 Федерального закона РФ от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные

**ЧТОБЫ САДОВЫЙ ДОМИК СТАЛ ЖИЛЫМ ДОМОМ,  
ЕГО НУЖНО БУДЕТ УЗАКОНИТЬ, КАК ПРАВИЛО,  
В СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ**

акты Российской Федерации», садовый дом может быть признан жилым домом, жилой дом может быть признан садовым домом в порядке, предусмотренном Правительством Российской Федерации от 28.01.2006 № 47. В соответствии с постановлением садовый дом признается жилым домом и жилой дом — садовым домом на основании решения органа местного самоуправления муниципального образования. Для этого собственнику садового дома или жилого дома необходимо предоставить перечень документов, в соответствии с которыми администрация принимает соответствующее решение или направляет заявителю отказ.

Истец в материалах дела также предоставил экспертное заключение, согласно которому строение отвечает характеристикам индивидуального жилого дома. Истцам в признании садового дома жилым органом местного самоуправления было отказано по тому основанию, что на террито-



рии сельского поселения размещение садового, индивидуального жилого дома не предусмотрено.

Установив, что на участке истцов в силу положений Федерального закона РФ от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» допускается размещение

**БЫЛО ОТКАЗАНО ПО ТОМУ ОСНОВАНИЮ,  
ЧТО НА ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
РАЗМЕЩЕНИЕ САДОВОГО, ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО  
ДОМА НЕ ПРЕДУСМОТРЕНО**

индивидуального жилого дома, при этом истцы постоянно проживают в указанном доме, это является для них единственным местом проживания, дом по объемно-планировочному, конструктивному исполнению, состоянию строительных конструкций соответствует строительным нормам и правилам, не несет угрозы жизни и здоровью гражданам, истцами предпринимались меры к переводу нежилого строения в жилое, на что было получено согласие залогодержателя (ПАО Сбербанк), при таких обстоятельствах суд находит иск подлежащим удовлетворению. Суд признал объект недвижимого имущества — садовый дом жилым домом, пригодным для

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



**Алла Митрахович**

юрист

# Проектно-сметная документация в спорах из договоров подряда

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

Ждем запросы их на адрес: [7447273@bk.ru](mailto:7447273@bk.ru)

**Юристы, пусть только приблизительно связанные со строительством и спорами в сфере подряда, не понаслышке знают о значении проектно-сметной документации в строительстве, которая является базой для осуществления строительного проекта, содержащей в себе все нюансы и особенности возводимого объекта «на бумаге». Поэтому такие документы всегда интересны контролирующим органам, а также инвесторам, планирующим вложение в ход возведения объекта, с целью получения прибыли.**

В соответствии с ч. 2 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ (ГрК РФ) проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации, представляемой на экспертизу проектной документации и в органы государственного строительного надзора, устанавливаются Правительством РФ и дифференцируются применительно к различным видам объектов капитального строительства (в том числе к линейным объектам), а также в зависимости от назначения объектов капитального строительства, видов работ (строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства), их содержания, источников финансирования работ и выделения отдельных этапов строительства, реконструкции в соответствии с требованиями ГрК РФ.

Помимо инженерных изысканий, правоустанавливающих и проектных документов, исследуемая документация должна содержать смету, которая в свою очередь, представляет собой сводку затрат, общий сметный расчет стоимости строительства, объектные и локальные сметные расчеты (сметы), сметные расчеты на отдельные виды затрат.

Сметная документация на строительство объектов капитального строительства, финансируемое с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, составляется с применением утвержденных сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов. Разработка и применение индивидуальных

**ПОДТВЕРЖДЕННАЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗОЙ  
СМЕТА ЯВЛЯЕТСЯ ВЕСОМЫМ ДОКАЗАТЕЛЬСТВОМ  
В СУДЕ НА СЛУЧАЙ ВОЗНИКНОВЕНИЯ МНОЖЕСТВА  
РАЗЛИЧНЫХ ДЕНЕЖНЫХ СПОРОВ**

сметных нормативов, предназначенных для строительства конкретного объекта по предусматриваемым в проектной документации технологиям производства работ, условиям труда и поставок ресурсов, отсутствующим или отличным от технологий, учтенных в сметных нормативах, содержащихся в федеральном реестре сметных нормативов, осуществляется по решению Правительства Российской Федерации.

В связи с изложенным, в случае возникновения каких-либо споров в отношении качества и безопасности законченного строительством объекта, изучают правильность составления проектно-сметной документации, которая также имеет значение и для споров с налоговыми органами.

Так законодатель, осознавая важность соответствующих документов, обязал субъектов в большинстве случаев проводить экспертизу проектно-сметной документации. По общему правилу экспертиза проектной документации объектов капитального строительства (а также результатов инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации) необходима всегда. В первую очередь положительное заключение экспертизы проектной документации потребуется, чтобы получить разрешение на строительство (ч. 1 ст. 49, п. 4 ч. 7 ст. 51 ГрК РФ).

Подтвержденная государственной экспертизой смета является весомым доказательством в суде на случай возникновения множества различных денежных споров.

Один из таких споров был передан для рассмотрения в экономическую коллегия Верховного суда РФ для рассмотрения в судебном заседании<sup>1</sup>.

Между организациями был заключен договор на выполнение работ по объекту «Строительство сельского учебного комплекса», в котором цена в соответствии со сметой составила 133 718 620 рублей без НДС.

Обществом выполнены работы по договору на сумму 132 779 792 рубля 51 копейка и оплачены заказчиком в указанной сумме. Кроме того, в соответствии с вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по другому спору с заказчика в пользу общества было взыскано 938 827 рублей долга за выполнение дополнительного объема работ по договору. Общая стоимость всех работ не превысила установленную договором цену.

Ссылаясь на то, что по результатам исполнения договора учреждение должно уплатить обществу сверх оговоренной в договоре цены, указанной без НДС, сумму затрат в размере 10 543 513 рублей 50 копеек по уплате обществом НДС своим поставщикам при приобретении товаров и услуг, необходимых для производства работ по договору, общество направило учреждению соответствующую претензию.

<sup>1</sup> Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 01.12.2020 N 303-ЭС20-10766 по делу N A24-5838/2019

Удовлетворяя заявленные обществом требования, суды исходили из того, что установленная договором цена 133 718 620 рублей не включает в себя НДС, в связи с чем спорная сумма налога подлежит взысканию с учреждения.

Поэтому по общему правилу возможность увеличения цены сделки и дополнительного взыскания сумм НДС с покупателя в случае неправильного учета налога продавцом при формировании окончательного размера цены договора допускается только в случаях, когда такая возможность согласована обеими сторонами договора, либо предусмотрена нормативными правовыми актами (определения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 20.12.2018 N 306-КГ18-13128, от 23.11.2017 N 308-ЭС17-9467).

**НЕКАЧЕСТВЕННОЕ ВЫПОЛНЕНИЕ ПРОЕКТНО-СМЕТНОЙ  
ДОКУМЕНТАЦИИ МОЖЕТ ПОСЛУЖИТЬ ПРИЧИНОЙ ДЛЯ  
ВЗЫСКАНИЯ УБЫТКОВ С СОСТАВИТЕЛЯ**

При рассмотрении настоящего дела судами установлено, что цена договора является твердой, договор не содержит положений о возможности ее увеличения в связи с изменением налоговых обязательств исполнителя. Закон, который устанавливает обязательность пересмотра договорной цены в рассматриваемой ситуации, отсутствует.

Следовательно, вывод судов о невозможности пересмотра договорной

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



**Дмитрий Гайдин**

юрист

# Перевод жилой недвижимости в нежилую — споры и суды (анализ)

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

Ждем запросы их на адрес: [7447273@bk.ru](mailto:7447273@bk.ru)

**Перевод помещений исходя из их назначения из категории жилые в категорию нежилые является законным и урегулированным способом распоряжения недвижимостью.**

Жилищный кодекс Российской Федерации (ЖК РФ) содержит Главу 3, посвященную именно данным правоотношениям по изменению статуса имущества, и предусматривает условия (ст. 22), порядок (ст. 23) и основания для отказа (ст. 24) перевода жилых помещений в нежилые. Однако, несмотря на достаточно детальную и определенную нормативную регламентированность, вокруг перевода жилой недвижимости в нежилую часто возникают споры, для разрешения которых стороны вынуждены прибегать к обращению в суд. На анализе сложившейся судебной практики рассмотрим наиболее типичные прецеденты, связанные с переводом жилья в нежилое.

Мы нередко пользуемся различными услугами юридических лиц или индивидуальных предпринимателей в помещениях, расположенных на первых этажах жилых домов, и не подозреваем, что для ведения такого бизнеса не обязательно арендовать готовые помещения, а возможно перевести собственную квартиру на первом этаже в нежилое помещение. Собственно, согласно нормам ЖК РФ, перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

Однако перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению.



***В помещение после его перевода из жилого помещения в нежилое должна быть исключена возможность доступа с использованием помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям.***

Таким образом, для использования квартир на первых этажах в качестве нежилых помещений, помимо их перевода потребуется сделать отдельный вход в них. В данном случае необходимо считаться с интересами

**ОДНАКО ПЕРЕВОД ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ НЕ ДОПУСКАЕТСЯ, ЕСЛИ ДОСТУП К ПЕРЕВОДИМОМУ ПОМЕЩЕНИЮ НЕВОЗМОЖЕН БЕЗ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ ДОСТУП К ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЯМ, ИЛИ ОТСУТСТВУЕТ ТЕХНИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ ОБОРУДОВАТЬ ТАКОЙ ДОСТУП К ДАННОМУ ПОМЕЩЕНИЮ**

остальных жителей дома, так как такое превращение квартиры в офис сопряжено с использованием общего имущества дома, на что требуется согласие всех собственников помещений в нем.

Так, например, две собственницы квартир в доме потребовали освобождения земельного участка, занятого входной группой в нежилое помещение, и восстановление дорожного покрытия придомовой территории. Свои требования они обосновали тем, что их сосед перевел свою квартиру в нежилое помещение, провел его переустройство и перепланировку, а

именно разместил входную группу в указанное помещение на придомовой территории многоквартирного дома. Согласование перевода, проведение перепланировки и переустройства с размещением входной группы осуществлено на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, однако в нарушение требований закона согласие всех собственников помещений на использование земельного участка ответчиком получено не было, решение принято 73,11% голосов.

Решением суда первой инстанции требования истцов были удовлетворены частично: признано недействительным решение внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Вторая инстанция решение отменила и приняла новое решение об отказе в иске. После первой кассации указанные постановления оставлены без изменения.

По кассационной жалобе истцов в Верховный Суд Российской Федерации (ВС РФ) дело было передано для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ, которая нашла жалобу подлежащей удовлетворению.

Как указала Коллегия в своем определении от 1 февраля 2022 г. № 18-КГ21-162-К4, согласно п. 4 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в нем, в том числе земельный участок, на котором расположен дом.

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений.

***Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений.***

Из указанных положений закона был сделан вывод, что в качестве обязательного условия перевода жилого помещения в нежилое необходимо на-

личие согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме в случае, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, либо передачи при этом части общего земельного участка. Такая же правовая позиция изложена в п. 11 Обзора судебной практики ВС РФ № 2, утвержденного Президиумом ВС РФ 26 апреля 2017 г.

## УМЕНЬШЕНИЕ РАЗМЕРА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ВОЗМОЖНО ТОЛЬКО С СОГЛАСИЯ ВСЕХ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

Так как согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме на переустройство и перепланировку помещения, принадлежащего ответчику, с использованием части земельного участка и общедомового имущества многоквартирного дома получено не было, Коллегия ВС РФ отменила все судебные постановления и направила дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

***Собственникам жилых помещений, желающих перевести их в нежилые, следует помнить, что такому переводу в определенных случаях должно сопутствовать необходимое переустройство и (или) перепланировка переводимого помещения для обеспечения испрашиваемого использования.***

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



**Татьяна Новикова**

юрист

# Вокруг выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН)

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

Ждем запросы их на адрес: [7447273@bk.ru](mailto:7447273@bk.ru)

**Выписка из ЕГРН — документ, подтверждающий право собственности на объект недвижимости. От содержания сведений выписки зависит возможность доступа к ним. Так сведения о характеристиках объекта недвижимости, зарегистрированных правах на него и сведения о переходе прав на объект может получить любое лицо, а вот доступ к сведениям о содержании правоустанавливающих документов ограничен.**

Посмотрим, с чем сегодня сталкиваются суды, разрешая споры, которые так или иначе касаются выписки из ЕГРН.

Техническая ошибка

В выписке из ЕГРН собственница нежилого здания, гражданка Р., обнаружила досадную неточность. Согласно документу, её собственность «усохла» на 134,6 кв.м. Возмущённая Р. после серии неудачных обращений в Росреестр заявила исковое требование к Управлению федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии, считая, что выписка из ЕГРН содержит недостоверную информацию.[1]

***В суде Р. утверждала, что дважды обращалась к Ответчику с заявлением об исправлении технической ошибки, однако Ответчик отказал в ее исправлении.***

По мнению Управления Росреестра, административный Истец с заявлением об исправлении технической ошибки в установленном действующим законодательством порядке не обращался. Ответ административного Ответчика, на который ссылается Р., не является ответом об отказе в исправлении технической ошибки.

**Суд пришёл к выводу, что, несмотря на наличие технической ошибки, правовые основания для удовлетворения исковых требований отсутствуют.**

Суд напоминает, что существует порядок исправления технической ошибки в ЕГРН (установлен ч. 1 ст. 61 ФЗ от 13.07.2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»), согласно которому техническая ошибка исправляется по решению госрегистрации прав в течение

**ВЫВОД: НЕТ СМЫСЛА ВЕСТИ ПЕРЕПИСКУ, МАЛО  
ЗАЯВИТЬ ОБ УСТРАНЕНИИ ТЕХНИЧЕСКОЙ ОШИБКИ,  
НЕОБХОДИМО ОБРАТИТЬСЯ В РОСРЕЕСТР В  
УСТАНОВЛЕННОМ ПОРЯДКЕ [2], ТО ЕСТЬ СОБЛЮСТИ  
ФОРМУ И СПОСОБ ПОДАЧИ ЗАЯВЛЕНИЯ**

трёх рабочих дней со дня обнаружения технической ошибки в записях или получения от любого заинтересованного лица заявления установленной формы об исправлении технической ошибки либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении технической ошибки в записях.

Истец не представил доказательств, что административный ответчик принял либо вынес решение об отказе в исправлении технической ошибки, содержащейся в ЕГРН.

Действия Управления Росреестра по Москве законны, а истцом не доказан факт нарушения его прав, свободы и законных интересов.

Вывод: нет смысла вести переписку, мало заявить об устранении технической ошибки, необходимо обратиться в Росреестр в установленном Порядке [2], то есть соблюсти форму и способ подачи заявления.

### **ИСКЛЮЧИТЕЛЬНОЕ ПРАВО НА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СВЕДЕНИЙ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ЕГРН**

Согласно размещённой на сайте <https://egrn-vypiska.com> информации, любой человек мог приобрести выписки ЕГРН о характеристиках и правах, полную информацию об объектах недвижимости, выписки из ЕГРН о переходе прав. Однако, предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН — государственная услуга, оказываемая исключительно Росреестром и его территориальными органами в соответствии с ФЗ от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и подзаконными нормативно-правовыми актами. **Сайт <https://egrn-vypiska.com>, на котором размещена информация о продаже выписки ЕГРН дистанционным способом, был выявлен прокуратурой.**

Прокурор обратился в суд с заявлением в интересах неопределённого круга лиц [3], просил признать информацию запрещённой к распространению, поскольку предложение о предоставлении услуги по выдаче выписок из ЕГРН вводит граждан в заблуждение, создавая ложное впечатление о предоставлении госуслуги Росреестром или её посредником на законных основаниях.

**Организация сайта скупает ключи от личных кабинетов граждан, что ведёт к нарушению их прав. При этом потребитель зачастую не получает сведения, либо получает недостоверные сведения по завышенным ценам. Установить владельца сайта не удалось (находится в Исландии).**

Суд иск удовлетворил.

Вывод: заказывайте выписки только через Портал госуслуг [4], на сайте Росреестра [5] и подведомственной организации «ФКП Росреестра» [6]. Информация об объектах недвижимости в режиме онлайн размещена и на Публичной кадастровой карте [7] Росреестра.

С весны 2021 года ведётся работа по противодействию деятельности сайтов-двойников после подписания Президентом РФ 30 апреля 2021 года ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и иные законодательные акты Российской Федерации в сфере государственного кадастрового учёта и государственной регистрации прав», которым введён запрет на перепродажу сведений ЕГРН.

**ВЫВОД: ЗАКАЗЫВАЙТЕ ВЫПИСКИ ТОЛЬКО ЧЕРЕЗ ПОРТАЛ ГОСУСЛУГ [4], НА САЙТЕ РОСРЕЕСТРА [5] И ПОДВЕДОМСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ «ФКП РОСРЕЕСТРА» [6]. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕЖИМЕ ОНЛАЙН РАЗМЕЩЕНА И НА ПУБЛИЧНОЙ КАДАСТРОВОЙ КАРТЕ [7] РОСРЕЕСТРА**

*Проверить статус сайта непросто для обычного гражданина. Росреестр [8] советует обращать внимание на доменное имя сайта (использование схожих официальному наименованию названий (удвоенные буквы и приписки online, egrp, egrn)), а при обнаружении сайтов-двойников обращаться в прокуратуру.*

**МОШЕННИЦА ПРЕДОСТАВИЛА ВЫПИСКУ ИЗ ЕГРН С СИНЕЙ ПЕЧАТЬЮ И ПОДПИСЯМИ**

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





**Павел Хлебников**

адвокат

# Коррупция в мунзаказе

Коррупция в мунзаказе

Коррупция

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

Ждем запросы их на адрес: [7447273@bk.ru](mailto:7447273@bk.ru)

**О коррупционных признаках в государственных органах было сказано многое. Система власти у управления в России не ограничивается одними государственными органами. Есть еще и местный уровень — администрации, управы и т. п., то есть муниципалитеты. Это те органы, которые хоть и де-юре не входят в систему органов гос. власти, но по факту осуществляет управленческие функции в области все тех же публичных (общественных) отношений. Ну и как следствие, тема коррупции в них все так же актуальна.**

Итак, как мы понимаем, муниципалитеты (далее — ОМС, администрации) наделены, в соответствии с Федеральным законом № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» от 06.10.2003 г., властными и распорядительными функциями. Согласно ст.ст. 13, 14, 15 вышеназванного закона к компетенции ОМС отнесено и благоустройство, и поддержание дорожной сети, и строительство в интересах муниципальных образований. То есть, как звучит определение в законе, вопросы местного значения. В целях их осуществления и реализации создается муниципальный заказ, то есть деятельность по эффективному использованию бюджетных средств.

Недавно появилось сообщение о том, что Благовещенский городской суд арестовал на 1 месяц и 29 суток бывшего главу администрации города Тында Амурской области М. Ее подозревают в злоупотреблении должностными полномочиями (ч. 2 ст. 285 УК РФ). Незадолго до ареста госпожа М. ушла в отставку по состоянию здоровья. Ей грозит до семи лет колонии. Уголовное дело возбуждено по материалам проверки прокуратуры и УФСБ по Амурской области. Дело не новое для Амура и набирает обороты. Оно касается заключенного в июле 2021 года договора со строительной компанией о капремонте до августа 2024 года одной из улиц в го-

роде. По версии следствия, сумма должна была выплачиваться поэтапно, по мере реализации контракта, однако мэр выплатила подрядчику 132 млн руб. за работы, которые не проводились. А в августе 2022 года контракт был расторгнут, работы по нему не были выполнены. После этого гендиректор компании был заключен под стражу.

Итак, бывшему мэру вменяют ст. 285 УК РФ — злоупотребление должностными полномочиями, то есть действия или бездействие представителей власти, которые совершаются в рамках служебных обязанностей, но с целями, противоречащими задачам госслужбы, если это деяние со-

## **МЭР ВЫПЛАТИЛА ПОДРЯДЧИКУ 132 МЛН РУБ. ЗА РАБОТЫ, КОТОРЫЕ НЕ ПРОВОДИЛИСЬ**

вершено из корыстной или иной личной заинтересованности и повлекло существенное нарушение прав и законных интересов граждан или организаций либо охраняемых законом интересов общества или государства. Объективная сторона, то есть, то что характеризует такой состав, имеет три обязательных признака: а) использование должностным лицом своих служебных полномочий вопреки интересам службы; б) наступление в результате этого общественно опасного последствия в виде существенного нарушения прав и законных интересов граждан или организаций либо охраняемых законом интересов общества и государства; в) наличие причинной связи между использованием должностным лицом своих служебных полномочий и указанными вредными последствиями.

В рассматриваемом случае охраняемые законом интересы — это интересы бюджета и как следствие всего населения города. То есть расчеты за работы фактически произошли, а работы не сделаны. Абсолютное большинство муниципальных контрактов на работы заключается по итогам конкурсных процедур: аукционов, запросов котировок, конкурсов или,

как говорят, тендеров. Цель этих тендеров известна и понятна — наиболее эффективное использование средств и уменьшение коррупционной составляющей.

Чиновники нашли способы обхода и этой схемы, ибо какой из государственных людей не был уверен, что бюджет — это пирог, к которому можно подходить и спокойно закусывать. Появились договорные тендеры, то есть сговор между заказчиком и участником или участниками. Условно варианты сговора можно разделить на две большие группы:

**ЦЕЛЬ СГОВОРА ОДНА: ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПОБЕДЫ В ТЕНДЕРЕ «НУЖНОМУ» УЧАСТНИКУ ПО НАЧАЛЬНОЙ ЦЕНЕ КОНТРАКТА ИЛИ ПО ЦЕНЕ КОНТРАКТА МАКСИМАЛЬНО БЛИЗКОЙ К НАЧАЛЬНОЙ ЦЕНЕ, ЧТО ВЫГОДНО И ЧИНОВНИКАМ, И ИСПОЛНИТЕЛЯМ. ЕСТЕСТВЕННО, ЭТО ОБЕСПЕЧИВАЕТСЯ ВСЕМ ИЗВЕСТНЫМ «ОТКАТОМ»**

1. Вертикальный сговор: между заказчиком и участником тендера или группой участников тендера.

2. Горизонтальный сговор: между двумя и более участниками тендера.

В обоих случаях цель сговора одна: обеспечение победы в тендере «нужному» участнику по начальной цене контракта или по цене контракта максимально близкой к начальной цене, что выгодно и чиновникам, и исполнителям. Естественно, это обеспечивается всем известным «откатом».

## 1. НА СТАДИИ РАЗМЕЩЕНИЯ ИЗВЕЩЕНИЯ О ПРОЦЕДУРЕ ЗАКУПКИ В ЕИС

Самый распространенный случай. Осуществляется путем ограничения доступа к процедуре закупки «ненужных» участников. Обычно сговоры из данной группы можно определить по установлению неправомерных (завышенных или не относящихся к объекту закупки) или неизмеряемых требований к участникам тендера, делающих подачу заявки затруднительной или вовсе невозможной, а перспективы оценки такой заявки — непредсказуемыми. Доказывается это непросто, но все-таки есть прецеденты. Например, в апреле 2022 года Арбитражный суд Северо-Кавказского округа оставил в силе решение УФАС Ростовской области о наличии сговора при проведении закупки на установку видеосистем и пунктов контроля за дорожным движением.

По мнению УФАС, заказчик и участники закупки нарушили п. 1 ч. 1 ст. 17 Закона № 135-ФЗ. Они вступили в сговор при проведении закупки на установку камер с максимальной ценой контракта 549 млн руб. Соглашение привело «к созданию преимущественных условий» для одного из подрядчиков, а впоследствии заключению договора по завышенной цене. Аукционную документацию на портале госзакупок размещал ИП, который не имеет отношения к должностным лицам заказчика. Заказчик и один из участников тендера использовали один и тот же IP-адрес, зарегистрированный во Франции, что свидетельствует об использовании VPN для сокрытия и изменения точки доступа в Интернете, а также о том, что одно лицо выступало как от имени заказчика, так и от имени участника закупки.

## 2. НА СТАДИИ РАБОТЫ КОМИССИИ (КОНКУРСНОЙ, АУКЦИОННОЙ)

В данном случае комиссия заказчика под разными предложениями либо от-

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



## **Дмитрий Мартасов**

юрисконсульт Общества с ограниченной  
ответственностью «СтройБазис»

# **Коррупция в недвижимости — анализ типичных способов коррупции и способы борьбы с ними владельцев недвижимости и правоохранительных органов**

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

Ждем запросы их на адрес: [7447273@bk.ru](mailto:7447273@bk.ru)

**Наиболее часто коррупция проявляется при аренде государственной (муниципальной) собственности, занижении стоимости объектов недвижимости при купле-продаже и других способах. В результате данных «манипуляций» занижается налогооблагаемая база и соответственно меньше налогов поступает в федеральный бюджет.**

Борьба с коррупцией в недвижимости имеет ключевое значение для налоговых органов и правоохранительных органов, так как защищаются публичные интересы государства.

В частности, одним из «незаконных» механизмов является занижение стоимости объекта недвижимости в договоре купли-продажи. Переход права собственности на объект недвижимого имущества по договору купли-продажи подлежит государственной регистрации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии. При этом реальная стоимость указывается в дополнительном соглашении к договору купли-продажи недвижимости, факт передачи денег подтверждается расписками. При этом в данной ситуации официальным документом является только основной договор купли-продажи, и в случае возникновения спора проблемы возникнут как у покупателя, так и у продавца.

***Риски со стороны покупателя заключаются в том, что покупатель будет признан недобросовестным.***

Риски со стороны продавца. В случае занижения налоговой базы продавцу доначислят налог на всю стоимость квартиры и привлекут к административной ответственности, что грозит штрафом в размере от 20 до 40% от суммы сделки [1]. ***Также предусмотрена уголовная ответственность в случае выявления крупного размера, также существует риск взыскания неосновательного обогащения [2].***

Риски со стороны покупателя и продавца. Признание договора недействительным по п. 1 ст. 167 Гражданского кодекса Российской Федерации не влечет юридических последствий.

Также п. 1 ст. 226 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что при выявлении случаев нарушения законности суд вправе вынести частное определение и направить его в соответ-

**МНОГОКРАТНОЕ ЗАНИЖЕНИЕ СТОИМОСТИ  
ОТЧУЖДАЕМОГО ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНО ПОРОДИТЬ У  
ЛЮБОГО ДОБРОСОВЕСТНОГО И РАЗУМНОГО УЧАСТНИКА  
ГРАЖДАНСКОГО ОБОРОТА СОМНЕНИЯ ОТНОСИТЕЛЬНО  
ПРАВОМЕРНОСТИ ТАКОГО ОТЧУЖДЕНИЯ**

ствующие организации или соответствующим должностным лицам, которые обязаны в течение месяца сообщить о принятых ими мерах. В случае, если при рассмотрении дела суд обнаружит в действиях стороны, других участников процесса, должностного или иного лица признаки преступления, суд сообщает об этом в органы дознания или предварительного следствия [3].

Далее рассмотрим конкретные примеры из судебной практики.

В решениях суда сделан вывод, что действия лица, приобретающего имущество по цене явно ниже кадастровой и рыночной, нельзя назвать осмотрительными и осторожными.



Многokратное занижение стоимости отчуждаемого имущества должно породить у любого добросовестного и разумного участника гражданского оборота сомнения относительно правомерности такого отчуждения.

Покупатель либо знает о намерении должника вывести свое имущество из-под угрозы обращения на него взыскания и действует с ним совместно, либо понимает, что менеджмент или иные контролирующие должника лица избавляются от имущества общества по заниженной цене по причинам, не связанным с экономическими интересами последнего. Соответственно, покупатель прямо или косвенно осведомлен о противоправной цели должника [4]. Исходя из этого, суд сделал вывод о наличии подозрительности сделки.

***По другому делу было указано, что при решении вопроса о признании сделки недействительной может иметь не само по себе отступление от кадастровой стоимости недвижимого имущества, а занижение реальной рыночной цены объекта, отсутствие реального исполнения договора и др. [5] При этом сведения о кадастровой стоимости имущества используются в этом случае в качестве одного из относимых и допустимых доказательств действительной рыночной стоимости предмета сделки [6].***

По другому делу заявителем доказана совокупность обстоятельств, свидетельствующих о притворности спорных сделок, прикрывающих прямое отчуждение должником, находившимся в состоянии неплатежеспособности, недвижимого имущества в пользу аффилированного лица по заниженной стоимости [7]. Суды, оценив представленные доказательства в соответствии со ст. 71 АПК РФ и приняв во внимание изложенные в экспертном заключении выводы, исходили из доказанности заявителем совокупности обстоятельств, свидетельствующих о притворности спорных сделок, прикрывающих прямое отчуждение должником, находившимся в

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

**Остальным желающим на платной основе.**

**Пишите: [7447273@bk.ru](mailto:7447273@bk.ru)**

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

# ТРУДОВОЕ ПРАВО

ДЕКАБРЬ 2022

## ЗА ЧТО МОЖЕТ НАКАЗАТЬ ФНС ПРИ РАБОТЕ С САМОЗАНЯТЫМИ: СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА 2022 ГОДА

Мария Лисицына

...РАЗБЕРЕМСЯ, КОГДА ВЫГОДНО НАНЯТЬ ТАКОГО ГРАЖДАНИНА И СЭКОНОМИТЬ НА НАЛОГАХ, А КОГДА ЛУЧШЕ ОФОРМИТЬ ОТНОШЕНИЯ ПО-ИНОМУ...

...ЗАФИКСИРОВАТЬ В ДОГОВОРЕ, ЧТО САМОЗАНЯТЫЙ САМОСТОЯТЕЛЬНО УПЛАЧИВАЕТ НАЛОГ НА ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ДОХОД И ОБЯЗУЕТСЯ ВЫДАТЬ ЧЕК...

...ДАЖЕ ЕСЛИ ПОДПИСАН АКТ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ, ЧЕК НУЖЕН ОБЯЗАТЕЛЬНО...

...УКАЗАННЫЕ ПРИЗНАКИ ХАРАКТЕРИЗУЮТ «ПЛАТЕЛЬЩИКА НПД» КАК ЛИЦО, ФАКТИЧЕСКИ ЛИШЕННОЕ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ САМОСТОЯТЕЛЬНОСТИ В ВЕДЕНИИ СВОЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ...



**Элина Шакирова**

юрист

# Обмен жильём — практикуют ли сегодня клиенты этот способ, и какие проблемы возникают потом

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

Ждем запросы их на адрес: [7447273@bk.ru](mailto:7447273@bk.ru)

**В обиходе под обменом подразумевается любая сделка с жильем, при которой новая квартира приобретается взамен существующей. Ранее обмен был практически единственным способом изменения жилищных условий. С развитием современного рынка недвижимости классический обмен «объект на объект» уступил место так называемому «обмену через куплю-продажу».**

Прежде всего, нужно сделать юридическую оговорку, что на самом деле слово «обмен» подразумевает переход права пользования и относится к случаям, когда речь идет не о собственниках, а о нанимателях (например, муниципальных квартир). В рыночной сделке правильнее говорить о мене.

Обмен (будем использовать этот укоренившийся в обиходе термин) считается довольно сложной операцией. Поэтому одним из способов прийти к альтернативному обмену представляется обращение в суд. При этом главное затруднение возникает при подборе адекватного объекта (одного или нескольких).

В связи с этим, как показывает анализ судебной практики, иски о принудительном обмене жилыми помещениями удовлетворяются судами достаточно редко. В большинстве случаев суды отказывают в обмене по различным основаниям.

Обзор Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации».

При рассмотрении дел, связанных с обменом жилыми помещениями, следует учитывать, что в соответствии с ч. 1 ст. 72 и ст. 74 ЖК РФ пред-

метом договора обмена жилыми помещениями могут быть только жилые помещения, предоставленные гражданам по договору социального найма, а субъектами обмена — наниматели социального жилья. Обмен жилых помещений, относящихся к фонду социального использования, на жилые помещения индивидуального, специализированного и жилищного фонда коммерческого использования («смешанный» обмен), а также обмен членом семьи нанимателя по договору социального найма приходящейся на него доли площади жилого помещения с другим лицом при условии вселения его в качестве члена семьи нанимателя («родственный» обмен) Жилищным кодексом РФ не предусмотрен.

Обязательным условием обмена занимаемого по договору социального найма жилого помещения является получение нанимателем письменного согласия всех проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, а также наймодателя (ч. 1 ст. 72 ЖК РФ), а если в жилом помещении проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, являющиеся членами семьи нанимателя, также согласия органов опеки и попечительства. Наймодатель, согласно ч. 4 ст. 74 ЖК РФ, вправе отказать в даче согласия на обмен жилыми помещениями только в случаях, предусмотренных ст. 73 ЖК РФ и ч. 5 ст. 72 ЖК РФ, содержащей требование о соблюдении учетной нормы общей площади на каждого вселяющегося в результате обмена члена семьи.

***Наиболее распространенной причиной для отказа в принудительном обмене является ухудшение в результате такого обмена жилищных условий лиц, проживающих в обмениваемых квартирах.***

Конкретные признаки, однозначно указывающие на ухудшение жилищных условий, в законе не поименованы. Как правило, под таким ухудшением суды подразумевают уменьшение жилой площади, удаленность нового жилья от социальных объектов (детских садов, школ, медучреждений и т.д.) и остановок общественного транспорта, ветхость жилищного фонда, отсутствие удобств (лифта, мусоропровода) и т.д. (см. Апелляционное определение Московского городского суда от 10.08.2020 N 33-28432/2020 по делу N 2-96/2020).

В таких случаях ответчику необходимо убедить суд в том, что обмен явным образом негативно скажется на качестве его жизни. Указывая на подобные обстоятельства в возражении на исковое заявление, можно сослаться на ч. 3 ст. 72 ЖК РФ, согласно которой при рассмотрении иска суд должен учесть заслуживающие внимание доводы и законные интересы лиц, проживающих в обмениваемом жилом помещении. В п. 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 разъяснено, что под такими доводами и интересами лиц следует понимать наличие обстоятельств, препятствующих им в силу возраста, состояния здоровья, места работы, учебы и т. п. пользоваться предоставляемым в порядке обмена жилым помещением.

**КАССАЦИОННЫЙ СУД В СВОЕМ ПОСТАНОВЛЕНИИ  
УКАЗАЛ, ЧТО РЕШЕНИЯ СОБРАНИЯ КРЕДИТОРОВ  
НЕ МОГУТ ПРИВОДИТЬ К НАРУШЕНИЮ  
КОНСТИТУЦИОННЫХ ПРАВ ГРАЖДАНИНА-ДОЛЖНИКА**

Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.11.2022 N 17АП-19633/2017-АК по делу N А50-17603/2017.

Должник обратился с заявлением об оспаривании решения собрания кредиторов о приобретении ему замещающего жилья.

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

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

# ТРУДОВОЕ ПРАВО

ДЕКАБРЬ 2022

## КОГДА ЛЮДИ ЧУВСТВУЮТ ПОДДЕРЖКУ И ЗАБОТУ СО СТОРОНЫ КОМПАНИИ, ОНИ ХОТЯТ РАБОТАТЬ И ПРИНОСИТЬ ПОЛЬЗУ

Карина Тандилян

...Новичка же можно обучить «под себя». Он впитает то, что вы ему скажете, и подстроится под обстоятельства. У вас появится шанс получить лояльного сотрудника...

...Когда люди чувствуют поддержку и заботу со стороны компании, они хотят работать и приносить пользу...

...Для службы HR в этот момент самое важное не демотивировать персонал урезанием премий, пересмотром социальных льгот и другое...



**Элина Шакирова**

юрист

# Подделка подписи в долговых обязательствах

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

Ждем запросы их на адрес: [7447273@bk.ru](mailto:7447273@bk.ru)



**Наиболее распространенным способом фальсификации документов считается подделка (имитация) подписи лицом, не имеющим на то правовых оснований и полномочий.**

**Мошенничество с имуществом умерших по поддельным подписям в завещаниях очень распространено.**

При этом страдают от мошенничества не только наследники, но и люди, которые приобретают такое имущество, не зная о незаконности его получения. А когда мошенничество вскрывается, сделка признается недействительной в судебном порядке, и добросовестный приобретатель лишается такого имущества.

В силу п. 1 ст. 1175 ГК РФ наследники, принявшие наследство, отвечают по долгам наследодателя солидарно (ст. 323 ГК РФ), каждый из наследников отвечает по долгам наследодателя в пределах стоимости перешедшего к нему наследственного имущества. К примеру, если лицо, подписавшее расписку, умерло, исковые требования о взыскании задолженности могут быть обращены к его наследникам (см. Апелляционное определение Московского городского суда от 26.07.2022 N 33-28155/2022.)

**Анализ судебной практики показывает, что незаконное завладение имуществом умерших наиболее часто происходит в связи с представлением документов с поддельными подписями, в том числе расписках, договорах дарения** (см. Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 25 мая 2020 N 88-7998/2020).

Рассматривая споры о признании завещаний недействительными в связи с их подделкой, суды опираются на разъяснения, изложенные в п. 27 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 9 от 29.05.2012 «О судебной практике по делам о наследовании», в соответствии с которыми завещание может быть признано недействительным по решению суда, в

случае присутствия при составлении, подписании, удостоверении завещания и при его передаче нотариусу лица, в пользу которого составлено завещание или сделан завещательный отказ, супруга такого лица, его детей и родителей; в иных случаях, если судом установлено наличие нарушений порядка составления, подписания или удостоверения завещания, а также недостатков завещания, искажающих волеизъявление завещателя (см. Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 01.11.2022 N 88-20453/2022).

**ЕСЛИ ЛИЦО, ПОДПИСАВШЕЕ РАСПISКУ, УМЕРЛО,  
ИСКОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ О ВЗЫСКАНИИ ЗАДОЛЖЕННОСТИ  
МОГУТ БЫТЬ ОБРАЩЕНЫ К ЕГО НАСЛЕДНИКАМ**

Так, кассационный суд поддержал суды нижестоящих инстанций, отказав в удовлетворении требований о взыскании долга по договору займа, где заемщик умер, а обязательства по возврату денежных средств не исполнил. Назначенная комплексная судебно-техническая и почерковедческая экспертиза выявила признаки технической подделки подписи умершего в расписке (см. Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 26.05.2020 N 88-8050/2020).

В целях эффективной защиты прав в таких случаях, законным наследникам необходимо:

**— как можно скорее после обнаружения существования каких-либо документов, в подлинности которых имеются сомнения, оспорить их в судебном порядке, а также подать заявление в правоохранительные органы; заявить при рассмотрении дела о назначении и проведении соответствующей экспертизы;**

**— если спорное имущество уже передано другому лицу по какому-либо основанию — предъявить иск об истребовании его из чужого незаконного владения;**

**— если сумма займа была значительной и предоставлена заемщику на короткий срок, то истребовать доказательства, подтверждающие наличие и движение денежных средств на банковских счетах сторон, либо доказательства передачи денежных средств наличными.**

Нередки судебные споры взыскания задолженности по оформленным кредитным договорам с поддельными подписями. Обычно судебная практика считает такие договоры незаключенными. Но, последствия подделки зависят от того, подтвердила ли сторона, чья подпись подделана, действие договора.

**ПОСЛЕДСТВИЯ ПОДДЕЛКИ ЗАВИСЯТ ОТ ТОГО,  
ПОДТВЕРДИЛА ЛИ СТОРОНА, ЧЬЯ ПОДПИСЬ ПОДДЕЛАНА,  
ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА**

Если действие договора не подтверждено, то он считается недействительным как сфальсифицированный документ, который нарушает требования закона (ст. 168 ГК РФ).

Если действие договора подтверждено, то признать его недействительной сделкой нельзя.

Например, сторона, чья подпись подделана, знала о подделке, но признавала договор действующим, в частности подавала иск о его расторжении. Если она подаст иск о признании того же договора недействительным, ее поведение будет признано противоречивым, недобросовестным.

На этом основании суд откажет в иске, так как заявление этой стороны о недействительности сделки не имеет правового значения (п. 5 ст. 166 ГК РФ).

Если сторона, чья подпись подделана, прямо одобрила действия лица, которое подписало договор, суды считают, что договор действителен. Он создает, изменяет и прекращает права и обязанности для сторон с момен-

**ИНОГДА СУДЫ СЧИТАЮТ ОДОБРЕНИЕ ДОГОВОРА С ПОДДЕЛЬНОЙ ПОДПИСЬЮ НЕСОСТОЯВШИМСЯ, ДАЖЕ ЕСЛИ СТОРОНА, ЧЬЯ ПОДПИСЬ ПОДДЕЛАНА, ИСПОЛНЯЛА ЕГО, В ЧАСТНОСТИ ПЕРЕЧИСЛЯЛА ПО НЕМУ ДЕНЬГИ**

та его заключения (п. 2 ст. 183, п. 1 ст. 425 ГК РФ). Причем это происходит независимо от того, известно ли лицо, которое совершило поддельную подпись, или нет. Оно может остаться неустановленным, а договор будет действовать.

В то же время иногда суды считают одобрение договора с поддельной подписью несостоявшимся, даже если сторона, чья подпись подделана, исполняла его, в частности перечисляла по нему деньги.

В Определении от 29.09.2020 N 49-КГ20-11-К6 Верховный суд Российской Федерации указал на ошибку судов, которые признали договор с поддельной подписью незаключенным.

Так, компания и банк заключили кредитный договор. Его исполнение обеспечили залогом долей в праве собственности граждан на недвижи-

мость. Должник не вернул кредит, поэтому банк обратился в суд, чтобы, в частности, обратить взыскание на заложенное имущество.

Один из граждан во встречном иске попросил суд признать договор залога незаключенным, поскольку письменная форма сделки не соблюдена: согласия на залог не было, гражданин договор не подписывал. Судебная почерковедческая экспертиза подтвердила подделку его подписей.

**ВС РФ УКАЗАЛ: ЛИЦО, КОТОРОЕ СВОИМ ПОВЕДЕНИЕМ ПОДТВЕРДИЛО ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТЬ ДОГОВОРА, ВО ВРЕМЯ СПОРА О ЕГО ИСПОЛНЕНИИ НЕ ВПРАВЕ НЕДОБРОСОВЕСТНО ССЫЛАТЬСЯ НА ЕГО НЕЗАКЛЮЧЕННОСТЬ ИЛИ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТЬ**

Первая инстанция поддержала гражданина, а вторая — нет. Кассация направила дело на новое рассмотрение в апелляцию. Та отказалась обра- щать взыскание на имущество и признала договор залога незаключенным. Следующий акт кассационного суда банк тоже не устроил, поэтому дело дошло до ВС РФ.

Верховный суд отметил, что после заключения договора представи- тель гражданина подал заявление о госрегистрации залога. Гражданин

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



### **Олег Матюнин**

*управляющий партнер Адвокатского бюро города Москвы «Матюнины и Партнеры», председатель комиссии Гильдии российских адвокатов по защите и безопасности бизнеса, руководитель Общественной приемной Уполномоченного по защите прав предпринимателей в городе Москве по вопросам нарушений и преступлений в сфере экономической деятельности, сайт <https://www.matyuninpartners.ru/>*

**Попаев на совещание,  
увидев, как обстоят дела,  
как взаимодействуют  
люди, можно делать  
выводы о проблемах или  
успехах всей организации**

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

Ждем запросы их на адрес: [7447273@bk.ru](mailto:7447273@bk.ru)

**Совещание — это управляемое обсуждение, в ходе которого руководителю предоставляется возможность распределить ответственность, зафиксировать важные факты, перейти от одного этапа работы над проектом к следующему.**

***Подготовка эффективного совещания сродни режиссуре в кино или театре: надо хорошо понимать предмет, знать степень готовности каждого действующего лица, выстроить сюжет и заставить всех причастных работать по сценарию.***

Совещание не будет скучным и бесполезным, если: его повестка не раздута и четкая; каждый участник заранее озадачен по этой повестке, имеет по ней свою зону ответственности и экспертности; идеально, если его касаются все вопросы совещания, т.к. чем больше рассматривается «не его» вопросов, тем больше сотрудник лишен возможности исполнять свои прямые обязанности; совещание проходит в удобное время; проявляется уважение к чужому времени — вот почему ***правильнее отпустить незадействованного сотрудника, нежели держать всех участников вместе до самого конца совещания.***

Не менее важно, чтобы были хорошо налажены фиксация хода и результатов совещания, хранение и обработка ранее составленных протоколов совещаний, контроль за исполнением поручений, сформулированных на совещаниях. ***Самое худшее — не знать темы совещания и к концу его понять, что не имеешь к предмету обсуждения ровно никакого отношения.*** Под озадаченностью я понимаю не просто оповещение каждого спикера, но и создание таких условий, когда он точно понимает, зачем он там нужен, как и какой вопрос, тему надо подготовить.

Оптимальное количество участников совещаний в небольших компаниях 3–5 человек. Увеличение числа участников может сковать спикеров, усложнить соблюдение регламента, привести к уходу от темы, впустую израсходо-

вать время присутствующих, но в данном случае все зависит от организатора, его поведения. Массовые совещания больше подходят для торжественных поводов или вопросов «жизни и смерти», когда всему коллективу нужно объявить важную новость, поставить перед фактом. Например, публично наградить одного или нескольких сотрудников, учесть мнение коллектива относительно нового положения о премировании, обсудить вопиющий факт хищений на производстве и т. д. Главное, чтобы люди чувствовали сопричастность, и присутствие каждого было действительно важным.

### **Протоколирование — важный фактор.**

Каким бы полезным ни было проведенное совещание, отсутствие его протокола или наличие протокола, составленного наспех, «на глазок», могут свести на нет все усилия организаторов и участников. И все же, если говорить о протоколе, на первое место надо ставить уровень подготовки организатора и докладчиков. Если они излагают свои мысли туманно, путано, косноязычно, то надо понимать, что то же самое должно быть запечатлено и в протоколе. И может так случиться, что, упустив одно, другое, третье важное обстоятельство в устном выступлении, докладчик волей или неволей создает ребус, который придется долго разгадывать, читая протокол, составленный по всем правилам секретарского дела. Обычно недостаточная подготовка спикера по вопросу может считываться из таких слов, как «достаточно», «много», «мало», «не менее чем», «более, чем», «порядка», «примерно», «около» и других предположений и допущений, говорящих о том, что точными данными докладчик не владеет.

Самые строгие требования должны предъявляться к составлению и протокольной записи поручений, даваемых по ходу и результатам совещания. В них четко должны просматриваться предмет поручения (что надо сделать — в максимально понятной, не вызывающей вопросов форме и лучше подробно и пошагово, чем одним-двумя словами); срок исполнения; ис-

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



\_\_\_\_\_ *Вопрос — ответ...* \_\_\_\_\_

# Вопрос — ответ

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

## ВОПРОС

Вопрос юристу об ЭЦП.

Где ее продлить можно в фнс? Только в своём или в любом, и в любом ли регионе? В мфц можно ли?



**Алла Митрахович**

юрист

## ОТВЕТ

Из вашего вопроса не очень понятно для кого ЭЦП и для каких сайтов. Вообще, ЭЦП делают в специальных удостоверяющих центрах, там же можно согласовать для каких сервисов и сайтов она подходит. Такая ЭЦП обычно выглядит как флешка.

ЭЦП для сайта налоговой (для физического лица) формируется на сайте, никуда обращаться не надо, только запомнить пароль.

Если продлить надо ЭЦП, то следует узнать, где получали ее изначально — там же продлевать.

Если ЭЦП для сайта налоговой, но для юридического лица или предпринимателя, то ее тоже получают и продлевают в удостоверяющих центрах.

Пример удостоверяющего центра:

<https://tensor.ru/uc/ep/udostoverayayushhij-centr>

# Огонь охватил все здание гипермаркета OBI в подмосковном ТЦ «Мега Химки»

ИСТОЧНИК: [HTTPS://M.DZEN.RU/NEWS/STORY/OGON\\_OKHVATIL\\_VSE\\_ZDANIE\\_GIPERMARKETA\\_OBI\\_VPODMOSKOVNOM\\_TC\\_MEGA\\_KHIMKI--7161935c02a70c01b6f8954e18ac1764?LANG=RU&FROM=MAIN\\_PORTAL&FAN=1&STID=8VzEsFzCTrrc9ky90zNZ&T=1670586407&PERSISTENT\\_ID=793360011&STORY=C39D3ED7-2AC2-5C72-A1B9-E3A062A34E05&ISSUE\\_TLD=RU&UTM\\_REFERRER=M.DZEN.RU](https://m.dzen.ru/news/story/ogon_okhvatil_vse_zdanie_gipermarketa_obi_v_podmoskovnom_tc_mega_khimki--7161935c02a70c01b6f8954e18ac1764?lang=ru&from=main_portal&fan=1&stid=8VzEsFzCTrrc9ky90zNZ&t=1670586407&persistent_id=793360011&story=c39d3ed7-2ac2-5c72-a1b9-e3a062a34e05&issue_tld=ru&utm_referrer=m.dzen.ru)

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



**Бубликов**®  
**и партнёры**  
ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ

### **Владимир Бубликов**

Управляющий партнёр, Юридическая компания «Бубликов и партнёры», [www.bublikov.legal](http://www.bublikov.legal)

## **КТО ОТВЕЧАЕТ «ЗА БАЗАР»?**

9 декабря 2022 года в гипермаркете ОБИ (ТЦ «Химки», Московская область) началось возгорание, которое быстро распространилось и привело к уничтожению огнем всего торгового центра. Жертвой пожара стал один человек. Уже возбуждено уголовное дело – по ст. 238 УК РФ за оказание услуг, не соответствующих требованиям безопасности.

## **ПРИЧИНЫ ВОЗГОРАНИЯ**

По предварительным данным, на территории гипермаркета проводились сварочные работы. Чтобы не сработали датчики пожарной безопасности, их отключили. В качестве противопожарных мер у трех сварщиков были под рукой только ведра с водой и огнетушитель. Как мы видим, этого оказалось недостаточно.

## **КТО МОЖЕТ БЫТЬ ПРИЗНАН ВИНОВНЫМ?**

Все зависит от обстоятельств данного дела. Следователи непременно ознакомятся с внутренними документами – сохранившимися или имеющимися в других надзорных органах.

В каждой организации ведется инструктаж по технике безопасности. И здесь интересный момент: если работодатель со своей стороны проинструктировал рабочих, предоставил им требуемое оборудование, то виновными будут признаны специалисты. В ином случае работодатель будет признан подозреваемым в уголовном деле.

Следующее – оформление трудовых отношений между работником и компанией. Согласно ст. 68 Трудового Кодекса РФ, прием на работу осуществляется на основании трудового договора, и сотрудник является штатным. Также может быть заключен договор об оказании услуг на определенное время для выполнения конкретной работы. Все это предстоит проверить перед вынесением мотивированного обвинительного заключения.

**В КАЧЕСТВЕ ПРОТИВОПОЖАРНЫХ МЕР  
У ТРЕХ СВАРЩИКОВ БЫЛИ ПОД РУКОЙ ТОЛЬКО  
ВЕДРА С ВОДОЙ И ОГNETУШИТЕЛЬ. КАК МЫ ВИДИМ,  
ЭТОГО ОКАЗАЛОСЬ НЕДОСТАТОЧНО**

В случае подтверждения версии «о сварочных работах» виновными будут признаны компания-подрядчик, рабочие.

**ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

Согласно ч. 2 ст. 238 Уголовного Кодекса РФ, проведение работ или оказание услуг, не отвечающих требованиям пожарной безопасности, повлекших по неосторожности тяжкий вред здоровью либо смерть человека, грозят следующими видами наказания:

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



**K2** ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ  
**Кудинов и партнеры**  
На рынке юридических услуг с 2015 г.

### **Ксения Скрыпченко**

Старший юрист компании «Юристы K2»

После произошедшего пожара в подмосковном ТЦ «Мега Химки» возникло много вопросов о том, кто будет отвечать, какая гражданско-правовая ответственность, ведь каждая из сторон (собственник здания, арендатор, подрядная организация) наделены неким набором прав и обязанностей. Рассматривать взаимосвязь каждого правоотношений лучше абстрактно,

**КОГДА ЗАДЕЙСТВОВАН ШИРОКИЙ КРУГ ЛИЦ,  
ТО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА В ТОЙ ИЛИ ИНОЙ МЕРЕ ЛЕЖАТ  
НА КАЖДОМ**

так как очевидно множество нюансов, в которых не последнюю роль играет заинтересованность сторон себя обезопасить в соответствии с требованиями закона. Крайне остро стоит вопрос вины, которую требуется выявить и доказать.

На данный момент установлением точной причины пожара и выявлением виновного лица занимается Следственный комитет РФ. Тем не менее, уже на нынешнем этапе ясно, что понесла ущерб немалая группа людей. То есть, возникшие обязательства попросту нельзя переложить на одну из

сторон. Когда задействован широкий круг лиц, то обязательства в той или иной мере лежат на каждом.

В первую очередь стоит отметить, что порядок обеспечения безопасности при выполнении сварочных работ был нарушен. Вопрос – кем конкретно?

**АРЕНДОДАТЕЛЬ (СОБСТВЕННИК ПОМЕЩЕНИЯ)  
ОТВЕЧАЕТ ЗА КАПИТАЛЬНЫЕ ПОЖАРНЫЕ МЕРЫ И  
ЗДАНИЕ ПОЛНОСТЬЮ ПО СТ. 616 ГК РФ, В ТОМ ЧИСЛЕ  
ЗА ШИРИНУ ЭВАКУАЦИОННЫХ ВЫХОДОВ, ПОЖАРНЫЕ  
ПОДЪЕЗДЫ, СИГНАЛИЗАЦИЮ ВСЕЙ ПЛОЩАДИ ЗДАНИЯ**

Арендодатель (собственник помещения) отвечает за капитальные пожарные меры и здание полностью по ст. 616 ГК РФ, в том числе за ширину эвакуационных выходов, пожарные подъезды, сигнализацию всей площади здания.

Арендатор (магазин ОБИ) отвечает за первичные меры пожарной безопасности. Это огнетушители, пожарные щиты, локальная сигнализация, план эвакуации, указатели выхода.

Согласно Постановлению Правительства от 15.12.2020 №528 – ответственность

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

БИЗНЕС  
ИДЕИ

БИЗНЕС  
РЕШЕНИЯ

БИЗНЕС  
ТЕХНОЛОГИИ

БИЗНЕС  
ПРОЦЕССЫ

№ 33  
(677)

2022

# УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Подписные индексы: по каталогу "Роспечать" - 71052; 70055; 72035;

# ГЕРОИ БИЗНЕСА

КАК ВЫЖИТЬ БИЗНЕСУ В НОВЫХ УСЛОВИЯХ

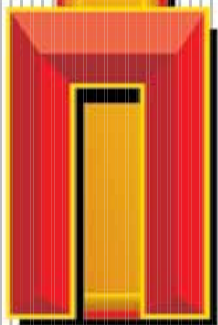
 АССОЦИАЦИЯ  
МЕНЕДЖЕРОВ

альпина PRO

Главная тема: **AGILE**

www.TOP-PERSONAL.ru





*Татьяна Кочанова*

## **Изменения в трудовом законодательстве за декабрь 2022 года**

*Мария Лисицына*

## **За что может наказать ФНС при работе с самозанятыми: судебная практика 2022 года**

*Юлия Голovenko*

## **Смена договоров с сотрудниками с трудовых на иные формы, анализ последствий**

*Вячеслав Сорокин*

## **Цифровизация компании: прогресс или темный лес?**

*Никита Аксёнов, Евгений Королёв, Ирина Питунова*

## **Как грамотно себя вести с точки зрения трудового законодательства, чтобы остаться работать в компании?**

*Михаил Молоканов*

## **Большинство HR-менеджеров уверены в том, что УПРАВЛЯЮТ своей ЖИЗНЬЮ**

*Карина Тандилян*

## **Когда люди чувствуют поддержку и заботу со стороны компании, они хотят работать и приносить пользу**

# УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Подписные расходы на доставку "Решения" - 71052, 71055, 71056;



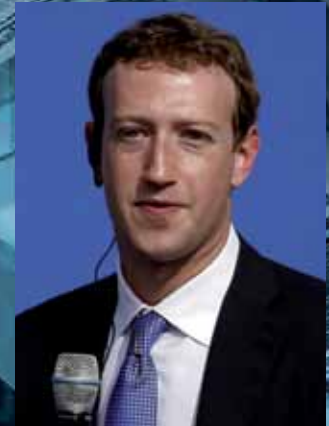
ИЛОН  
МАСК



ДЖЕФФ  
БЕЗОС



ЧАНПЭН  
ЧЖАО



МАРК  
ЦУКЕРБЕРГ



ЛАРРИ  
ПЕЙДЖ



СЕРГЕЙ  
БРИН



МАККЕНЗИ  
СКОТТ



БИЛЛ  
ГЕЙТС



ФРАНСУАЗА  
БЕТАКУР МАЙЕРС



СТИВ  
БАЛМЕР

Главная тема: **АНТИРЕЙТИНГ МИЛЛИАРДЕРОВ**

## Антирейтинг миллиардеров

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ЖУРНАЛ

# Секретарское Дело

[WWW.SEKRETARSKOE-DELO.RU](http://WWW.SEKRETARSKOE-DELO.RU)



Подписные индексы  
по каталогу «Роспечать»:  
72034, 71851, 80933



Подписные индексы  
по каталогу  
«Почта России»:  
99723, 99591

№ 4 2022

*Лао-цзы: «Поднимаясь в гору,  
не бей ногами тех, кого обойдёшь  
по пути. Ты их ещё встретишь,  
когда будешь спускаться».*

