



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

№ 10 октябрь 2024

Подписные индексы по каталогу Урал-пресс — 79154, 79357

Павел Хлебников

Чёрные нотариусы

Дарья Царькова

Выселение за неуплату ЖКХ

Наиль Гареев

Анализ споров по уборке мест общего пользования в ЖКХ

Виктория Мариновская

И тишина... Анализ споров по шуму в ЖКХ

Александра Шишкина

Юридические опасности новостроек

Дмитрий Мартасов

Анализ споров по автостоянкам в городе

Чина Аржанникова

Может ли региональный оператор возместить сумму произведенного капремонта, превышающую размер фонда в случае признания дома аварийным?

Георгий Таболаев

Стройка вышла за сроки

Оформление дома в собственность сразу после постройки? Красиво звучит... На практике всё может быть искажено... Журнал следит за спорами...

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

Григорий Мировский
Юридические опасности новостроек 5

Георгий Габолаев, Бальжина Цыденова
**Россиян хотят обязать оформлять дом
в собственность сразу после постройки** 13

Георгий Габолаев
Стройка вышла за сроки 23

Юрий Александров, Андрей Ткачёв
**Пришли строители и начали строить глухую
стену прямо по центру особняка: как разводятся
и не могут поделить имущество супербогачи
Рублевки** 29

Юрий Александров, Амир Хасанов
В чем суть обмана? 37

Чёрные нотариусы



Павел Хлебников
Чёрные нотариусы 43

ЖКХ



Дарья Царькова
Выселение за неуплату ЖКХ 51

Наиль Гареев
**Анализ споров по уборке мест общего
пользования в ЖКХ** 59



Виктория Мариновская
И тишина... Анализ споров по шуму в ЖКХ . . . 65

Новостройки



Александра Шишкина
Юридические опасности новостроек. 73

Парковка



Дмитрий Мартасов
Анализ споров по автостоянкам в городе81

Капремонт



Нина Аржанникова
**Может ли региональный оператор возместить
сумму произведенного капремонта,
превышающую размер фонда в случае
признания дома аварийным?89**

ВС РФ



Татьяна Горошко
**Верховный Суд о сроке подачи заявления
о взыскании судебных расходов в пользу
третьего лица99**



Татьяна Горошко
**ВС РФ: основанием для приостановления
производства по делу может служить
рассмотрение только такого дела,
обстоятельства которого входят в предмет
доказывания по приостанавливаемому делу. . 105**

Долговой Консультант

**Продажа жилья должников: темпы
сократились111**

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 20.09.2024.
Формат 60x90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 2324-10.**

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

© , 2024

ISBN 978-598172-008-6



9 785981 720086

Комментарии экспертов...

Юридические опасности новостроек

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



ДЕ-ЮРЕ
БЮРО АДВОКАТОВ

Григорий Миrowsкий

*старший юрист практики правового сопровождения
предпринимательства МГКА Бюро адвокатов «Де-юре»*

В последние годы в сфере приобретения новостроек отмечается положительная динамика, связанная с последовательной законодательной регламентацией приобретения и постройки новых домов и введения счетов эскроу как гарантий исполнения застройщиком обязательств. Всё это значительно улучшило положение покупателей, что в совокупности с социально-экономическими факторами ведет к увеличению количества совершаемых сделок.

Хотя новое жилье обладает рядом преимуществ перед вторичным рынком недвижимости, такое приобретение имеет свои юридические риски. Условно их все можно разделить на несколько групп, в зависимости от стадии готовности объекта.

Приобретение недвижимости в новостройке может осуществляться как в уже сданном объекте непосредственно у застройщика, так и на этапе строительства, путем заключения договора долевого участия в строительстве, который регламентирован Федеральным законом 214-ФЗ.¹ Поскольку второй путь статистически более востребован, ввиду финансовой рациональности раннего приобретения недвижимости, его следует рассмотреть подробнее.

Первая часть правовых рисков для такой сделки относится к выбору застройщика и объекта недвижимости. До заключения договора нужно

¹ Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ (последняя редакция).

ознакомиться с выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц, проверить наличие компании в Едином реестре застройщиков и отсутствие объекта недвижимости в Едином реестре проблемных объектов.

Также следует изучить разрешение на строительство и проектную декларацию в отношении объекта. Указанные документы в соответствии со ст. 3 Федерального закона 214-ФЗ должны быть размещены застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства (далее

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ ЯВЛЯЕТСЯ ОФИЦИАЛЬНЫМ
ДОКУМЕНТОМ, УДОСТОВЕРЯЮЩИМ ФАКТЫ, ВЛЕКУЩИЕ
ЗА СОБОЙ ЮРИДИЧЕСКИЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ДЛЯ
ЗАСТРОЙЩИКА**

— ЕИСЖ) в соответствии Постановлением Правительства РФ от 26.03.2019 № 319.² По результатам ознакомления с указанными данными, покупатель сможет убедиться в том, что недвижимость продается именно в соответствии с положениями 214-ФЗ, проверить право компании на производство строительства, а также получить подробные данные об объекте строительства. Проектная декларация является официальным документом, удостоверяющим факты, влекущие за собой юридические последствия для застройщика.

Указанные рекомендации следует применять и при выборе объекта недвижимости. Практически всегда застройщики стимулируют продажи но-

² Постановление Правительства РФ от 26.03.2019 № 319 (ред. от 02.06.2022) «О единой информационной системе жилищного строительства»

вых объектов не только качеством и стоимостью квартир, но и тем, в какой благоприятной для жизни местности они будут расположены. В предложениях последнего может указываться, что хотя на данный момент всех объектов инфраструктуры нет, вместе с объектом будут построены детские сады, школы, спортивные площадки и всё необходимое для комфортной жизни. Данную информацию также возможно проверить в проектной декларации, где указываются планируемые элементы благоустройства территории и предельные параметры разрешенного строительства.

**ЗАСТРОЙЩИКИ ЧАСТО ПРЕДЛАГАЮТ ПЕРЕНЕСТИ
СРОКИ СДАЧИ ОБЪЕКТА, ПОДПИСАВ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ
СОГЛАШЕНИЕ, НА ЧТО КАТЕГОРИЧЕСКИ НЕЛЬЗЯ
СОГЛАШАТЬСЯ БЕЗ ПОЛУЧЕНИЯ СОРАЗМЕРНОЙ
КОМПЕНСАЦИИ**

Вторая группа рисков связана с отслеживанием сроков строительства и получения достоверной информации о ходе выполняемых работ. В ЕИСЖ публикуются отчеты о ходе выполнения работ, из которых покупатель может видеть текущую стадию строительства.

Стоит отметить, что при нарушении итоговых сроков строительства следует незамедлительно обращаться с соответствующими требованиями к застройщику. И в случае отказа от их удовлетворения или недостаточности предложенной компенсации обращаться в суд за защитой нарушенных прав. Вести длительные переговоры и ожидать ответов от застройщиков не имеет смысла, поскольку при нарушении сроков, к ним предъявляется значительное количество претензий, которые попросту не всегда успевают рассматриваться, а срок досудебного урегулирования по данной кате-

Россиян хотят обязать оформлять дом в собственность сразу после постройки

Источник: https://m.dzen.ru/news/story/53ebfbad-6938-5c8d-afd8-4f7493f3d70a?lang=ru&from=main_portal&fan=1&annot_type=trust&t=1727273983&persistent_id=2937764076&cl4url=a8d3a38f1a9aeee888786550028e8234&tst=1727274657&story=2c418d01-9b40-570a-8f84-7a13674ee7f9&utm_referrer=m.dzen.ru

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



Георгий Габолаев

Генеральный Директор компании Группа-А

В свете новостей о возможных изменениях в законодательстве, согласно которым россиян обяжут оформлять права собственности на дома сразу после их постройки, возникает множество вопросов, связанных с юридическими и практическими аспектами этого нововведения. Это касается не только защиты прав граждан, но и изменений в строительной и регистрационной практике, что может существенно повлиять на все стороны, задействованные в процессе строительства и регистрации недвижимости.

ВВЕДЕНИЕ

Российское законодательство в последние годы всё больше внимания уделяет реформам в сфере недвижимости. Одной из инициатив стала предложенная норма, согласно которой граждане обязаны будут оформлять право собственности на построенные дома сразу после завершения строительных работ. Это нововведение призвано устранить так называемые «серые зоны», когда дома остаются неоформленными в течение длительного времени, что порождает неопределённость в вопросах прав собственности и может создавать предпосылки для злоупотреблений.

На сегодняшний день многие россияне откладывают оформление прав на дома по разным причинам, включая финансовые сложности или неготовность к полному завершению строительного процесса. Новый законопроект направлен на введение обязательного порядка, при котором завершенный дом должен быть незамедлительно зарегистрирован в Едином

государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Это предложение содержит как положительные, так и негативные аспекты, которые требуют рассмотрения.

ОСНОВНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ И ИХ ЗНАЧЕНИЕ

Положительные стороны

Защита прав граждан. Обязательная регистрация дома сразу после его постройки исключает ситуации, когда права собственности могут быть оспорены или не признаны государством. Это повышает уровень правовой защищённости владельцев недвижимости и упрощает проведение сделок с недвижимостью (продажа, дарение, наследование).

ОБЯЗАТЕЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОМА СРАЗУ ПОСЛЕ ЕГО ПОСТРОЙКИ ИСКЛЮЧАЕТ СИТУАЦИИ, КОГДА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ МОГУТ БЫТЬ ОСПОРЕНЫ ИЛИ НЕ ПРИЗНАНЫ ГОСУДАРСТВОМ

Юридическая чистота объектов недвижимости. Прозрачность в вопросах оформления собственности на недвижимость — один из ключевых аспектов, направленных на снижение случаев мошенничества на рынке недвижимости. Быстрая регистрация помогает избежать ситуаций, когда дом фактически существует, но юридически не зарегистрирован, что может привести к спорам или нарушению прав владельцев.

Упорядочение регистрационных процедур. Сокращение сроков между окончанием строительства и оформлением права собственности

упрощает правовое регулирование в сфере недвижимости. Это не только позволяет быстрее вводить дома в официальный оборот, но и обеспечивает более точную регистрацию данных о недвижимости в ЕГРН.

Негативные стороны

Административная и финансовая нагрузка. Для многих граждан обязательная регистрация дома сразу после завершения строительства может стать дополнительным административным бременем. В частности, для завершения всех процедур потребуется своевременное оформление

БЫСТРАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПОМОГАЕТ ИЗБЕЖАТЬ СИТУАЦИЙ, КОГДА ДОМ ФАКТИЧЕСКИ СУЩЕСТВУЕТ, НО ЮРИДИЧЕСКИ НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАН

технической документации, получение всех необходимых заключений и прохождение государственной регистрации. Это может увеличить финансовые расходы владельцев домов, особенно если учесть оплату государственной пошлины, услуги технического учёта и другие сопутствующие издержки.

Риски для строительных компаний и частных застройщиков. Законодательные нововведения могут усложнить работу строительных компаний, которые будут вынуждены более тщательно контролировать процесс завершения строительства и своевременную сдачу объектов в эксплуатацию. В случае с крупными проектами это может привести к дополнительным задержкам и увеличению затрат на завершение оформления.

Необходимость чёткого регулирования. Одним из ключевых вопросов остаётся определение момента завершения строительства. Без ясных



Бальжина Цыденова

*Эксперт, Юридическая фирма Тимофеев/Черепное/Калашников,
www.tk-legal.ru*

Госдума рассматривает законопроект, по которому граждане и организации будут обязаны регистрировать здания и сооружения сразу после окончания строительных работ или реконструкции. На данный момент законопроект прошел процедуру принятия в первом чтении в нижней палате Федерального Собрания РФ.

В ЧЕМ ЖЕ СОСТОИТ ОСНОВНАЯ ЦЕЛЬ ДАННОГО ЗАКОНОПРОЕКТА?

Как указывают члены рабочей группы в пояснительной записке, в каждом субъекте Российской Федерации существует от 1 до 5 тыс. жилых домов с завершенным строительством, которые, несмотря на использование их гражданами, до сих пор не состоят на государственном кадастровом учете.

Такое положение создает риски и неблагоприятные последствия, как у лиц, осуществляющих постройку индивидуальных жилых домов, так и у органов местного самоуправления. Первые, в отсутствие регистрации на объект недвижимости, не могут де-юре считаться его собственниками, соответственно процедура защиты имущества от незаконных действий со стороны других лиц значительно осложняется. В частности, только запись в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством права на владение зданием и сооружением, которое может быть оспорено исключительно в судебном порядке. Более того, только после процедуры регистрации в ЕГРН возможно беспрепятственно

совершать сделки с недвижимостью — оформлять дарение, куплю-продажу, аренду и др.

Стоит также отметить, что отсутствие регистрации создает риски в части эксплуатации, поскольку запись в ЕГРН служит гарантом соответствия жилых домов требованиям градостроительного законодательства. Соответственно, такая запись является индикатором того, что объект недвижимости возможно безопасно использовать.

С другой стороны, органы местного самоуправления не получают доступ к достоверным сведениям относительно жилищного строительства, что не позволяет надлежащим образом вести статистический учет жилищного фонда. В частности, это служит препятствием корректного расчета планов развития инфраструктуры. Более того, жилые дома, не прошедшие процедуру регистрации, не являются объектами налогообложения, что влияет на сокращение доходов местного бюджета.

Основная суть изменений, заключается во введении обязательства сразу после строительства или реконструкции ставить объекты недвижимости, возведенные на земельных участках, на кадастровый учет и оформлять права на них. Более того, до регистрации таких построек будет запрещено их использование.

Законопроектом предлагается также систематизировать нормы в области целевого использования объектов строительства. Так, планируется обязать собственников земельных участков и лиц, не являющихся их собственниками, использовать объекты строительства согласно установленным для участков целевым назначениям и видам разрешенного использования. На данный момент, нередко возникает ситуация, при которой граждане не учитывают данные положения. Как отмечают авторы законопроекта, такие обстоятельства ведут к нарушению принципа единства судьбы земельного участка и расположенного на нем объекта строительства, что де-факто является нарушением земельного законодательства. В частности, за прошедшие несколько лет было выявлено более четырех тысяч нарушений подобного рода. Чаще всего на земельных участках, целевым назначением которых является проживание граждан, располагаются торговые объекты.

Стройка вышла за сроки

Источник: https://kommersant-ru.turbopages.org/kommersant.ru/s/doc/5797695?turbo_uid=AABQQE7CENH5xXWG6MQxYrCD0LDL2GJ4T1B96LYDgWQPDH0AJvYLR00FwXMP5c35wP4vada-GZK1TW3LLWCAFDWJP1R8U4DD-6c-LKBLFFB4637GYTLBYVF3SIVEW_upMGU2NXGFYTXJ&turbo_ic=AADvXL1U-CIAOLQEXVBIS57HH7XBF29KL34YDLITCv9U5iw2E3TZJYx2075S8QLH07M7CW73TUL6NAAHMyc45M8SYzMGSoZUMJ05zOYEYFt9YOUJGTSGE-EB6FG65kUKGuRX6MxNJFKL&sign=E0D97278A309664BB6E4B98E3c55837546B214EE8260B8E19A8841341F4222D0%3A1726506016&parent-reqid=1726506016047013-9385330959060796967-BALANCER-L7LEVELER-KUBR-YP-VLA-215-BAL&trbsrc=WB

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



Георгий Габолаев

Генеральный Директор компании Группа-А

В связи с ситуацией, описанной в новости о затягивании сроков строительства, юридические аспекты и возможные последствия для сторон — как заказчика, так и подрядчика — заслуживают особого внимания. Нарушение сроков выполнения строительных работ регулируется несколькими ключевыми статьями Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), и каждая сторона в таких ситуациях имеет свои права и обязанности.

1. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПОДРЯДЧИКА ЗА СРЫВ СРОКОВ

Согласно статье 740 ГК РФ, подрядчик обязуется выполнить работу в сроки, установленные договором. В случае срыва сроков заказчик имеет право предъявить претензии, требовать выплаты неустоек, штрафов и компенсаций за понесенные убытки. Нарушение сроков без обоснованных причин может повлечь за собой серьёзные финансовые последствия для подрядчика.

В договорах на строительство обычно прописываются санкции за срыв сроков, включая пени и неустойки. Как правило, неустойка за каждый день просрочки рассчитывается как процент от стоимости договора. Подрядчики обязаны учитывать эти условия и минимизировать риски срыва сроков. Нарушение сроков без объективных причин может привести к одностороннему расторжению договора, что предусмотрено статьей 405 ГК РФ.

2. ПРАВА ЗАКАЗЧИКА И ЗАЩИТА ИНТЕРЕСОВ

Для заказчика нарушение сроков может означать не только финансовые потери, но и потерю репутации перед клиентами и партнёрами, если объект важен для последующих операций (например, сдача жилья, производственных мощностей или торговых объектов).

Статья 15 ГК РФ позволяет заказчику требовать компенсации убытков, связанных с просрочкой. Это могут быть как прямые убытки (затраты на привлечение нового подрядчика, дополнительные расходы на достройку), так и упущенная выгода (например, недополученная прибыль из-за невозможности вовремя ввести объект в эксплуатацию). Кроме того, заказчик вправе инициировать судебное разбирательство, если подрядчик отказывается компенсировать убытки добровольно или не предоставляет достаточных объяснений причины задержки.

3. ВОЗМОЖНЫЕ ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

Не всегда подрядчик несет ответственность за нарушение сроков. Важным аспектом, который может освободить его от ответственности, являются форс-мажорные обстоятельства. Это могут быть природные катаклизмы, глобальные эпидемии или иные события, которые невозможно предсказать или предотвратить. Статья 401 ГК РФ позволяет подрядчику освободиться от ответственности, если он может доказать, что нарушение сроков вызвано объективными факторами. Однако это не снимает с подрядчика обязанности своевременно уведомить заказчика о наступлении таких обстоятельств и предпринять все возможные меры для минимизации последствий.

4. СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА И ПРЕЦЕДЕНТЫ

Судебная практика по делам, связанным с нарушением сроков строительства, показывает, что суды часто становятся на сторону заказчиков,

УВОЛЬНЕНИЕ ИНВАЛИДОВ — АНАЛИЗ ПРОБЛЕМ И НОВЫХ СПОРОВ

Элина ШАКИРОВА

...**Н**ельзя уволить работника только на основании того, что у него установлена инвалидность и есть индивидуальная программа реабилитации (ИПР)...

...**Р**аботодатель не вправе уволить сотрудника только на том основании, что он не сообщил об инвалидности при приеме на работу...

...**С**удебная коллегия также указала, что увольнение по признаку инвалидности — одна из основных форм возможного проявления дискриминации...

...**Д**окументы, выдаваемые гражданину по результатам медико-социальной экспертизы, не содержат выводов о пригодности гражданина по состоянию здоровья к выполнению отдельных видов работ...

Пришли строители и начали строить глухую стену прямо по центру особняка: как разведятся и не могут поделить имущество супербогачи Рублевки

Источник: <https://dzen.ru/a/ZuVZeXEReTeIQSNE>

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



Юрий Александров

Директор юридической компании А.Лигал,
г. Санкт-Петербург

В описанной ситуации, скорее всего, суд разделил имущество в идеальных долях, то есть присудил Сергею и Маргарите Цветненко по $\frac{1}{2}$ доли в праве собственности на дом, но не производил физический раздел дома.

Зачастую граждане не понимают разницы между физическим разделом дома и разделом его в идеальных долях.

При разделе в долях по ст. 256 ГК РФ, 38 СК РФ в собственность каждого из супругов поступает не конкретный физический объект с четко определенными границами, а право в нем, то есть вопрос дальнейшего пользования и определения границ в нем должен решаться гражданами по соглашению между ними.

В соответствии с п.1 ст. 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

В описанной ситуации Сергеем была установлена стена, которая не позволяет Маргарите нормально использовать дом, поскольку отсутствует доступ к общей лестнице, что очевидно свидетельствует о том, что пользование для Маргариты невозможно и спор по этому вопросу должен быть разрешен судом.

Для его цивилизованного разрешения, для начала следует обратиться к независимому эксперту, который разработает порядок пользования



Андрей Ткачёв

Адвокат, г. Москва

Развод — это не только эмоциональное испытание, но и процесс, который часто сопровождается юридическими сложностями, особенно когда речь идет о разделении крупного имущества. В случае сверхбогатых людей ситуация усложняется многократно, ведь на кону стоят не просто деньги, а элитная недвижимость, огромные дома и земельные участки. А что, если один из супругов решит, что лучший способ разделить дом — просто заложить проемы кирпичом и построить заборы на участке?

Звучит абсурдно, но, к сожалению, такие ситуации случаются на практике. В этой статье разберемся, какие возможны нарушения со стороны судов и самих супругов при разделе недвижимости, и как можно мирно разделить дом, чтобы избежать проблем и ненужных споров.

Проблемы с разделом элитного имущества. Когда речь идет о большом доме с обширной территорией, возникают особые юридические и практические сложности. Обычная квартира, машина или вклад делятся по установленным правилам, но огромные дома и земельные участки требуют гораздо более детального подхода. Вот несколько основных проблем, с которыми сталкиваются супруги при разделе элитной недвижимости:

1. Неделимость объекта. Огромный дом с многочисленными комнатами, бассейнами и другими помещениями не всегда можно разделить на равные части. Даже если формально суд разделит дом пополам, это не значит, что проживание в одной части будет комфортным и функциональным.

2. Конфликтные зоны. Зачастую один супруг может получить доступ к более выгодной части дома — например, с выходом на участок или с более удобной планировкой. Это может создать новые конфликты и неудовлетворенность.

3. Заборы и стены. Один из супругов может попытаться «прибрать к рукам» более значительную часть дома или земли, буквально заложив проемы или поставив забор на участке, что не только нарушает права второго супруга, но и является юридическим нарушением.

КАК СУДЫ РЕШАЮТ ПОДОБНЫЕ ДЕЛА?

Суды при разделе имущества, как правило, следуют базовым принципам равенства долей и компенсации, но иногда судебные решения могут казаться несправедливыми. Вот несколько возможных нарушений и ошибок при разделе такого имущества:

1. Ошибки в оценке имущества. Оценка стоимости дома и участка может быть выполнена некорректно, особенно если недвижимость является уникальной и не имеет аналогов на рынке. Это может привести к тому, что один из супругов получит значительно меньшую часть стоимости имущества.

2. Игнорирование неразделимых объектов. Суды могут не учитывать, что дом и участок физически невозможно разделить на равные части, не нарушив комфорта и функциональности жилья.

3. Нарушения при определении прав пользования участком. Если один из супругов получает доступ к большей части участка или к ключевым точкам инфраструктуры (например, к водоснабжению или гаражу), это может нарушить права второго супруга.

В любом случае, суд должен руководствоваться заключением строительного эксперта, поскольку для решения данного вопроса необходимы специальные познания в области строительства и архитектуры.

Комментарии экспертов...

В чем суть обмана?

Источник: https://dzen.ru/video/watch/66db45a4bae5c450672c0511?share_to=link

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



Юрий Александров

*Директор юридической компании А.Лигал,
г. Санкт-Петербург*

Уступка права требования выплаты возмещения по ОСАГО потерпевшим является абсолютно законной, так в силу ст. 382, 388 ГК РФ принадлежащее лицу право требования выплаты либо совершения действий может быть уступлено им любому другому лицу.

В соответствии с п.67 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 08.11.2022 N 31 «О применении судами законодательства об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» право потерпевшего, выгодоприобретателя, а также лиц, перечисленных в пункте 2.1 статьи 18 Закона об ОСАГО, на получение страхового возмещения или компенсационной выплаты в счет возмещения вреда, причиненного имуществу потерпевшего, может быть передано в том числе и по договору уступки требования.

Продажа права требования потерпевшим в пользу компаний, специализирующихся на этом, имеет положительный эффект для потерпевших в ДТП, поскольку позволяет получить деньги в виде цены уступаемого права сразу же без обращения в страховую компанию, оспаривания ее действий (при необходимости) и совершения всех необходимых формальностей. Цена уступаемого права всегда ниже выплаты, поскольку иначе компании, специализирующиеся на выкупе такой задолженности, не смогли бы получать прибыль из своей деятельности.

При этом решение о том продавать ли свое право требование и по какой цене потерпевший принимает самостоятельно по результатам переговоров и если его что, то не устраивает, то он может не продавать свое право.



Амир Хасанов

Старший юрист Yalilov&Partners

Формально подобные действия юристов нельзя назвать обманом. Согласно п. 67 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 8 ноября 2022 г. № 31, Право потерпевшего, выгодоприобретателя, а также лиц, перечисленных в пункте 2 статьи 18 Закона об ОСАГО, на получение страхового возмещения или компенсационной выплаты в счет возмещения вреда, причиненного имуществу потерпевшего, может быть передано в том числе и по договору уступки требования.

Однако на практике, потерпевший не всегда знает, что стал участником подобной схеме. Один из моих клиентов невольно стал жертвой подобных юристов. То, что страховую сумму выплачивает не страховая компания, а «автоюристы», он узнал чуть позже, когда обратился к нам с вопросом о получении страховой выплаты в большем размере.

В ходе выяснения обстоятельств стало известно, что после ДТП потерпевший обратился в страховую компанию, где его отправили на осмотр в СТО. Уже после осмотра эксперты объявили размер выплаты и дали документы на подпись. Среди документов оказался договор уступки, в котором, как оказалось, Клиент продал право требования к страховой компании взамен на скромную компенсацию.

В подобной схеме страдают сразу два субъекта – виновник в ДТП и потерпевший.

Потерпевший получает скромную выплату либо получает некачественный ремонт авто, а виновник получает требование о доплате возмещения.



Павел Хлебников

адвокат

Нейросети уже успешно применяют банки и крупные организации

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

Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

На фоне неустойчивой и напряженной экономической и внешнеполитической ситуации в мире и стране активизируются криминальные структуры. Все чаще узнаем со страниц медиа об активизации мошенников и совершении мошеннических действий самыми изощренными способами. Криминал тоже развивается и с учетом вовлечения в преступные схемы юристов, появляются новые схемы. Как всегда, прицелом для преступников остаются самые ликвидные активы граждан — недвижимость.

В некоторых регионах России преступники решили действовать от имени нотариусов с использованием поддельных документов. Естественно, никто из них не был нотариусом и в реестре Федеральной нотариальной палаты (далее ФНП, палата) не состоял. Удостоверения и иные документы, в том числе выписки из реестра ФНП, были поддельными, а печати очень схожие с печатями палаты и нотариальных контор. Простому гражданину, который не сталкивался или сталкивался с нотариусами один-два раза, разобраться и выявить мошенническую схему в этом сложно. Плюс ко всему тонко рассчитанный психологический момент — под угрозой зачастую единственное и самое дорогое что есть — квартира, или же желание ее приобрести.

В ФНП приводят недавний случай, который произошел в Алтайском крае, где мошенница представилась помощником нотариуса и обманула одну из жительниц. Злоумышленница убедила жертву в том, что той полагается наследство, в том числе и квартира. Но за помощь с оформлением несуществующего наследственного имущества мошенница выманила и похитила у потерпевшей более 745 тыс. руб. под видом совершения разных юридических и нотариальных действий. Мошенница обманывала жертву целых полгода. При этом преступница использовала поддельные

документы нотариальной конторы. Возбуждено уголовное дело, в деталях предстоит разобраться следствию и суду.

Это далеко не единственный случай и схема обмана, когда недобросовестные граждане прикидываются нотариусами, сотрудниками нотариальных контор, риэлторами и полицейскими, после чего предлагают якобы нотариальные услуги с несуществующими объектами недвижимости, которые на деле оказываются «юридической пустышкой», и попросту присваивают себе чужие деньги. Состав и вид таких «юридически и нотариальных услуг» ограничиваются только фантазией мошенников.

**ЗА ПОМОЩЬ С ОФОРМЛЕНИЕМ НЕСУЩЕСТВУЮЩЕГО
НАСЛЕДСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА МОШЕННИЦА
ВЫМАНИЛА И ПОХИТИЛА У ПОТЕРПЕВШЕЙ БОЛЕЕ
745 ТЫС. РУБ. ПОД ВИДОМ СОВЕРШЕНИЯ РАЗНЫХ
ЮРИДИЧЕСКИХ И НОТАРИАЛЬНЫХ ДЕЙСТВИЙ**

Есть несколько основных способов и схем, через которые действуют эти самые чёрные нотариусы.

1. ДОВЕРЕННОСТЬ

Это основная схема и во главе угла, под которую подгоняется все остальное. Лженотариусы звонят потерпевшим и запугивают тем, что от их имени якобы выданы доверенности с широким кругом полномочий в отношении денежных средств, счетов и недвижимого имущества. Предлагают немедленно связаться с полицией и дают номер знакомого оперативника. Затем к афере подключаются «правоохранители» и предлагают спасти имущество и деньги. Ну и здесь все по старой известной схеме — нужно сроч-

но продать квартиру, и чтобы быстрее — намного ниже рыночной цены, и перечислить все имеющиеся деньги на пресловутый «безопасный» счет. Реквизиты этого счета сообщает лжесотрудник банка — следующее звено в преступной схеме. Финал подобных историй ясен, к сожалению, всегда одинаково печален для доверчивых граждан. Нет квартиры и нет денег...

В СМИ неоднократно писалось и говорилось о возможности проверки выданных доверенностей через специальную базу данных ФНП. Доступ к ней осуществляется через сайт федеральной палаты. В случае утверждения, что от вашего имени выдана доверенность, необходимо узнать ее номер, то есть спросить напрямую, а в случае, если такой «нотариус» отказывается сообщить данные по телефону, назначить личную встречу, где и переписать номер и дату выдачи, каким нотариусом и когда. Нотариус не имеет права отказать вам в предоставлении таких данных, ибо обязан выдавать дубликаты доверенностей. Если же нотариус отказывается от встречи с вами, тогда это мошенник.

Необходимо помнить, что сделка с недвижимостью регистрируется в Росреестре от 7 до 10 дней, в зависимости от того, где, как и когда подано заявление. Сам факт подписания договора не порождает право собственности. Даже после подачи документов в Росреестр имеется возможность приостановить сделку по письменному заявлению одной из сторон.

Согласно положениям ст. 223 ГК РФ, право собственности на объект недвижимости возникает с момента его государственной регистрации. Чтобы обезопасить себя от подобных ситуаций, необходимо подать заявление в Росреестр о запрете государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия собственника. Это может сделать сам собственник или его законный представитель (в случае с несовершеннолетними, недееспособными).

2. УТЕЧКА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

Лженотариусы активно используют схему с персональными данными — то есть с их возможной утечкой из банка. Одна из уловок, которую использовали мошенники, была основана на истории о «черных нотариусах» и



Дарья Царькова

юрист

Выселение за неуплату ЖКХ

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

Нам всем в непростое время хочется быть в безопасности. А что может быть более безопасным, чем дом?

Тепло, вода, свет делают квартиры, дома комфортными для проживания, и жители таких обустроенных жилищ, не воспринимают жизнь в доме без удобств, воспринимая их как само собой разумеющееся.

А что, если перестать оплачивать коммунальные платежи?

Сначала постараются принудить путем наложения пеней, если это не сработает, то могут ограничить в объеме выделяемых ресурсов, при наличии технической возможности, если и это не поможет, могут отключить полностью.

Ресурсоснабжающие организации, управляющие компании как иные субъекты гражданских прав и обязанностей могут взыскать через суд задолженности.

Помещение в черный список с ограничением выезда — тоже действенный метод, однако есть максимально эффективная мера.

О порядке применения ст. 90 ЖК РФ Пленум Верховного Суда РФ разъяснил в своем постановлении от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации».

Согласно п. 38 указанного постановления при рассмотрении иска наймодателя о расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма в связи с невнесением ими платы за жилое помещение и

коммунальные услуги в течение более шести месяцев без уважительных причин (п. 1 ч. 4 ст. 83, ст. 90 ЖК РФ) суду необходимо установить, по каким причинам и в течение какого периода времени нанимателем и членами его семьи (дееспособными или ограниченными судом в дееспособности) не исполнялась обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг. Разрешая указанный спор, судам следует исходить из того, что по смыслу п. 1 ч. 4 ст. 83 и ст. 90 ЖК РФ обстоятельством, имеющим юридическое значение, является невнесение нанимателем и членами его семьи названных платежей непрерывно более чем шесть месяцев подряд.

**ПОМЕЩЕНИЕ В ЧЕРНЫЙ СПИСОК С ОГРАНИЧЕНИЕМ
ВЫЕЗДА — ТОЖЕ ДЕЙСТВЕННЫЙ МЕТОД, ОДНАКО ЕСТЬ
МАКСИМАЛЬНО ЭФФЕКТИВНАЯ МЕРА**

К уважительным причинам невнесения нанимателем и членами его семьи платы за жилое помещение и коммунальные услуги судом могут быть, например, отнесены:

- длительные задержки выплаты заработной платы, пенсии;
- тяжелое материальное положение нанимателя и дееспособных членов его семьи в связи с утратой ими работы и невозможностью трудоустройства, несмотря на предпринимаемые ими меры;
- болезнь нанимателя и (или) членов его семьи;
- наличие в составе семьи инвалидов, несовершеннолетних детей и др.

Заявленный иск не может быть удовлетворен, если суд придет к выводу об уважительности причин невнесения платы нанимателем и членами его

УЗКИЕ МЕСТА вашей компании мешают вам развиваться?

Мы подберем вам лучших экспертов и они некоммерчески дадут вам советы и идеи по их решению.



УП делает рейтинги лучших бизнес-консультантов и тщательно собирает отзывы бизнеса о реальных кейсах.

Пишите нам на вацап **89263501881**

Наиль Гареев

юрист

Анализ споров по уборке мест общего пользования в ЖКХ

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

Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

В последнее время проблема обеспечения чистоты в сфере жилищно-коммунального хозяйства является актуальной и вызывает огромный интерес у жителей, надзорных органов и практикующих юристов-цивилистов.

В многоквартирных домах помещения общего пользования играют важную роль в создании комфортной и безопасной среды для жильцов. Однако на практике уборка таких помещений часто становится предметом споров и разногласий между собственниками помещений и организациями по обслуживанию жилищного фонда. Эти споры могут возникать по разным причинам, таким как качество уборки, финансовые вопросы и несоблюдение сроков.

Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, определено, что содержание общего имущества должно производиться в соответствии с законодательством, в состоянии, предусматривающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества.

Места или помещения общего пользования в многоквартирном доме — это не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме. Такими помещениями, например, являются межквартирные

лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование). Места общего пользования включаются в состав общего имущества собственников помещений в МКД.

**ПРИ ВОЗНИКНОВЕНИИ СПОРОВ СОБСТВЕННИК
САМОСТОЯТЕЛЬНО МОЖЕТ ТРЕБОВАТЬ УМЕНЬШЕНИЯ
РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ**

Правовые нормы, предусматривающие императивность уборки и вид работ по уборке мест общего пользования организациями по обслуживанию жилищного фонда, закреплены в п. 23 Минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утв. постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290.

Так, работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, включают сухую и влажную уборку тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; влажную протирку подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон; очистку систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков,



Виктория Мариновская

юрист

И тишина... Анализ споров по шуму в ЖКХ

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

Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

Законодательством предусмотрено, что управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан.

Поэтому шумы в помещениях, связанные с любыми механизмами, установками, устройствами, аппаратами, которые являются источниками гула и вибрации, вследствие их ненадлежащего содержания как общего имущества в многоквартирном доме управляющей компанией, являются причиной многочисленных судебных споров по нарушениям санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений и общественных помещений, зданий, сооружений.

Цель нашей статьи – проанализировать судебную практику, рассмотреть случаи, когда суд становится на сторону собственника помещения, а когда – на сторону управляющей компании, также выясним – можно ли продлить срок для устранения выявленных нарушений, и может ли суд обязать управляющую компанию использовать в работе только определенные материалы.

Анализ судебных споров по делам данной категории будет интересен руководителям организаций, управляющими жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме, а также гражданам, проживающим в таком доме.

Если отсутствуют достаточные и достоверные доказательства, подтверждающие, что в настоящее время превышающий допустимый уровень шума в квартире исходит из источника, который находится в ведении управляющей компании, суд встанет на сторону управляющей компании.

Рассмотрим **Апелляционное определение от 08 августа 2022 года, вынесенное Судебной коллегией по гражданским делам Московского городского суда по делу № 2-478/2022 на решение Преображенского районного суда г. Москвы от 06 апреля 2022 года.**

Судом было установлено, что Истец обратилась в суд с иском к ответчику ГБУ «Ж» об обязанности устранить нарушения в работе насоса системы водоснабжения. Исковые требования были мотивированы тем, что истец является собственником квартиры, расположенной на первом этаже. В марте 2020 года в вышеуказанном доме произвели замену труб водоснабжения, после чего появился устойчивый гул от работающего насоса системы водоснабжения, который установлен в подвале под квартирой истца.

ЧТО СКАЗАЛА ЭКСПЕРТИЗА?

Согласно выводам эксперта, в жилом помещении действительно имелось превышение значений предельно допустимого уровня шума. Но данное несоответствие в дневное время было обусловлено нарушением звукоизоляции оконных конструкций квартиры. Источником шума в жилых помещениях квартиры по адресу <адрес>, являлся шум с улицы, проникающий через оконные конструкции, причина его возникновения к работе подвального инженерного оборудования не относилась.

ВЫВОДЫ СУДА – ВЕРНЫ?

Суд первой инстанции правомерно исходил из того, что отсутствуют достаточные и достоверные доказательства, подтверждающие, что в настоящее время превышающий допустимый уровень шума в квартире истца исходит из источника — работающего насоса системы водоснабжения, который установлен в подвале, находящегося в ведении ответчика ГБУ «Ж».

ЧТО РЕШИЛА КОЛЛЕГИЯ?

Судебная коллегия согласилась с выводами суда первой инстанции.

Обратная ситуация представлена в **Решении № 2-216/2019 2-216/2019(2-4200/2018;)~М-4027/2018 2-4200/2018 М-4027/2018 от 17 декабря 2019 г. по делу № 2-216/2019, вынесенном Железнодорожным районным судом г. Екатеринбурга (Свердловская область)**

ПОЗИЦИЯ ИСТЦА

Истец обратилась в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Р», указав в обоснование, что в ее квартире проходит труба отопления, которая постоянно гудит и шумит. От трубы в комнаты идет гул, который не дает спать. Регулировки, которые проводит управляющая компания, не помогают. На ее обращения управляющая компания не реагирует. Жить в квартире с таким шумом невозможно. Управляющая компания не обеспечивает нормальные, безопасные для здоровья условия проживания. Истец просила обязать ответчика создать безопасные для здоровья условия проживания – устранить шум в трубе и убрать тряску, которая идет от трубы по полу.

Суд удовлетворил требования истца, поскольку управляющая компания действительно не обеспечивала безопасные условия проживания, которые была обязана обеспечить в данной ситуации.

Правомерно ли требование суда к управляющей компании выполнить работы путем применения решений и материалов конкретного поставщика и его единственного дилера на рынке звукоизоляционных технологий?

Рассмотрим **апелляционное определение по делу №33-2545/2021 от 13 июля 2021 года, вынесенное Судебной коллегией по гражданским делам Ульяновского областного суда.**



Александра Шишкина

юрист

Юридические опасности новостроек

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

Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

Льготная ипотека до недавнего времени привлекала тысячи россиян к покупке квартиры именно в новостройке. Однако и без указанных преференций новостройки являются лакомым кусочком как для покупателя (новый дом, новый двор, современная инфраструктура, стильное оформление, возможность самостоятельного выбора дизайна и проч.), так и для риэлтора, так и, к сожалению, для мошенников тоже.

В свою очередь, способами хищения чужого имущества или приобретения права на чужое имущество при мошенничестве, ответственность за которое наступает в соответствии со статьями 158.1, 159, 159.1, 159.2, 159.3, 159.5 УК РФ, являются обман или злоупотребление доверием, под воздействием которых владелец имущества или иное лицо передают имущество или право на него другому лицу либо не препятствуют изъятию этого имущества или приобретению права на него другим лицом.

Как указывает Верховный суд РФ, если мошенничество совершено в форме приобретения права на чужое имущество, преступление считается оконченным с момента возникновения у виновного юридически закрепленной возможности вступить во владение или распорядиться чужим имуществом как своим собственным (в частности, с момента регистрации права собственности на недвижимость или иных прав на имущество, подлежащих такой регистрации в соответствии с законом; со времени заключения договора; с момента совершения передаточной надписи (индоссамент) на векселе; со дня вступления в силу принятого уполномоченным органом или лицом, введенными в заблуждение относительно наличия у виновного или иных лиц законных оснований для владения, пользования или распоряжения имуществом, правоустанавливающего решения).

В том же постановлении суд говорит, что если в результате мошенничества гражданин лишился права на жилое помещение, то действия виновного надлежит квалифицировать по части 4 статьи 159 УК РФ независимо от того, являлось ли данное жилое помещение у потерпевшего единственным и (или) использовалось ли оно потерпевшим для собственного проживания.

**ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ЧТО ДАННОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
НЕ СООТВЕТСТВУЕТ САНИТАРНЫМ, ТЕХНИЧЕСКИМ
И ИНЫМ НОРМАМ, НЕПРИГОДНО ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ,
НА КВАЛИФИКАЦИЮ СОДЕЯННОГО НЕ ВЛИЯЮТ**

По смыслу указанной нормы уголовного закона в ее взаимосвязи с примечанием к статье 139 УК РФ и статьей 16 Жилищного кодекса РФ к такому жилому помещению относятся жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната в жилом доме или квартире независимо от формы собственности, входящие в жилищный фонд. Те обстоятельства, что данное помещение не соответствует санитарным, техническим и иным нормам, непригодно для проживания, на квалификацию содеянного не влияют. В качестве жилого помещения не могут рассматриваться объекты, не являющиеся недвижимым имуществом, — палатки, автоприцепы, дома на колесах, строительные бытовки, иные помещения, строения и сооружения, не входящие в жилищный фонд.

Для целей части 4 статьи 159 УК РФ правом на жилое помещение признается принадлежащее гражданину на момент совершения преступления право собственности на жилое помещение или право пользования им (в частности, право пользования членами семьи собственника, право пользования на основании завещательного отказа, право пользования на осно-

вании договора ренты и пожизненного содержания с иждивением, право пользования на основании договора социального найма).

Если в результате мошенничества гражданин лишился не права на жилое помещение, а возможности приобретения такого права (например, в случае хищения денег при заключении фиктивного договора аренды жилого помещения либо хищения денег под видом привлечения средств для участия в долевом строительстве многоквартирных домов), **то в действиях виновного отсутствует признак лишения гражданина права на жилое помещение.**

Ответственность за привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости при отсутствии признаков мошенничества наступает в соответствии со статьей 200.3 УК РФ.

В дополнение, в 2023 году Верховный суд РФ рассмотрел дело, где истцы обратились в суд к публично-правовой компании «Фонд» и просили взыскать возмещение в размере 8 000 000 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 200 000 руб., штраф и прочие расходы.

В обоснование иска было указано, что ранее между истцами как участниками долевого строительства и застройщиком АО был заключен договор долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома, предметом которого являлась трехкомнатная квартира. Условия договора об оплате цены данной квартиры истцами были выполнены в полном объеме.

Далее решением Арбитражного суда Московской области АО было признано несостоятельным (банкротом), а определением этого же суда обязательства указанного застройщика перед гражданами — участниками долевого строительства — переданы Фонду. Поскольку Наблюдательным советом Фонда принято решение о выплате возмещения гражданам, заключившим договоры участия в долевом строительстве с застройщиком АО, истцы неоднократно обращались к ответчику с заявлениями о выплате им соответствующего возмещения, в чем им было отказано.



Дмитрий Мартасов

юрист

Анализ споров по автостоянкам в городе

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

Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

В городской среде существуют различные места для организации стоянки и / или хранения транспортных средств. При этом для правовой квалификации следует различать данные объекты.

Парковка — это специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту, либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка¹.

Согласно пункту 2 Постановления Правительства Российской Федерации от 17 ноября 2001 г. № 795 «Об утверждении Правил оказания услуг автостоянок», автостоянка — это здание, сооружение или специальная открытая площадка, предназначенные для хранения автотранспортных средств².

Разница между парковкой и автостоянкой состоит в том, что в первом случае это временное хранение на безвозмездной основе, а во втором — это длительное возмездное хранение автотранспорта с ответственностью исполнителя³.

Согласно части 1 статьи 886 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ, по договору хранения одна

1 Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 08.08.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2024) // СПС Консультант Плюс.

2 Постановление Правительства РФ от 17.11.2001 № 795 «Об утверждении Правил оказания услуг автостоянок» // Собрание законодательства РФ, 26.11.2001, № 48, ст. 4517.

3 Определение Верховного Суда РФ № 71-КГ16-3 от 07.06.2016 // СПС Консультант Плюс.

сторона (хранитель) обязуется хранить вещь, переданную ей другой стороной (поклажедателем), и возвратить эту вещь в сохранности⁴.

Таким образом, если гражданин поставил свой автомобиль на автомобильную стоянку, он оказывается стороной договора хранения.

В соответствии с частью 1 статьи 887 Гражданского кодекса Российской Федерации, договор хранения должен быть заключен в письменной форме⁵.

Согласно части 2 статьи 887 Гражданского кодекса Российской Федерации, простая письменная форма договора хранения считается соблюденной, если принятие вещи на хранение удостоверено сохранной распиской, квитанцией, свидетельством или иным документом, подписанного хранителем, а также номерным жетоном (номером), иным знаком, удостоверяющим прием вещей на хранение⁶.

В соответствии с пунктом 32 Постановления Правительства Российской Федерации от 17 ноября 2001 г. № 795 «Об утверждении Правил оказания услуг автостоянок», в случае утраты (хищения) и повреждения автомобиля при хранении на автостоянке обязанность возместить убытки, причиненные владельцу авто, лежит на автостоянке. В случае, если в результате повреждения автомобиль не может быть использован по назначению, автомобилист вправе отказаться от автомобиля и потребовать возмещения его полной стоимости⁷.

Поэтому в данной статье рассмотрим конкретные примеры из материалов судебной практики.

По одному из дел истец обратился с требованием о возмещении ущерба. Принадлежащий истцу автомобиль, припаркованный на автостоянке,

4 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, № 5, ст. 410.

5 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, № 5, ст. 410.

6 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, № 5, ст. 410.

7 Постановление Правительства РФ от 17.11.2001 № 795 «Об утверждении Правил оказания услуг автостоянок» // Собрание законодательства РФ, 26.11.2001, № 48, ст. 4517.

собственником которой является ответчик, получил механические повреждения вследствие падения ветки дерева, и истец просил взыскать с ответчика денежные средства на восстановление автомобиля⁸.

В пункте 12 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», по общему правилу лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине (пункт 2 статьи 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации). Бремя доказывания своей невиновности лежит на лице, нарушившем обязательство или причинившем вред. Вина в нарушении обязательства или в причинении вреда предполагается, пока не доказано обратное⁹.

Наличие обстоятельств, освобождающих от обязанности возместить причиненный вред или влекущих уменьшение размера его возмещения, должен доказать причинитель вреда.

В момент причинения вреда были неблагоприятные погодные условия (метеорологических явлений), что находит своё подтверждение в экспертном заключении.

Решение: Истцу отказали в удовлетворении исковых требований, так как не приведены доказательства как наличия обстоятельств непреодолимой силы (неблагоприятных погодных условий), так и причинно-следственной связи между имевшими место в день происшествия погодными явлениями и наступившими последствиями в виде повреждения имущества истца.

По другому делу истец обратился в суд с требованием о возмещении убытков в связи с повреждением автомобиля при хранении на автостоянке в результате поджога неустановленными лицами¹⁰.

⁸ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 26.09.2023 № 18-КГ23-116-К4 // СПС Консультант Плюс.

⁹ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС Консультант Плюс.

¹⁰ Решение Октябрьского районного суда г. Орска № 2-169/2020 2-169/2020(2-3276/2019);~М-3080/2019 2-3276/2019 М-3080/2019 от 15 июля 2020 г. по делу № 2-169/2020. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/XV1sUNSUINZN/>.



Нина Аржанникова

юриисконсульт

Может ли региональный оператор возместить сумму произведенного капремонта, превышающую размер фонда в случае признания дома аварийным?

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

Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

Встречаются на практике такие ситуации, когда многоквартирный дом был включен в адресную программу капитального ремонта по небрежности администрации и часто в последующем данный МКД может быть признан аварийным и подлежащим сносу. Как быть, если сумма, затраченная на капремонт, не покрыта к этому времени, и возможно ли возместить оставшуюся сумму, затраченную на проведение капитального ремонта в МКД?

**ВОЗМЕЩЕНИЕ РЕГИОНАЛЬНОМУ ОПЕРАТОРУ СРЕДСТВ,
ИЗРАСХОДОВАННЫХ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ:
ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ ОСНОВА**

Вопрос возмещения региональному оператору средств, израсходованных на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в сумме, превышающей размер фонда капитального ремонта, регламентирован ст. 182 ЖК РФ. Пункт 7 названной статьи устанавливает, если региональный оператор израсходовал на капитальный ремонт больше средств, чем накопили собственники в фонде, возмещение осуществляется за счет последующих взносов.

Как видим, законодательство прямо предусматривает возмещение израсходованных на капитальный ремонт средств в сумме, превышающей размер фонда капитального ремонта за счет последующих взносов на капитальный ремонт, подлежащих уплате собственниками помещений в этом многоквартирном доме. Значит, если фонда не хватит для финансирования капитального ремонта, недостающую часть региональный оператор будет возмещать за счет последующих взносов собственников помещений.

Также законодательство устанавливает, что собственники помещений в МКД, признанном аварийным, освобождаются от уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в таком доме (часть 2 статьи 169 ЖК РФ). Как быть в таком случае с затраченной на уже произведённый капремонт суммой, превышающей размер фонда капитального ремонта? Ответ найдется в судебной практике.

АНАЛИЗ ПРАКТИКИ ПО ВОПРОСУ ВОЗМЕЩЕНИЯ СУММЫ ПРОИЗВЕДЕННОГО КАПРЕМОНТА В СЛУЧАЕ ПРИЗНАНИЯ ДОМА АВАРИЙНЫМ

Рассмотрим пример из практики арбитражного суда Еврейской автономной области по делу N А16-123/2017, где региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов обратился с исковым заявлением к администрации городского поселения о взыскании средств, направленных на ремонт в многоквартирном доме.

Суд, изучив представленные документы, заслушав пояснения представителей сторон, установил следующее. В ведении истца находился многоквартирный дом, который был включен в краткосрочный муниципальный план реализации региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. В целях его реализации за счет средств фонда произведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах.

Уже на следующий год жилой дом был признан аварийным и подлежащим сносу и постановлением администрации был исключен из перечня многоквартирных домов, которые формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора.

Истец обосновывал требования тем, что взыскиваемые убытки возникли у него в связи с ненадлежащим исполнением ответчиком обязанности по актуализации данных по техническому состоянию многоквартирного дома, в результате чего дом, ранее включенный в программу капитального ремонта, был признан аварийным и подлежащим сносу.

Органы местного самоуправления, осуществляющие муниципальный жилищный контроль, обязаны вовремя актуализировать сведения региональной программы при наличии предусмотренных оснований. Одним из таких оснований может являться выбытие или появление многоквартирных домов, подлежащих исключению (включению) в региональную программу (ч. 7 ст. 7 Закона N 324-ОЗ).

**ЕСЛИ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР ИЗРАСХОДОВАЛ
НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ БОЛЬШЕ СРЕДСТВ, ЧЕМ
НАКОПИЛИ СОБСТВЕННИКИ В ФОНДЕ, ВОЗМЕЩЕНИЕ
ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ЗА СЧЕТ ПОСЛЕДУЮЩИХ ВЗНОСОВ**

Как было установлено в судебном заседании и подтвердилось материалами дела, истец свои обязанности по капитальному ремонту спорного дома выполнил надлежащим образом. В свою очередь, ответчик своевременно не принял мер по корректировке муниципального краткосрочного плана капитального ремонта.

Суд пришел к выводу о том, что в результате действий ответчика спорный дом необоснованно включен в региональную программу капитального ремонта, что послужило основанием для полного удовлетворения требований регионального оператора (Решение Арбитражного суда Еврейской автономной области от 15.05.2017 по делу N А16-123/2017).

Аналогичный случай был рассмотрен арбитражным судом Удмуртской Республики, где ранее включенный в программу капитального ремонта дом был признан аварийным и подлежащим сносу. Из материалов дела следует, что в адрес истца (регионального оператора) поступила согласованная заявка на включение многоквартирных домов в краткосрочный



Татьяна Горошко

юрист

Верховный Суд о сроке подачи заявления о взыскании судебных расходов в пользу третьего лица

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

Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

1. Верховный суд (а именно Судебная коллегия по экономическим спорам) 20.07.2023 вынес **определение №308-ЭС21-4298 по делу № А25-884/2019, в котором высказался о сроках подачи заявления о взыскании судебных расходов в пользу третьего лица.**

Отметим сразу, позже участники процесса требовали передачи надзорной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Президиума Верховного Суда РФ, но Определением Верховного Суда РФ от 25.12.2023 №423-ПЭК23 по делу №А25-884/2019 в этом также было отказано.

Рассмотрим этот судебный спор и Определение ВС РФ подробнее.

2. Предприятие аграрного сектора обратилось в апреле 2019 года в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным решения Управления УФАС. Суд первой инстанции отказал предприятию в удовлетворении этого требования, а арбитражный апелляционный суд, Суд по интеллектуальным правам затем оставили это решение суда первой инстанции без изменения.

Заявитель обратился в Верховный суд с заявлением о передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ. Верховный суд отказал. После этого предприятие подавало заявления об исправлении описок и опечаток, о разъяснении судебного акта, но суды отказывали в удовлетворении этих требований.

В июле 2020 это предприятие аграрного сектора снова обратилось в арбитражный суд, но уже с заявлением о пересмотре решения суда по новым обстоятельствам. Арбитражный суд в марте 2021 года прекратил производство по заявлению в связи с пропуском срока на обращение в суд и с отсутствием уважительных причин для восстановления этого срока. Арбитражный апелляционный суд (в мае 2021 года) и Суд по интеллектуальным правам (в октябре 2021 года) оставили это определение арбитражного суда о прекращении производства без изменений.

Таким образом, основной судебный процесс длился с апреля 2019 года по октябрь 2021 года.

3. Кроме заявителя, упомянутого ранее предприятия аграрного сектора, и ответчика – управления УФАС РФ, в деле участвовало также третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора.

После последнего на тот момент судебного акта по делу (определение Суда по интеллектуальным правам октября 2021 года) это третье лицо в декабре 2021 года обратилось в арбитражный суд с заявлением о взыскании с заявителя – предприятия агросектора судебных расходов в размере около 1,4 миллиона рублей.

Суд первой инстанции взыскал все заявленные третьим лицом судебные расходы в полном объеме, арбитражный апелляционный суд и Суд по интеллектуальным правам такое определение оставили без изменения.

Верховный Суд РФ в своем Определении от 20.07.2023 прямо подчеркнул, что суды трех инстанции «...исходили из наличия доказательств, подтверждающих факт несения спорных расходов в заявленном размере, а также соблюдения процессуальных сроков на обращение с таким заявлением в суд».

4. Предприятие (заявитель по первоначальному заявлению к УФАС) не согласилось с этими судебными актами и подало жалобу в Верховный Суд РФ с требованием отменить судебные акты о взыскании судебных расходов. Верховный Суд РФ жалобу к производству принял и отметил следующее:

4.1. суды при вынесении решения о взыскании судебных расходов исходили из того, что 3-месячный срок на обращение в суд с заявлением о взыскании судебных расходов начинает течь с момента вступления в силу последнего по очереди судебного акта, то есть в этом случае постановления Суда по интеллектуальным правам от 04.10.2021, вынесенного по заявлению предприятия о пересмотре решения суда первой инстанции по новым обстоятельствам;

4.2. при этом согласно ч. 2 ст. 112 АПК РФ «...заявление может быть подано... в течение 3 месяцев со дня вступления в законную силу последнего



Татьяна Горошко

юрист

**ВС РФ: основанием
для приостановления
производства по делу может
служить рассмотрение
только такого дела,
обстоятельства которого
входят в предмет доказывания
по приостанавливаемому делу**

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

Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

В октябре 2023 года Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в **Определении от 24.10.2023 № 41-КГ23-55-К4 снова высказалась по нюансам гражданского процесса, а именно об обстоятельствах – основаниях для приостановления производства по делу**. Рассмотрим подробнее.

Это Определение примечательно не каким-то прорывным толкованием права, редкой фактурой дела, а тем удивлением, которое оно вызвало у юристов: неужели для того, чтобы исправить такую элементарную ошибку в применении процессуального права, потребовался акт Верховного суда РФ? Поэтому предлагаю обсудить не только применение нижестоящими судами норм ГПК РФ, то и в целом особенности судебных семейно-имущественных споров, так как при прочтении судебных актов я в очередной раз убедилась в своей рекомендации всем доверителям «решать все вопросы при расторжении брака сразу, не забывая ничего, иначе процесс будет бесконечным».

Истица обратилась с иском к бывшему мужу с требованием о взыскании неосновательного обогащения (денежных средств).

Ранее в июне 2021 районный суд произвел раздел совместно нажитого имущества супругов, в том числе недвижимости и доходов от договоров аренды недвижимого имущества (дело № 1, назовем его так).

Истица считала, что за её средства был проведен ремонт в личной квартире её супруга, а значит, половина потраченных на ремонт средств подлежит взысканию в ее пользу, а также половина доходов супруга от сдачи в аренду недвижимости.

В феврале 2022 года районный суд удовлетворил требования истицы частично (дело №2). В мае 2022 года областной суд отменил решение суда первой инстанции и отказал истице в удовлетворении заявленных требований, кассационный суд поддержал доводы второй инстанции.

В сентябре 2023 года кассационная жалоба передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Верховный суд рассмотрел жалобу и пришел к выводу об отмене судебных актов кассационной и апелляционной инстанций из-за нарушений процессуального права, а именно норм о приостановлении производства:

— суд первой инстанции, рассматривая дело №2, посчитал обстоятельства, изложенные в решении суда по делу №1 имущества, установленными и не подлежащими повторному доказыванию, поэтому удовлетворил исковые требования;

— суд апелляционной инстанции, рассматривая дело №2, не мог считать эти обстоятельства установленными и не подлежащими доказыванию, так как на момент рассмотрения дела №2 в областном суде решение суда по делу №1 отменено определением кассационного суда, и дело №1 отправлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Итак, если коротко изложить обстоятельства дела, то получается следующая картина:

Этап 1. Супруги прекратили фактические брачные отношения.

Этап 2. Супруги расторгли брак, обратились в суд с требованием о разделе совместно нажитого имущества (решение №1), определении личного имущества и совместно нажитого.

Этап 3. Супруга (бывшая) обратилась в суд с требованием о взыскании денежных средств с бывшего супруга за пользование совместным имуществом и улучшение за ее счет личного имущества супруга. Суд удовлетворил заявленные требования (решение №2).

Этап 4. Бывший супруг параллельно обжаловал и решение №1, и решение №2.

Этап 5. К моменту рассмотрения в суде второй инстанции решения №2 решение №1 прошло все 3 инстанции и было отменено.

Таким образом, вступивший в законную силу судебный акт – основание отнесения того или иного имущества к личной собственности того или ино-

Продажа жилья должников: темпы сократились

30 сентября 2024 года, Москва – За 9 месяцев 2024 года количество публичных торгов жилой недвижимостью снизилось по сравнению с результатами за 9 месяцев 2023 года. При этом вырученная сумма на торгах возросла на фоне роста цен на недвижимость. К таким выводам пришли аналитики коллекторского агентства «Долговой Консультант» после выборочно анализа итогов торгов в шести регионах страны.

Для анализа были выбраны шесть регионов с максимальным приростом просроченной ипотечной задолженности (на основе ранее проведенного исследования за первые 4 месяца 2024 года): Краснодарский край, Москва, Новосибирск, Санкт-Петербург, Республика Татарстан, Челябинская область. Ситуация в других регионах страны схожа и зависит от накопленных просроченных платежей, общего количества ипотек и наличия спроса со стороны иногородних покупателей.

Совокупное количество состоявшихся (завершенных) торгов жилой недвижимостью в январе-августе 2024 года в шести регионах составило 986 объектов против 1248 ед. годом ранее (-21%). Наибольшее сокращение зафиксировано в Санкт-Петербурге (-54%) и Республике Татарстан (-45%).

«Причин количественного снижения торгов несколько: успешные реструктуризации ипотечных кредитов, недостаточный (по мнению рынка) дисконт от рыночной цены, снижение из-за успешной реализации в прошлые периоды, а также высокая доля несостоявшихся торгов на фоне отсутствия спроса, так как продать купленную квартиру нелегко», — отмечает генеральный директор коллекторского агентства «Долговой Консультант» Денис Аксёнов.

Завершено торгов жилой недвижимостью в январе-августе 2024 года		
	Изменение за аналогичный период 2023 года	Всего состоявшихся торгов, ед.
Санкт-Петербург	-54%	62
Татарстан	-45%	47
Новосибирск	-27%	77
Челябинская область	-24%	120
Москва	-12%	606
Краснодарский край	3%	74

Источник: ГИС Торги, «Долговой Консультант»

Несмотря на снижение количества состоявшихся торгов, совокупная цена выставленных объектов недвижимости увеличилась на 4% (6,78 млрд рублей в 2024-м при 6,54 млрд рублей годом ранее). В текущем периоде итоговое повышение цен на торгах составило 24% против 15% в январе-августе 2023-го. За 8 месяцев 2024 года в шести регионах было выручено 8,43 млрд рублей, годом ранее – 7,5 млрд. Динамика в разрезе регионов разноплановая (см. таблицу).

	Торги за 8 мес. 2024 года		Торги за 8 мес. 2023 года	
	Итоговая цена, руб.	Повышение цены	Итоговая цена, руб.	Повышение цены
Москва	7 321 927 011,84	26%	5 800 936 138,54	14%
Челябинская область	244 108 357,09	26%	263 526 198,65	21%
Новосибирск	210 286 637,20	18%	307 345 745,49	20%
Краснодарский край	244 934 682,32	23%	224 358 022,90	42%
Санкт-Петербург	288 112 568,22	5%	714 357 612,86	13%
Татарстан	130 314 498,19	11%	221 971 440,39	9%

«С даты первого просроченного платежа по ипотеке до выставления жилья на торги проходит в среднем 1,5-2 года, сейчас торги в основном про-

ходят по проблемам, сформированным в 2021-2022 годах, — резюмирует Денис Аксёнов. — Рост выручки на торгах позитивен для кредитора и заёмщика. После продажи квартиры на торгах и полного погашения задолженности может образовываться излишек денег, который остается должнику».

Параметры исследования: государственная информационная система «ГИС-Торги», вид сделки: продажа, категория: жилые помещения, статус: состоялся, период: 01.01.2023 – 01.09.2023 и 01.01.2024 – 01.09.2024.

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

Контакты: КА «Долговой консультант»

E-mail: press@dolgcons.ru

Тел.: 8 (812) 309-56-77

<https://dolgcons.ru/>

В номере:

№3
2024

Становление в России понятия «документ»

**Локальные (внутренние) нормативные акты:
внесение изменений**

**Книга отзывов и предложений как вид
документа в СССР и Российской Федерации**

**Делопроизводство по работе с обращениями
граждан в советский послевоенный период
(1946-1991 гг.)**

**Организация делопроизводства
при отсутствии специализированной службы**

**Организация оперативного хранения
документов в делопроизводстве учреждений
Министерства обороны РФ**

**Оформление протокола заседаний
и собраний в учебном заведении**

**Монастырские описные книги XVI – XVII вв.:
функциональное назначение и формуляр
документа**

При поддержке:

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Ведущие эксперты из каталога "Ресурсы" – 71052, 71055, 72035

Главная тема: **БИЗНЕС И ПРАВО**



Александр Нижник
KR&P



Дмитрий Соколов
«Соколов и партнеры»



Илья Тарасенко
«Князев и партнёры»



Алексей Голубев
«Прайвеси Групп»



Василий Орленко
«Орленко и партнеры»



Журнал «Коммерческие споры» №1

КОММЕРЧЕСКИЕ СПОРЫ

№ 1 / 2024

Бизнес и право сегодня

Людей обманывают пробным бесплатным периодом

Страх и ненависть в Тинькофф-банке:
как пройти проверку по 115-ФЗ

Стройка вышла за сроки

Дробление бизнеса

Защита деловой репутации юридического
лица. Анализ споров

Арест собственника бизнеса: причины,
основания и практика судов

Прокурор запросил почти 10 лет для
экс-сотрудника ФСБ за взятку в 160 млн руб