



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

№ 5 май 2023

Подписные индексы по каталогу Урал-пресс — 79154, 79357

Татьяна Кочанова

Выселение собственника за долги. Судебная перспектива

Александра Мишкина

Судебные споры по льготам на оплату коммунальных услуг

Павел Хлебников

Проблемы заброшенного жилья

Элина Шакирова

Страхование недвижимости — анализ проблем

Татьяна Кочанова

Разведение птиц и домашних животных для собственных нужд на дачных участках СНТ

Дарья Царькова

Лодки и яхты как недвижимое имущество — анализ проблем владения, продаж, налогов

Виктория Мариновская

«Я хочу минимум информации с максимальной вежливостью»

КОЛОНКА РЕДАКТОРА

Заброшенное жильё — новая тема журнала.

Вокруг неё много проблем и ситуаций.

Пишите нам вопросы и эксперты осветят их

7447273@bk.ru

Удачи!

Александр Гончаров

ВЕДУЩИЕ ЭКСПЕРТЫ

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

Долги и выселение



Татьяна Кочанова
Выселение собственника за долги. Судебная перспектива 5

ТСЖ



Виктория Мариновская
«Я хочу минимум информации с максимальной вежливостью» 13

Льготы и субсидии



Александра Шишкина
Судебные споры по льготам на оплату коммунальных услуг 21

Апартаменты



Татьяна Кочанова
Апартаменты. Звучит красиво, а что на самом деле? 29

Заброшки



Павел Хлебников
Проблемы брошенного жилья 37

СНТ



Татьяна Кочанова
Разведение птиц и домашних животных для собственных нужд на дачных участках СНТ 45

Страхование недвижимости



Элина Шакирова

Страхование недвижимости — анализ проблем51

Водный транспорт



Дарья Царькова

Лодки и яхты как недвижимое имущество — анализ проблем владения, продаж, налогов61

Комментарии экспертов

Мария Рулькова

Как проверять объект недвижимости перед покупкой71

Юлия Лялюцкая, Олег Никитин, Вадим Сторчак,
Дмитрий Федин

Эта ошибка лишит тебя квартиры! Как отжимают недвижимость в России в 2023?77

Александр Жалнин

Почему хотят снести дом с апартаментами? ...93

Роман Грищенко, Денис Редько

В Новосибирске после возбуждения дела в отношении главы холдинга «Дискус» сдали сразу 53 долгостроя97

Василий Орленко, Роман Чернышов

Банкротство по причине онкологической болезни и операции103

Инновации

Пластмассовый дом в СССР112

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 15.05.2023.
Формат 60x90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 346-05.

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

© , 2023

ISBN 978-598172-008-6



9 785981 720086



Татьяна Кочанова

юрист

Выселение собственника за долги. Судебная перспектива

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

Согласно статье № 35 Конституции Российской Федерации, собственность человека характеризуется её неприкосновенностью. То есть каждый гражданин имеет право владеть, использовать и распоряжаться своим имуществом.

Правовая основа прекращения права собственности и выселения из занимаемого жилого помещения установлена в ст. 293 ГК РФ. Однако наличие долга за ЖКУ предусматривает нижеуказанные основания для прекращения права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение.

«Плохое поведение» собственника жилого помещения выражается в его использовании не по назначению, систематическом нарушении прав и интересов соседей либо бесхозяйственном обращении с жильём, что подразумевает его разрушение. Во всех этих случаях орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения — также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения. Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению, без уважительных причин не производит необходимый ремонт, то следующий шаг — обращение в судебные инстанции. Суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже жилого помещения с публичных торгов. Вырученные от продажи средства выплачиваются собственнику за вычетом расходов на исполнение судебного решения. Офи-

циальное толкование применения ст. 293 ГК РФ содержится в п. 10 постановления Пленума Верховного суда РФ от 02.07.2009 №14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации». В постановлении указано, что лишение права собственности на жилое помещение в порядке ст. 293 ГК РФ, по существу, является мерой гражданско-правовой ответственности, которая применяется к собственнику при нарушении установленных законом пределов осуществления права собственности.

**ВЫСЕЛЕНИЕ ИЗ КВАРТИРЫ (ДОМА, КОМНАТЫ И ПР.)
НЕВОЗМОЖНО, ЕСЛИ ОНА ЯВЛЯЕТСЯ ЕДИНСТВЕННЫМ
ЖИЛЬЁМ КАК ДЛЯ ДОЛЖНИКА, ТАК И ДЛЯ ЧЛЕНОВ
ЕГО СЕМЬИ**

На практике нормы ст. 293 ГК РФ применяются крайне редко. Причин тому несколько. Во-первых, одним из принципов гражданского права является неприкосновенность собственности. Прекращение права собственности принудительно, вопреки воле собственника, не должно иметь по определению широкого распространения. Во-вторых, органы местного самоуправления не проявляют активности в этой сфере. У них отсутствуют стимулы заниматься выселением собственников жилья, пусть даже за большие долги по оплате ЖКУ. В судебной практике торжествует принцип преимущественной защиты жилищных прав граждан. В-третьих, в соответствии со ст. 446 ГПК РФ выселение из квартиры (дома, комнаты и пр.) невозможно, если она является единственным жильём как для должника, так и для членов его семьи, проживающих с ним совместно. Исключение из этого правила только одно — жилье, являющееся предметом ипотеки.

Но при этом следует помнить, что лишить владельца его доли в квартире возможно при одном из следующих условий:

- доля, находящаяся в собственности, не является значительной;
- доля не определяется в натуральном измерении, то есть не составляет право на владение одной конкретной комнатой;
- доля не используется собственником или не является объектом владения первой необходимости (то есть владелец имеет в собственности также другое жилье).

Законодательно не установлено, какой размер доли квартиры является малозначительным. В судебной практике часто исходят из того, что часть собственности меньше установленного лимита на человека.

Суды принимают во внимание тот факт, есть ли у собственника иное недвижимое имущество, кроме малозначительной доли в конкретной квартире. Если в собственности находятся иные помещения, то шансы на положительное решение суда о принудительном выкупе значительно повышаются. Важным моментом является то, что собственник малозначительной доли утрачивает право собственности на неё только лишь в случае получения материальной компенсации.

При вынесении решения судьи руководствуются не только площадью помещения, но и как собственник вступил в права на квартиру. Здесь может быть два варианта: собственник получил право на владение в результате наследования; владелец квартиры вступал в права наследства, зная, что существуют другие собственники имущества, дальнейшее сосуществование с которыми для него не представляется возможным.

Лишение собственника доли в квартире без его согласия в основном обусловлено двумя причинами: состоятельность самого владельца или нарушение интересов государства и страны.

Суд обращает внимание на виновность самого собственника, то есть способен ли он отвечать за имущество. Если собственник не исполняет

обязательства, то посредством взыскания имущество может быть отчуждено судом. Например, на квартиру оформлена ипотека, а один из владельцев имущества не способен её выплачивать.

Особенно обидно, когда человек может пострадать не за свои долговые обязательства. Ведь лишиться крыши над головой можно не только из-за своих, но и из-за чужих долгов.

**ЕСЛИ В СОБСТВЕННОСТИ НАХОДЯТСЯ ИНЫЕ
ПОМЕЩЕНИЯ, ТО ШАНСЫ НА ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ РЕШЕНИЕ
СУДА О ПРИНУДИТЕЛЬНОМ ВЫКУПЕ ЗНАЧИТЕЛЬНО
ПОВЫШАЮТСЯ**

ЕСЛИ СОБСТВЕННИК ЗАДОЛЖАЛ, ТО ВЫСЕЛЯТ ВСЕХ

Тот, кто только зарегистрирован в жилом помещении на правах члена семьи собственника, сам таковым не являясь, может быть выселен из-за долгов собственника своего жилья.

Дело в том, что закон позволяет обращать взыскание по долгам на жилые помещения, если только они не являются для собственника и членов его семьи единственным жильём. Суды не проявляют единодушия в том, как определить это единственно пригодное для проживания жилье. Учитываются разные критерии: и то, насколько соблюдается учётная норма жилплощади на каждого члена семьи, и то, где фактически проживает семья. Но и интересы кредиторов при этом не снимают со счетов.

Например, в деле о банкротстве решался вопрос о продаже жилья за долги. У женщины-должницы было в собственности две квартиры: одна

дорогая, в Москве, где она жила с мужем и детьми, а другая — намного дешевле, в Старом Осколе.

Суд отказался признать единственным жильём московскую квартиру и позволил обратиться на неё взыскание, т. к. старооскольская квартира не была признана аварийной, жилплощадь там была достаточной, чтобы соблюдалась учётная норма на каждого члена семьи, а у супруга должницы была ещё одна квартира в Москве.

**КТО ТОЛЬКО ЗАРЕГИСТРИРОВАН В ЖИЛОМ ПОМЕЩЕНИИ
НА ПРАВАХ ЧЛЕНА СЕМЬИ СОБСТВЕННИКА, САМ
ТАКОВЫМ НЕ ЯВЛЯЯСЬ, МОЖЕТ БЫТЬ ВЫСЕЛЕН ИЗ-ЗА
ДОЛГОВ СОБСТВЕННИКА СВОЕГО ЖИЛЬЯ**

То есть долги матери привели всю семью к выселению (Постановление АС Московского округа по делу № А40-235730/2016).

Таким образом, членам семьи задолжавшего собственника можно защититься от выселения, если будет доказано, что другое жильё непригодно для их проживания или что они пользуются жилым помещением по иному основанию (например, по договору безвозмездного пользования, обязанности по которому переходят к новому собственнику). Но такие случаи нечасто встречаются.

Какие есть уважительные причины, позволяющие избежать выселения? В ходе рассмотрения дел о выселении

суды учитывают важные обстоятельства, объясняющие факт неплатежей. Весь перечень фактов, смягчающих вину в связи с возникновением задолженности, приведён в п. 38 Постановления Пленума ВС РФ № 14 от 02.07.2009 года:

- потеря источника дохода в связи с сокращением штата;
- тяжёлая финансовая ситуация в семье;
- задержки с зарплатой у работодателя;
- наличие несовершеннолетнего ребёнка в семье проживающих;
- длительный больничный должника;
- инвалидность в результате несчастного случая или производственной травмы.

Если неуплата происходит в результате рассеянности, алкоголизма или употребления наркотиков, это не будет служить смягчающим вину обстоятельством.

Таким образом, выселение собственника из квартиры возможно, хотя и не является распространённым.

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

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ
**ТРУДОВОЕ
ПРАВО** МАЙ 2023

«ШТРАФЫ, НАЛАГАЕМЫЕ НА РАБОТОДАТЕЛЯ ЗА НАРУШЕНИЯ НОРМ ОХРАНЫ ТРУДА, ВЫПЛАТЫ З/П И Т. Д. ОБЗОР ПРАКТИКИ». ЧАСТЬ II
Виктория Мариновская

...АДМИНИСТРАТИВНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ДЛЯ РАБОТОДАТЕЛЯ ЗА НАРУШЕНИЯ ПРИ ОФОРМЛЕНИИ ТРУДОВЫХ ОТНОШЕНИЙ ПРЕДПОЛАГАЕТ ДОВОЛЬНО ОЩУТИМЫЕ ШТРАФЫ...

...НЕОФОРМЛЕНИЕ РАБОТОДАТЕЛЕМ ИЛИ ЕГО УПОЛНОМОЧЕННЫМ ПРЕДСТАВИТЕЛЕМ ФАКТИЧЕСКИ ДОПУЩЕННОГО К РАБОТЕ СОТРУДНИКА В ПИСЬМЕННОЙ ФОРМЕ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА В УСТАНОВЛЕННЫЙ СТАТЬЕЙ 67 ТК РФ СРОК, ВОПРЕКИ НАМЕРЕНИЮ РАБОТНИКА ОФОРМИТЬ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, МОЖЕТ БЫТЬ РАСЦЕНЕНО СУДОМ КАК ЗЛУОПОТРЕБЛЕНИЕ СО СТОРОНЫ РАБОТОДАТЕЛЯ ПРАВОМ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА (СТАТЬЯ 22 ТК РФ)...

...ВАЖНО ПОМНИТЬ, ЧТО СОСТАВЛЕННЫЕ С НАРУШЕНИЯМИ ДОКУМЕНТЫ БУДУТ ПОДТВЕРЖДАТЬ ФАКТ СОВЕРШЕНИЯ АДМИНИСТРАТИВНОГО ПРАВОНАРУШЕНИЯ...

«Я хочу минимум...

В. Мариновская



Виктория Мариновская

адвокат

**«Я хочу минимум
информации
с максимальной
вежливостью»**

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

Обязано ли ТСЖ размещать на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» информацию об объектах государственного учета жилищного фонда? Что говорят суды.

Тема интересна для собственников жилья, которые готовы активно принимать непосредственное участие в вопросах эксплуатации, благоустройства дома и общего имущества жильцов.

Существуют жесткие требования жилищного законодательства, за нарушение которых председателя ТСЖ могут привлечь к административной ответственности по ст.13.19.2 КоАП — за неразмещение в соответствии с законодательством о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства информации в системе ГИС ЖКХ.

Наша цель — проанализировав судебную практику, установить — обязательно ли ТСЖ размещать на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» информацию об объектах государственного учета жилищного фонда и насколько часто прокуроры выходят в суд искомым заявлением по делам данной категории.

Если в «ГИС ЖКХ» ТСЖ не разместило информацию о приеме граждан, информацию о режиме работы ТСЖ, информацию о характеристиках здания или разместило информацию об обязательных сведениях не в полном объеме — суд удовлетворяет требования прокурора!

Рассмотрим Решение от 21 июля 2021 г. по делу № 2-1284/2021, вынесенное Шадринским районным судом (Курганская область) по исковому заявлению Шадринского межрайонного прокурора в интересах неопределенного круга лиц к Товариществу собственников жилья «М».

Прокурор ссылался на то, что на сайте <http://my.dom.gosulugi.ru> в разделе «Государственная информационная система жилищно-коммуналь-

ного хозяйства» не в полном объеме размещена информация об объектах государственного учета жилищного фонда, включая технические характеристики многоквартирного дома. Ранее в отношении указанной организации принимались меры прокурорского реагирования досудебного характера, в марте 2020 года было внесено представление, председатель был привлечен к административной ответственности по ст.13.19.2 КоАП РФ. Прокурор просил признать незаконным бездействие ответчика.

ВНИМАНИЕ!

Неразмещение информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов и (или) сроков размещения информации, либо размещение информации не в полном объеме, либо размещение недостоверной информации влечет предупреждение или наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей.

Суд в качестве доказательства рассмотрел акт осмотра информации, размещенной в сети Интернет от 25.06.2021, в котором усматривалось, что помощником прокурора произведен осмотр сайта «Госуслуги» сети Интернет, в ходе осмотра главной страницы сайта было установлено, что с нее невозможен доступ к отдельным рубрикам, в том числе «ГИС ЖКХ», информация в различных вкладках ТСЖ «М» была размещена не в полном объеме, отсутствовала информация о приеме граждан, режиме работы ТСЖ, информация о штатной численности, о годе постройки, серии, типе постройки здания, количестве подъездов, количестве лифтов, количестве жилых помещений, количестве нежилых помещений, общей площади жилых помещений, общей площади нежилых помещений, общей площади помещений, входящих в состав общего имущества МКД, классе энергетической эффективности, площади земельного участка, входящего в состав общего имущества дома, кадастровом номере земельного участка, на котором расположен дом, о типе фундамента, типе перекрытий, типе наружного утепления фасада, типе кровли, а также сведения о системах инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

Суд, заслушав представителей истца и ответчика, исследовав материалы дела, пришел к выводу об удовлетворении исковых требований.

Если в «ГИС ЖКХ» ТСЖ не разместило информацию о перечне выполняемых работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, об их объеме, о качестве и периодичности (сроках) их предоставления, оказания, выполнения и стоимости указанных услуг, работ, а также соответствующие договоры на предоставление или оказание таких услуг и (или) выполнение таких работ — суд удовлетворяет требования прокурора!

Рассмотрим Решение от 9 июля 2020 г. по делу № 2-1160/2020 вынесенное Кинешемским городским судом (Ивановская область) по исковому заявлению Кинешемского городского прокурора.

Прокурор обратился в суд с иском в интересах неопределенного круга лиц к товариществу собственников жилья (далее — ТСЖ) «Д» об обязанности принять меры по внесению информации, предусмотренной законодательством о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

Суд отметил, что в ходе анализа сайта ГИС ЖКХ, было установлено, что на сайте не размещена следующая информация:

— информация о перечне выполняемых работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, об их объеме, о качестве и периодичности (сроках) их предоставления, оказания, выполнения и стоимости указанных услуг, работ, а также соответствующие договоры на предоставление или оказание таких услуг и (или) выполнение таких работ;

— информация о размере фонда капитального ремонта и размере взносов на капитальный ремонт;

— информация о приборах учета, используемых для определения объема коммунальных услуг, предоставленных собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах (домовладениях);

— информация об основных конструктивных элементах многоквартирного дома, оборудовании и системах инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

ВНИМАНИЕ!

Суды считают, что вследствие ненадлежащего исполнения возложенных на ТСЖ обязанностей по размещению информации в ГИС ЖКХ нарушаются гарантированные жилищным законодательством жилищные права неограниченного круга лиц в части доступа к информации, содержащейся в системе, предоставления такой информации в электронной форме.

Судом было установлено, что актом проверки исполнения законодательства в сфере ЖКХ в части соблюдения стандартов раскрытия информации о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, в ходе анализа сайта ГИС ЖКХ установлено, что в отношении многоквартирного дома, находящегося в управлении ТСЖ «Д», не была размещена:

— информация о перечне выполняемых работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, об их объеме, о качестве и периодичности (сроках) их предоставления, оказания, выполнения и стоимости указанных услуг, работ, а также соответствующие договоры на предоставление или оказание таких услуг и (или) выполнение таких работ;

— информация о размере фонда капитального ремонта и размере взносов на капитальный ремонт;

— и др.

Суд решил исковые требования Кинешемского городского прокурора удовлетворить.

Если в «ГИС ЖКХ» ТСЖ не разместило адрес официального сайта товарищества; номер контактного телефона аварийно-диспетчер-

ской службы товарищества; место размещения информации для собственников и пользователей в многоквартирном доме; информацию о председателе, членах правления и ревизионной комиссии товарищества; платежные реквизиты в целях приема платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги; неверно указано количество жилых помещений — суд удовлетворяет требования прокурора!

Рассмотрим Решение от 28 мая 2020 г. по делу № 2-432/2020, вынесенное Фрунзенский районным судом г. Саратова (Саратовская область) по исковому заявлению заместителя прокурора в интересах неопределенного круга лиц к товариществу собственников жилья «Т».

Истец мотивировал требования тем, что прокуратурой Фрунзенского района г. Саратова проведен мониторинг сайта www.dom.gosuslugi.ru 26.02.2020 года по вопросу размещения информации ТСЖ «Т» в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Информация в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в сети «Интернет» ТСЖ «Т» размещена не в полном объеме. В нарушение требований п. 1.6 раздела 10 в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства не размещена информация о режиме работы товарищества; п. 1.7 раздела 10 не указан адрес официального сайта товарищества; п. 1.10 раздела 10 не указана информация о приеме граждан в товариществе; п. 1.11 раздела 10 не указан номер контактного телефона аварийно-диспетчерской (диспетчерской) службы товарищества; п. 1.12 раздела 10 не указано место размещения товариществом информации для собственников и пользователей в многоквартирном доме; п. 1.20 раздела 10 не указана информация о председателе, членах правления и ревизионной комиссии товарищества; п. 1.21 раздела 10 не указана информация о членах товарищества; п. 1.22 раздела 10 не указаны платежные реквизиты в целях приема платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги; п. 2.1.12 раздела 10 не указано количество жилых помещений, указано их количество «0», что не соответствует действительности; и др.

Представитель ответчика ТСЖ «Т» в судебном заседании исковые требования не признавал, указывал, что вся информация на интернет-сайте размещена ответчиком в полном объеме, представленные возражения на исковое заявление поддержал в полном объеме.

Суд решил, что отсутствие необходимой информации, указанной в акте проверки от 27.05.2020 года, подтверждается скриншотами страниц указанных разделов официального сайта в сети «Интернет» www.dom.gosuslugi.ru, а также просмотром официального сайта в сети «Интернет» www.dom.gosuslugi.ru в ходе судебного разбирательства, доказательств, подтверждающих размещения вышеуказанной информации, ответчиком ТСЖ «Т» суду представлено не было.

Подводя итоги, следует отметить — суды всегда встают на сторону истца по делам данной категории, очевидно потому, что указанные нарушения не позволяют собственникам, круг которых меняется в связи со сделками, проводимыми с жилыми и нежилыми помещениями, нанимателями, получать предусмотренную информацию о состоянии жилого фонда, а также о порядке его управления, что нарушает права неопределенного круга лиц.

Кроме того, в ходе анализа решений судов нами было установлено, что административная ответственность наступает не только за неразмещение информации; но и раз-

В. Мариновская

«Я хочу минимум...»

мещение информации не в полном объеме, а также размещение недостоверной информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства — о чем должно не забывать руководство ТСЖ.

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



Александра Шишкина

Юрист

Судебные споры по льготам на оплату коммунальных услуг

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

Оплата услуг ЖКХ может быть проспонсирована государством отдельным категориям граждан посредством:

- предоставления льгот;
- предоставления субсидий.

В свою очередь, и льготы, и субсидии могут быть предоставлены, как на федеральном, так и на региональном уровне. Единого закона, который отражал бы все нюансы мер социальной поддержки населения, нет.

27 мая 2023 года Правительство РФ выпустило Постановление № N 835 «Об утверждении единого стандарта предоставления компенсации расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг отдельным категориям граждан» (вступает в силу с 01.07.2023), в котором указаны основные шаги по получению этих самых компенсаций, а также даны рекомендованные формы заявлений и иных документов в связи с получением таких компенсаций.

Довольно часто бывает, когда при наличии долга за оплату услуг ЖКХ льготник лишается дотации полностью. Так, Верховный суд РФ рассмотрел спор, где гражданина за долг в 825 рублей лишили компенсации.

Коротко о существе дела: истцу предоставлялась мера социальной поддержки в виде компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг и частично — на капитальный ремонт. Гражданин оплачивал все счета, за исключением четырех месяцев за капитальный ремонт. Из-за данной задолженности местные власти полностью лишили инвалида II группы компенсации.

Отказывая истцу в удовлетворении требований, суд I инстанции, в том числе, сослался на региональный закон о мерах социальной поддержки инвалидов, согласно которому задолженность по оплате ЖКХ уже за два месяца является основанием для прекращения выплаты льготы.

Верховный суд, не согласившись с позициями нижестоящих судов, подчеркнул, что право определённых категорий граждан, в том числе инвалидов, на получение мер социальной поддержки в форме компенсации расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг установлено не региональными властями, а федеральными законами. Порядок и условия компенсации расходов имеют целевое назначение — уменьшение фактических затрат граждан, в данном случае — инвалидов, по оплате жилого помещения.

По общему правилу меры социальной поддержки в форме компенсации расходов на оплату ЖКХ предоставляются при отсутствии задолженности по оплате жилого помещения, коммунальных услуг, по уплате взносов на капитальный ремонт, а наличие долгов может являться основанием для приостановления или прекращения предоставления льготы — также указывает ВС РФ.

«Суду при разрешении споров, связанных с предоставлением мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, необходимо выяснять причины образования этой задолженности, период её образования, а также, какие меры предприняты гражданином по погашению задолженности. Эти обстоятельства должны быть отражены в судебном решении», — говорится в постановлении.

ВС отмечает, что при наличии уважительных причин отсутствия оплаты ЖКХ в предоставлении мер социальной поддержки не может быть отказа-

но. К таким причинам могут быть отнесены невыплата заработной платы в срок, тяжёлое материальное положение жильца и дееспособных членов его семьи в связи с утратой ими работы и невозможностью трудоустройства, болезнь, нахождение на стационарном лечении собственника или членов его семьи, наличие в составе семьи инвалидов, несовершеннолетних детей и др.

Суд установил, что неоплата задолженности в 825 рублей у истца образовалась по уважительным причинам, к тому же следует учесть состояние здоровья последнего и тот факт, что впоследствии истец регулярно и вовремя вносил оплату.

**ПРИ НАЛИЧИИ ДОЛГА ЗА ОПЛАТУ УСЛУГ ЖКХ
Льготник лишается дотации полностью**

Таким образом, Верховный суд принял позицию истца и удовлетворил требования полностью.

Следует заметить, что нередко суды встают на сторону более уязвимую, то есть — сторону потенциального льготника.

Так, один из региональных городских судов рассмотрел дело по иску прокурора в интересах многодетной семьи к управляющей организации об обязанности установить 30% скидку по оплате коммунальных услуг.

Прокурор в своей позиции ссылаясь на Указ Президента РФ от 5 мая 1992 года № 431 «О мерах по социальной поддержке многодетных семей», в частности на то, что для многодетных семей предусмотрен ряд льгот, в том числе, скидка в размере 30% установленной платы за пользование отоплением, водой, канализацией, газом и электроэнергией.

Представитель ответчика иск не признал. В суде пояснил, что невозможно предоставить льготы по оплате коммунальной услуги в связи с отсутствием федерального и республиканского законодательства, которые предусматривали бы механизм возмещения расходов на предоставление такой льготы. Указ Президента РФ не обязывает управляющие организации предоставлять скидки многодетным семьям. Механизм финансирования, возмещения не разработан. Расходы управляющим компаниям не возмещаются.

Суд далее установил, что названным Указом Президента в целях проведения целенаправленной и адресной политики по усилению социальной поддержки многодетных семей постановлено правительствам республик в составе Российской Федерации, органам исполнительной власти краев, областей, автономных образований, городов Москвы и Санкт-Петербурга установить для многодетных семей скидку в размере не ниже 30 процентов установленной платы за пользование отоплением, водой, канализацией, газом и электроэнергией, а для семей, проживающих в домах, не имеющих центрального отопления, от стоимости топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению на данной территории.

Пунктом 3 данного Указа на Министерство финансов РФ совместно с Министерством социальной защиты РФ возложена обязанность в месячный срок разработать порядок и условия возмещения расходов на осуществление данных мер, что сделано не было.

В свою очередь, как следует из правовой позиции Конституционного суда РФ, выраженной в определении N 68-О от 09 апреля 2002 года, *пробел в законодательном урегулировании не может служить препятствием для разрешения спорных вопросов, если от этого зависит реализация вытекающих из Конституции РФ прав и законных интересов граждан и организаций, и не является основанием для отказа в удовлетворении заявленных требований.*

Поскольку порядок финансирования расходов на выплату компенсации за предоставление многодетным семьям установленных льгот по предоставлению скидки в размере не ниже 30 процентов установленной платы

за пользование отоплением, водой, канализацией, газом и электроэнергией до настоящего времени не определен, то до надлежащего урегулирования возникших при этом правоотношений распределение соответствующих расходов между бюджетами всех уровней должно производиться за счет средств федерального бюджета.

**ДЛЯ МНОГОДЕТНЫХ СЕМЕЙ ПРЕДУСМОТРЕН
РЯД ЛЬГОТ, В ТОМ ЧИСЛЕ, СКИДКА В РАЗМЕРЕ
30% УСТАНОВЛЕННОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ
ОТОПЛЕНИЕМ, ВОДОЙ, КАНАЛИЗАЦИЕЙ,
ГАЗОМ И ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЕЙ**

Министерство финансов РФ же непосредственно перед отдельными гражданами не несет обязательства по финансированию, не заключает с отдельными гражданами договоры о возмещении затрат по оплате коммунальных услуг.

Также, в соответствии с частями 2, 6, 7 ст. 155 ЖК РФ, п. 63 Правил № 354, управляющая организация, которая получает плату за коммунальные услуги, осуществляет расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с лицами, с которыми такой управляющей организацией заключены договоры ресурсоснабжения.

Из содержания норм с. 155 ч. 7, ч. 7.1, ст. 171 ЖК РФ следует, что управляющей организацией осуществляется формирование платежного документа за жилищно-коммунальные услуги, производятся расчеты льгот, субсидий, вводятся данные приборов учета, осуществляются перерасчеты, применяются всевозможные тарифы поставщиков коммунальных услуг

и т. д. Управляющие компании несут обязанность по предоставлению потребителям льготы, определенные законодательством в рамках социальной защиты отдельных категорий населения, на основании чего в последующем получают право на возмещение из бюджета сумм недополученной от потребителей платы. Для этого управляющие компании могут обратиться с требованиями о возмещении убытков к Министерству финансов РФ в лице казны РФ.

При таких обстоятельствах, суд исковые требования удовлетворил.

На наш взгляд, данная позиция суда является достаточно спорной. Однако вышестоящий суд оставил указанное решение в силе.

В продолжение темы следует учитывать и такие позиции судов:

- Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются гражданам Российской Федерации, а иностранным гражданам только в случаях, предусмотренных международными договорами Российской Федерации (часть 12 ст. 159 ЖК РФ).

- Субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляется гражданам с учетом постоянно проживающих с ними членов их семей. Состав членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма определяется в соответствии со статьей 69 ЖК РФ, членов семьи собственника — в соответствии со статьей 31 ЖК РФ.

- Поскольку поднаниматели жилого помещения и временные жильцы не приобретают самостоятельного права пользования жилым помещением, субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг им не предоставляется.

- Меры социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, по общему правилу, предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению (часть 5 ст. 159 ЖК РФ). Вместе с тем, само по себе наличие задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг не

может служить безусловным основанием для отказа в предоставлении мер социальной поддержки. В связи с этим суду при разрешении споров, связанных с предоставлением мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг необходимо выяснять причины образования этой задолженности, период ее образования, а также какие меры предприняты гражданином по погашению задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг и (или) заключены ли соглашения о порядке погашения этой задолженности. Эти обстоятельства должны быть отражены в судебном решении. При наличии уважительных причин возникновения задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в предоставлении мер социальной поддержки не может быть отказано.

Имеется информация, что в 2024 году денежные средства по льготам на оплату услуг ЖКХ будут поступать напрямую в ресурсоснабжающие организации, дабы исключить случаи нецелевого расходования средств гражданами, и как следствие — образование задолженностей за коммуналку. Также, как говорит Минстрой, в том же 2024 году планируется ввести электронные сертификаты на субсидии и скидки гражданам по оплате услуг ЖКХ. Предполагается, что данные новшества упростят как процесс получения льгот, так и их адресное использование.



Татьяна Кочанова

юрист

Апартаменты. Звучит красиво, а что на самом деле?

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

Ждем запросы их на адрес: **7447273@bk.ru**

В последние годы застройщики все чаще предлагают нежилые помещения, в которых нельзя регистрироваться. Сейчас в России стоит вопрос об урегулировании правового статуса апартаментов, которые используют для проживания, в то время как де-юре они являются нежилыми объектами. Правовой статус апартаментов точно не определён.

Законодательный статус апартаментов обещают определить в 2023 году. Об этом сообщил депутат Госдумы Владимир Ресин. Но это уже не первое аналогичное обещание. Ещё три года назад аналогичное обещание давал вице-премьер РФ Марат Хуснуллин. В комментарии «Интерфаксу» парламентарий сказал: «Маловероятно, что апартаменты приравняют к жилью, это сегодня лишь вид коммерческой недвижимости и только». Депутат подчеркнул, что власти создавали условия, чтобы строительство жилья было комплексным и включало в себя всю необходимую коммунальную и социальную инфраструктуру, и апартаменты чаще всего не проходят по этим критериям.

По словам Ресина, речь сегодня идёт лишь о том, присваивать ли им особый статус как составляющей части комфортной городской среды или нет: «Замечу, что единого мнения у законодателей так и не сложилось. Никто не хочет расстраивать собственников, которые купили апартаменты в надежде на признание их полноценным жильём, но, боюсь, оправдать их ожидания в полной мере не выйдет».

Сейчас апартаменты относятся к статусу нежилых помещений и оцениваются на 10–15% дешевле аналогичных квартир. Вы можете сэкономить миллион рублей при покупке и потом потерять гораздо больше, если заранее все не рассчитать. Потери не всегда измеряются деньгами и могут быть необратимыми.

В апартаментах нельзя получить постоянную регистрацию, а налоги и коммунальные платежи в них выше по сравнению с традиционными квартирами. Перевести апартаменты в жилье сложно, поскольку они изначально возводились не в зоне жилой застройки, без соблюдения норм, которые необходимы при строительстве многоквартирного жилого дома.

Теоретически можно оформить временную регистрацию сроком на 5 лет с возможностью бесконечного продления. Но с этим могут возникнуть трудности, если у чиновников возникнут вопросы к назначению здания,

**АПАРТАМЕНТЫ ОТНОСЯТСЯ К СТАТУСУ НЕЖИЛЫХ
ПОМЕЩЕНИЙ И ОЦЕНИВАЮТСЯ НА 10–15% ДЕШЕВЛЕ
АНАЛОГИЧНЫХ КВАРТИР**

где находится такая недвижимость. Без проблем можно получить временную регистрацию только в помещениях гостиничного типа. Если у здания другое назначение, сперва потребуется подтвердить наличие всех необходимых для жилья удобств, вроде санузла и коммуникаций. Отсутствие регистрации может «заблокировать» собственникам доступ к некоторым социальным благам, таким как школы и детские сады для детей.

В июле 2018 г. Московский городской суд рассмотрел дело по иску гр. Т. к ОМВД России по Пресненскому району г. Москвы о признании незаконным отказа в регистрации по месту жительства (пребывания), обязанности осуществить регистрацию (Апелляционное определение от 20 июля 2018 г. по делу N 33–32212). Исковые требования истец мотивировал тем, что он является собственником помещения, которое используется им и членами его семьи как единственное помещение для проживания, согласно заключению специалиста, оно соответствует пожарным, строительным, бытовым, санитарно-бытовым и прочим требованиям, предъявляемым к

жилым помещениям, в связи с чем может быть использовано в качестве жилого. Однако в регистрации по месту жительства истцу было отказано на том основании, что помещение не относится к жилым. Руководствуясь положениями ст. 16 ЖК РФ, ст. 2 Закона РФ от 25 июня 1993 года N 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» (далее по тексту — Закон N 5242-1) и п. п. 14, 16 Правил регистрации, суды первой и апелляционной инстанций отказали в удовлетворении исковых

**ПЕРЕВЕСТИ АПАРТАМЕНТЫ В ЖИЛЬЕ СЛОЖНО,
ПОСКОЛЬКУ ОНИ ИЗНАЧАЛЬНО ВОЗВОДИЛИСЬ
НЕ В ЗОНЕ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, БЕЗ СОБЛЮДЕНИЯ
НОРМ, КОТОРЫЕ НЕОБХОДИМЫ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА**

требований. При этом суд исходил из того, что несмотря на соблюдение при строительстве всех санитарных и технических норм юридически апартаменты являются нежилыми помещениями и не относятся к помещениям, в которых, согласно указанным выше нормативным актам, осуществляется регистрация по месту жительства либо пребывания.

Стоит отметить, что и регулирование содержания общего имущества в отношении квартир и апартаментов сильно отличается:

Квартира. Когда вы покупаете квартиру в обычном жилом доме, вы автоматически становитесь совладельцем общего имущества. Хотя в свидетельстве об этом не написано, вам по умолчанию принадлежит часть крыши, фасада, общих балконов, подъезда, подвала, лестничных пролётов,

лифтов и даже двора. Эту долю нельзя выделить в натуре, продать или отказаться от неё.

Без согласия собственника квартиры нельзя сдать в аренду подвальное помещение, повесить рекламный баннер на фасаде или иным образом использовать общее имущество.

Апартаменты. Режим общей долевой собственности на общее имущество в нежилом здании прямо законом не урегулирован. Некоторые эксперты считают, что у владельцев апартаментов нет права собственности

**В АПАРТАМЕНТАХ НЕЛЬЗЯ ПОЛУЧИТЬ ПОСТОЯННУЮ
РЕГИСТРАЦИЮ, А НАЛОГИ И КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ
В НИХ ВЫШЕ**

на общее имущество. Но Высший арбитражный суд ещё в 2009 году разъяснил, что у собственников помещений в нежилых зданиях такие же права и обязанности, как в многоквартирных домах, — им принадлежит доля в общем имуществе и они обязаны оплачивать его содержание.

В таком подходе есть и преимущества, и недостатки. Да и за последние годы практика судов по данному вопросу стала весьма противоречивой.

Государство не регулирует перечень услуг управляющих компаний для нежилых зданий. Если класс коммерческого объекта предполагает услуги садовников, дворецких и консьержей, владельцы апартаментов будут за них платить. С одной стороны, это позволяет строить апартаменты невообразимой красоты и удобства. С другой, можно получить услуги, которые вам не особо нужны. Так, в споре № 88–2183/2021 владелица апартаментов хотела добиться перерасчёта платежей за коммунальные услуги,

исключив из них оплату консьерж-сервиса. На это Второй кассационный суд указал, что раз такая услуга предусмотрена договором с управляющей компанией, то нужно платить. Гражданам довольно сложно доказать в судебном порядке необоснованность включения управляющей компанией каких-либо услуг в выставляемые счета.

Следует отметить, что Все программы поддержки, разработанные правительством в сфере недвижимости, распространяются только на квартиры. Так, гражданам предложена льготная ипотека при рождении второго

**ГОСУДАРСТВО НЕ СУБСИДИРУЕТ ПОКУПКУ
АПАРТАМЕНТОВ, НА НИХ НЕЛЬЗЯ ПОТРАТИТЬ
МАТЕРИНСКИЙ КАПИТАЛ**

ребёнка. Кроме того, можно использовать материнский капитал для оплаты части суммы за приобретаемую жилую недвижимость, в том числе если она взята в ипотеку. Государство не субсидирует покупку апартаментов, на них нельзя потратить материнский капитал. Если планируете жить в коммерческом помещении с семьёй, будьте готовы к выплате всей суммы без поддержки и помощи.

В неравном положении собственники квартир и апартаментов оказываются и в вопросе приобретения прав на земельный участок. Так, по нормам жилищного законодательства земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, переходит в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме бесплатно при первой регистрации собственности на помещение. При этом собственность на землю приобретают и собственники квартир, и собственники нежилых объектов, например, коммерческой недвижимости, расположенной на первых этажах многоквартирных домов.

С апартаментами ситуация другая. Собственники такой недвижимости должны выкупить земельный участок по ставкам, предусмотренным для выкупа коммерческих объектов. Ещё одна опция — продолжать оплачивать аренду земли всем домом вместо застройщика. Право аренды земли, изначально принадлежащее застройщику, переходит к собственникам помещений во вновь построенном здании по закону с момента госрегистрации их права собственности на такие объекты. Пленум ВАС (Постановление от 17.11.2011 № 73).

**ВСЕ ПРОГРАММЫ ПОДДЕРЖКИ, РАЗРАБОТАННЫЕ
ПРАВИТЕЛЬСТВОМ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ,
РАСПРОСТРАНЯЮТСЯ ТОЛЬКО НА КВАРТИРЫ**

Эту позицию поддержал и Верховный суд в деле № А40-143052/2020. При этом коллегия подчеркнула, что соарендаторы могут расторгнуть действующий договор аренды, по которому земельный участок был предоставлен для строительства, и попросить о заключении нового договора аренды — уже для целей эксплуатации построенной недвижимости.

Таким образом, большинство экспертов сходятся во мнении, что апартаменты не станут жилым помещением. По крайней мере, в 2023 году статус этой недвижимости не изменится.

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

ТРУДОВОЕ ПРАВО

МАЙ 2023

ДЛИТЕЛЬНЫЕ КОМАНДИРОВКИ — АНАЛИЗ ПРАКТИК И СПОРОВ

Ирина Дружинина

...Работодатель нарушил срок ознакомления работника с приказом о направлении в командировку...

...не выдал командированному аванс на предстоящие расходы, хотя обязан был сделать это до наступления даты командирования. В такой ситуации работник не имел оснований для убытия в командировку...

...Поездка работника в пределах административно-территориальных границ того населенного пункта, где он постоянно работает, командировкой не является...

...когда одна командировка тут же сменяется другой, это злоупотребление правом со стороны работодателя...



Павел Хлебников

адвокат

Проблемы брошенного ЖИЛЬЯ

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

Заехав в любой населенный пункт страны, можно увидеть старые покосившиеся одноэтажные частные дома. Понятно — они брошенные. Такие дома не вписываются в общий архитектурный ансамбль и хорошо заметны. Эти дома не только выглядят не эстетично, но могут представлять и общественную опасность, в силу возможности обрушения и пожароопасности. Они могут служить убежищем для асоциальных лиц и бездомных животных.

Если говорить о брошенном жилье, то, конечно же, это не только дома, но и квартиры в многоквартирных домах. Причины, по которым и те, и другие брошены, в основном две: 1) это недобросовестность собственника, с его нежеланием или невозможностью содержать такую недвижимость и 2) фактическое отсутствие собственника — то есть бесхозная недвижимость. Основные споры в судах происходят именно с этими двумя категориями.

Разделив брошенное имущество по признаку наличия собственника: первый — он есть, но недобросовестный и второй — бесхозное имущество, необходимо начать с первой категории, а именно обязывании собственника привести жилое помещение в нормативное состояние.

Итак, как неоднократно указывали суды, в силу ст. 17 ЖК РФ, жилое помещение предназначено для проживания граждан. Пользование жилым

помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в этом или смежном жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти.

**ЗАКОН ОДНОЗНАЧНО СТАВИТ ЗАПРЕТ НА БЕСХОЗЯЙНОЕ
И НЕНАДЛЕЖАЩЕЕ ОБРАЩЕНИЕ С ЖИЛЫМИ
ПОМЕЩЕНИЯМИ, БУДЬ ТО ДОМ ИЛИ КВАРТИРА**

В соответствии с ч. 4 ст. 30 ЖК РФ, собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилым помещением, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. На основании ч. 3 ст. 39 ЖК РФ, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

То есть закон однозначно ставит запрет на бесхозяйное и ненадлежащее обращение с жилыми помещениями, будь то дом или квартира.

В силу статей 8, 10, 23 Федерального закона от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», каждый гражданин имеет право на благоприятную среду обитания, факторы которой не оказывают вредного воздействия на человека; граждане обязаны выполнять требования санитарного законодательства, а также постановлений, предписаний, а также санитарно-эпидемиологических заключе-

ний, осуществляющих надзор должностных лиц, а также не осуществлять действия, влекущие за собой нарушение прав других граждан на охрану здоровья и благоприятную среду обитания; содержание жилых помещений должно отвечать санитарным правилам.

Закон ставит в обязанность собственника содержать жилое помещение и не нарушать прав третьих лиц на благоприятную окружающую среду. Естественно, самым действенным способом призвать беспечного собственника к ответу является обращение в суд с соответствующим исковым заявлением или жалобой в надзорные органы и управляющую компанию.

**ЛИЦО МОЖЕТ ПРИОБРЕСТИ ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ
НА ИМУЩЕСТВО, НЕ ИМЕЮЩЕЕ СОБСТВЕННИКА, НА
ИМУЩЕСТВО, СОБСТВЕННИК КОТОРОГО НЕИЗВЕСТЕН,
ЛИБО НА ИМУЩЕСТВО, ОТ КОТОРОГО СОБСТВЕННИК
ОТКАЗАЛСЯ ИЛИ НА КОТОРОЕ ОН УТРАТИЛ ПРАВО
СОБСТВЕННОСТИ**

Судебная практика выработала устойчивый подход к такой категории дел и однозначно в 90% случаях становится на сторону истца.

Так, суды подчеркивают, что соответствии с п. 10 Постановления Правительства РФ от 21.01.2006 года № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» наниматель обязан: а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации; б) осуществлять пользование жилым по-

мещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей; в) обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче; г) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохран-

**БЕСХОЗЯЙНАЯ ВЕЩЬ МОЖЕТ БЫТЬ ВОЗВРАЩЕНА
ВО ВЛАДЕНИЕ СОБСТВЕННИКА ЛИБО ПРИОБРЕТЕНА В
СОБСТВЕННОСТЬ В СИЛУ ПРИОБРЕТАТЕЛЬНОЙ ДАВНОСТИ**

ность санитарно-технического и иного оборудования; д) немедленно принимать возможные меры для устранения обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них наймодателю или в соответствующую управляющую организацию; е) производить текущий ремонт жилого помещения; ж) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.

Те же обязанности закон возлагает и на собственника, ведь понятие собственник устанавливает весь спектр прав и обязанностей (Решение Калининского Районного суда г. Санкт-Петербурга по делу № 2-3053/17, Апелляционное определение Московского городского суда от 10.02.2022 по делу N 33-4901/2022).

Как видим из вышеприведенного анализа судебной практики, данная практика применения закона судами является устойчивой и вряд ли по-

меняется в обозримом будущем. Если в суде будет установлено бесхозяйное или ненадлежащее обращение с жилым имуществом, то однозначно собственника обяжут привести в нормативное состояние такую недвижимость, а в случае, если такое обращение явилось следствием причинения ущерба, то взыщут и ущерб, причиненный третьим лицам.

Вторая категория дел, на которой необходимо обратить внимание, это споры с бесхозяйным жильем (недвижимостью). Согласно ч. 1 ст. 255 ГК РФ, бесхозяйной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен либо, если иное не предусмотрено законами, от права собственности на которую собственник отказался. Как уже говорилось раньше, по общему правилу ответственность за содержание имущества несет его собственник (ст. 210 ГК). Закон напрямую не предусматривает обязанность муниципального образования содержать бесхозяйное имущество или имущество, которое еще не признали бесхозяйным. Однако такая обязанность муниципалитета вытекает из общих положений гражданского законодательства, в том числе статьи 225 ГК.

Согласно ч. 3 ст. 218 ГК РФ лицо может приобрести право собственности на имущество, не имеющее собственника, на имущество, собственник которого неизвестен, либо на имущество, от которого собственник отказался или на которое он утратил право собственности. Для этого надо доказать суду, что хоть вы и не являлись собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владели им как своим собственным в течение пятнадцати лет, если это недвижимость, либо в течение пяти лет, если это иное имущество.

Проблемы и споры с бесхозяйным имуществом обычно возникают из-за того, что местные власти ненадлежащим образом ведут работу с ним: не ставят объекты на учет в качестве бесхозяйного и не занимаются их содержанием. Чиновники рассуждают так: пока имущество не муниципальное, мы за него не отвечаем. Может возникнуть и такая ситуация: муниципалитет пытается получить в собственность имущество, у которого уже есть владелец. Дело заканчивается судом, который местные власти зачастую проигрывают. Как мы видим, с таким имуществом могут возникать различные споры. Самый многочисленный вид — признание права собственности в силу приобретательной давности.

Бесхозная вещь может быть возвращена во владение собственника либо приобретена в собственность в силу приобретательной давности. С требованием о признании права собственности на имущество в силу приобретательной давности владелец вправе обратиться в суд независимо от того, признано имущество бесхозным или муниципальным в суде (п. 19 постановления Пленума Верховного суда № 10, Пленума ВАС № 22 от 29.04.2010).

**ЕСЛИ ВЛАДЕЛЕЦ НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАЛ СВОЕ ПРАВО
СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ, ЭТО ЕЩЕ НЕ
ОСНОВАНИЕ ПРИЗНАТЬ ЕЕ БЕСХОЗНОЙ**

Если владелец не зарегистрировал свое право собственности на недвижимость, это еще не основание признать ее бесхозной (постановление Президиума ВАС от 02.07.2013 № 1150/13 по делу № А76-24747/2011).

Такие иски предъявляются к муниципальному образованию — администрации поселения или района. В судебном заседании судьям следует установить, не свидетельствовало ли бездействие администрации по признанию имущества бесхозным об отказе от такого объекта недвижимости. По мнению ВС, в такой ситуации нельзя исключать наступления приобретательной давности. На это указал ВС РФ, отменил решения нижестоящих судов и направил дело на новое рассмотрение в Суд первой инстанции (№ 81-КГ18-15). Судебная практика по такой категории дел (№ 58-КГ16-26) показывает: если истец, одновременно являвшийся собственником доли в квартире, а равно части объекта недвижимости, в исчерпывающем объеме представил доказательства добросовестного владения и исполнения обязанностей по содержанию всего имущества, суды разрешают спор в его пользу. При этом не имеет правового значения то обстоятельство, что орган местного самоуправления не подал заявление

о признании сетей бесхозным имуществом (постановление ФАС Уральского округа от 15.10.2012 № А50-22909/2011).

Приобретательная давность применяется крайне редко в предпринимательских отношениях, обычно это «добор» забытых при приватизации объектов, и в отношениях с участием физических лиц. Ведь в принципе у любого объекта недвижимости так или иначе есть собственник. Что касается нераспределенного государственного имущества, оно по умолчанию относится к имуществу муниципалитета или ведомственного государственного органа.

Следует помнить, что при обращении с брошенным имуществом, первое, что нужно установить, — это фактическое наличие собственника. От этого будет складываться и зависеть дальнейшая юридическая стратегия и тактика действий с таким имуществом. Не стоит пренебрегать сбором информации и направлением различных запросов. Также нужно понимать, что ответчиком по таким спорам всегда выступит муниципалитет или государственный орган, что переведет такой спор в разряд повышенной сложности.

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



Татьяна Кочанова

юрист

Разведение птиц и домашних животных для собственных нужд на дачных участках СНТ

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

Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

Длительные баталии по поводу возможности разведения домашних животных на дачных участках длились не один год. Противостояние граждан, уверенных, что имеют право заниматься на своём участке любой деятельностью и собственников, недовольных соседством с птичниками привело в необходимости детального регулирования данной сферы.

Ещё пару лет назад Верховный суд высказал жёсткую позицию о запрете на содержание сельхозживотных на садовых участках. Такое постановление было вынесено по итогам рассмотрения жалобы жительницы Волгограда, оспаривавшей решение об административном правонарушении за разведение домашних птиц (кур) на даче. (В случае выявления нарушений на владельца такого участка накладывается штраф в соответствии с КоАП РФ. Его сумма составляет от 0,5–1% кадастровой стоимости, но не менее 10 тыс. рублей. Если кадастровая стоимость участка не определена, то в отношении нарушителя назначается взыскание в размере 10–20 тыс. рублей.)

В своей жалобе, подписанной многочисленными жителями СНТ, женщина указывала, что является пенсионером и проживает вместе с дочерью-инвалидом, ее супруг также пенсионер и имеет нарушения органов слуха, и содержание домашней птицы для ее семьи — важное материальное подспорье. Тем не менее жалоба не была удовлетворена.

Верховный суд России постановил, что разведение сельскохозяйственных животных, включая кур, на территории садовых участков запрещено. Эти земли предназначены для отдыха и (или) выращивания сельскохозяйственных культур для личных нужд граждан. Разводить животных же разрешается лишь в том случае, если участок относится к личному подсобному хозяйству.

Данное решение вызвало бурную реакцию со стороны дачников, для которых разведение птиц и сельхоз животных являлось материально важным.

Правила животноводства в СНТ были заново урегулированы Федеральным законом от 14 июля 2022 г. N 312-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Федеральный закон N 312-ФЗ). Новый закон

**ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИИ ПОСТАНОВИЛ,
ЧТО РАЗВЕДЕНИЕ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ
ЖИВОТНЫХ, ВКЛЮЧАЯ КУР, НА ТЕРРИТОРИИ
САДОВЫХ УЧАСТКОВ ЗАПРЕЩЕНО**

прямо разрешает держать в СНТ кур (и иную птицу), а также кроликов. Но для этого должны быть соблюдены следующие требования:

1. Выращивать, разводить и содержать кур и кроликов возможно только для собственных нужд.

Собственные нужды предполагают использование продуктов животноводства для личных целей, а не для продажи. Поэтому продавать яйца, птицу, крольчатину, выращенные на собственных участках, садоводы не смогут.

2. Вид разрешенного использования земельного участка должен предусматривать выращивание сельскохозяйственной птицы и кроликов.

Земельные участки в СНТ могут относиться к категории земель сельскохозяйственного назначения или землям населенных пунктов. Для каждой из этих категорий устанавливается закрытый перечень видов разрешенного использования — конкретных мероприятий, которые можно осуществлять на том или ином участке. В отношении СНТ обычными видами разрешенного использования являются «садовый земельный участок», «для ведения садоводства», «дачный земельный участок», «для ведения дачно-

**ШТРАФ ПО СТАТЬЕ 8.8 КОАП РФ В РАЗМЕРЕ
ОТ 0,1 ДО 0,3 ПРОЦЕНТА КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,
НО НЕ МЕНЕЕ ДВУХ ТЫСЯЧ РУБЛЕЙ**

го хозяйства», «для дачного строительства». Птицеводство и звероводство в них встречаются далеко не всегда.

3. Соблюдение земельного законодательства. Сведения о виде разрешенного использования земельного участка содержатся в ЕГРН. Это дополнительная характеристика участка. Поскольку, в отличие от земель ИЖС, в СНТ и количество соток поменьше, и решением общего собрания членов товарищества могут быть установлены запреты или дополнительные требования к владельцу живности.

4. Соблюдение ветеринарных и санитарно-эпидемиологических норм и правил. Здесь свод законодательных и подзаконных актов весьма обширен. Письмо Минсельхоза России от 20.09.2022 N УМ-25-27/20280 «О содержании сельскохозяйственных животных на участках, расположенных на территории садовых некоммерческих товариществ» содержит ряд пояснений к Федеральному закону N 312-ФЗ, в частности: «Согласно требо-

ваниям части 1 статьи 12 Закона Российской Федерации от 14 мая 1993 г. N 4979-1 «О ветеринарии» (далее - Закон «О ветеринарии»), при планировке и строительстве личных подсобных хозяйств граждан должно быть предусмотрено создание наиболее благоприятных условий для содержания животных и производства продуктов животноводства, для предупреждения загрязнения окружающей среды производственными отходами и возбудителями заразных болезней животных.

Одновременно сообщаем, что при содержании птиц на личных подворьях граждан должны соблюдаться Ветеринарные правила содержания птиц на личных подворьях граждан и птицеводческих хозяйствах открытого типа, утвержденные приказом Минсельхоза Российской Федерации от 3 апреля 2006 г. N 103».

Необходимо отметить, что использование земельных участков определяется, в том числе, в соответствии с целями деятельности товарищества. В соответствии со статьей 8 Федерального закона N 217-ФЗ в уставе товарищества в обязательном порядке указываются предмет и цели деятельности товарищества. При этом согласно статье 17 Федерального закона N 217-ФЗ внесение изменений в устав товарищества относится к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества. Таким образом возможность использования садовых и огородных участков для выращивания сельскохозяйственной птицы и (или) кроликов для собственных нужд должно определяться соответствующими целями в уставе товарищества».

Закон разрешает держать в СНТ кур (и иную птицу), а также кроликов исключительно для личных целей и при соблюдении ряда условий. О других животных (козы, бараны, коровы и т. п.) в законе ничего не сказано. Поэтому их содержание грозит владельцу проблемами. Вплоть до ликвидации такого подворья, если поступит жалоба от соседей. Фактически, единственной возможностью осуществлять разведение коз, свиней, крупного рогатого скота и иных сельскохозяйственных животных будет смена статуса участка с СНТ на земли, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства. Это повлечет выход из СНТ и создание самостоятельной единицы ЛПХ. На практике такие случаи будут крайне редки.

Таким образом, хотя закон и разрешил гражданам разводить птиц и домашних животных для собственных нужд на дачных участках СНТ, но при этом установил такое количество ограничений и требований, что соблюсти их все весьма проблематично. Как уже говорилось выше, при поступлении жалоб от соседей весьма вероятно привлечение к административной ответственности за использование земельного участка не в соответствии с целевым назначением, определяемым видом разрешенного использования, что может повлечь за собой штраф по статье 8.8 КоАП РФ в размере от 0,1 до 0,3 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двух тысяч рублей.

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



Элина Шакирова

юрист

Страхование недвижимости — анализ проблем

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

Страхование недвижимости (квартиры, дома, дачи) в понимании многих — затраты на то, что может и не пригодиться. Купил полис страхования жилья, а страховой случай не наступил — деньги потрачены зря, а ещё хуже — откажут в выплате либо страховка не покроет убытки.

Зачастую потребители правы, так как в большинстве случаев доказывать своё право на получение страховой выплаты приходится через суд.

К настоящему моменту накоплена значительная практика применения судами правовых норм, регулирующих имущественное страхование в целях обеспечения эффективной защиты нарушенных прав и законных интересов страхователей, выгодоприобретателей и страховщиков.

В статье на обозрение представлена практика с подсказками и выводами для благополучного разрешения судебных споров на основе распространённых проблем имущественного страхования в Российской Федерации.

Ошибка страховщика — неправильная оценка рисков при заключении договора страхования недвижимости (см. Определения ВС РФ от 20 декабря 2022 г. по делу N 70-КГ22-10-К7; от 05 июля 2022 г. по делу N 70-КГ22-5-К7, 2-216/2021).

В частности, при оформлении кредитного договора на приобретение недвижимости истец застраховал имущество от рисков утраты и повреждения в пользу выгодоприобретателей. При этом стороны не предусмотрели, что имущество может быть утрачено или повреждено в результате наступления разных событий.

В результате страхователь вынужден был обратиться в суд с иском к страховщику, в котором просил взыскать в пользу выгодоприобретателя по договору страхования страховое возмещение, в свою пользу — убытки, возникшие в связи с несвоевременной выплатой страхового возмещения,

**ПРИЗНАНИЕ ДОМА АВАРИЙНЫМ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ
СТРАХОВЫМ СЛУЧАЕМ, И СООТВЕТСТВЕННО НЕ
ПОВЛЕКЛО ЗА СОБОЙ ВОЗНИКНОВЕНИЕ У СТРАХОВАТЕЛЯ
УБЫТКОВ, ПОСКОЛЬКУ КВАРТИРА БЫЛА ИЗЪЯТА У
ИСТЦА В ОБМЕН НА КОМПЕНСАЦИОННУЮ ВЫПЛАТУ**

компенсацию морального вреда, штраф, судебные издержки. Полагал, что страховщик обязан выплатить страховое возмещение, в связи с тем, что административным актом жилой дом, в котором была расположена квартира страхователя, был признан аварийным и подлежащим реконструкции.

Разрешая спор, суды нижестоящих инстанций в иске страхователю отказали, считая, что для наступления обязанности страховщика по выплате страхового возмещения необходимо не только наступление страхового случая само по себе, но и возникновение убытков (реального материального ущерба). По мнению судов, признание дома, в котором расположена квартира истца, аварийным не является страховым случаем, и соответ-

ственно не повлекло за собой возникновение у страхователя убытков, поскольку квартира была изъята у истца в обмен на компенсационную выплату.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда РФ с выводами судов не согласилась, направила дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции по следующим основаниям.

В силу п. п. 1 и 2 ст. 9 Закона об организации страхового дела, страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Событие, рассматриваемое в качестве страхового риска, должно обладать признаками вероятности и случайности его наступления.

Страховым случаем является совершившееся событие, предусмотренное договором страхования или законом, с наступлением которого возникает обязанность страховщика произвести страховую выплату страхователю, застрахованному лицу, выгодоприобретателю или иным третьим лицам.

Согласно п. 1 ст. 929 Гражданского кодекса РФ, вред, подлежащий возмещению при имущественном страховании, оценивается в сумме убытков и включает в себя с учётом положений п. 2 ст. 15 Гражданского кодекса РФ утрату и (или) повреждение имущества при страховом случае, расходы, которые произведены или должны быть произведены для ликвидации вреда, причинённого страховым случаем застрахованному имуществу, а также неполученные доходы, которые были бы получены при обычных условиях гражданского оборота, если бы страховым случаем не наступил.

Из п. 12 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27 июня 2013 г. N 20 «О применении судами законодательства о добровольном страховании имущества граждан» следует, что в соответствии с п. 2 ст. 9 Закона об организации страхового дела под страховым случаем понимается совершившееся событие, предусмотренное договором добровольного страхования имущества, с наступлением которого возникает обязанность страховщика выплатить страховое возмещение лицу, в поль-

зу которого заключён договор страхования (страхователю, выгодоприобретателю).

Страховой случай включает в себя опасность, от которой производится страхование, факт причинения вреда и причинную связь между опасностью и вредом и считается наступившим с момента причинения вреда (утраты, гибели, установления недостачи или повреждения застрахованного имущества) в результате действия опасности, от которой произво-

**СУДАМИ НЕ БЫЛО УЧТЕНО СЛЕДУЮЩЕЕ, ЧТО
ЗАЯВЛЕННОЕ ИСТЦОМ СОБЫТИЕ ЯВЛЯЕТСЯ СТРАХОВЫМ
СЛУЧАЕМ, ВОЗНИКЛО ПОСТЕПЕННО В СВЯЗИ С
КОНСТРУКТИВНЫМ ДЕФЕКТОМ МНОГОКВАРТИРНОГО
ДОМА И ОТНОСИТСЯ К СТРАХОВЫМ РИСКАМ**

дилось страхование. При выявлении причинённого вреда за пределами срока действия договора лицо, в пользу которого заключён договор страхования (страхователь, выгодоприобретатель), имеет право на страховую выплату, если вред был причинён либо начал причиняться в период действия договора. Если по обстоятельствам дела момент причинения вреда не может быть достоверно определён, вред считается причинённым в момент его выявления.

Предполагаемое событие, на случай наступления которого производится страхование, должно обладать признаками вероятности и случайности. При этом событие признается случайным, если при заключении договора страхования участники договора не знали и не должны были знать о его наступлении либо о том, что оно не может наступить.

Эти положения действующего законодательства и акта их разъяснения не были учтены судами апелляционной и кассационной инстанций.

Кроме того, судами не было учтено следующее, что заявленное истцом событие является страховым случаем, возникло постепенно в связи с конструктивным дефектом многоквартирного дома и относится к страховым рискам.

Ссылка судов на то, что право истца восстановлено иным способом, также является ошибочной в силу ч. 6 ст. 32 Жилищного кодекса РФ. Так как принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда возможно только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Таким образом, у страхователя возникли убытки вследствие причинения вреда не только застрахованному имуществу, но и в результате его изъятия соответствующим органом.

Страховщики необоснованно отказывают в выплате страхового возмещения.

Судебная практика в пользу страхователя по спорам страхования недвижимого имущества при наступлении страхового случая, в результате которого застрахованное имущество было утрачено, погибло или повреждено (см. Постановления Арбитражного суда Московского округа от 28 августа 2019 г. N Ф05-12770/2019 по делу N А40-5266/2016; Арбитражного суда Дальневосточного округа от 16 августа 2019 г. N Ф03-3431/2019 по делу N А73-1954/2018).

Так, сторонами был заключён договор страхования недвижимого имущества.

Страхователь, считая, что наступил страховой случай, выставил требования о взыскании страхового возмещения, неустойки в связи с нарушением срока выплаты страхового возмещения, процентов за пользование чужими денежными средствами, с учётом п. 4 ст. 395 Гражданского кодекса РФ.

Страховое возмещение взыскали в судебном порядке, так как страхователь доказал:

- наличие договора страхования имущества (договором, дополнительным соглашением, страховым полисом);
- уплату страховой премии или страховых взносов в установленные сроки и выполнение иных обязанностей по договору страхования (платёжными поручениями, квитанциями);

**СТРАХОВЩИК НАРУШИЛ СРОКИ ВЫПЛАТЫ
СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ ПО ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, В СВЯЗИ С ЧЕМ
СТРАХОВАТЕЛЬ ВЗЫСКАЛ В СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ
УБЫТКИ**

- наступление страхового случая в виде утраты, гибели или повреждения имущества (актом, постановлениями следственных органов и органов пожарного надзора, протоколами об административных правонарушениях, справками, правилами страхования, заключением экспертизы и т. п.);
- действительную стоимость повреждённого, погибшего или утраченного застрахованного имущества (заключением экспертизы, отчётом об оценке и т. п.)
- своевременное уведомление Страховщика о наступлении страхового случая и обращение за выплатой страхового возмещения в установлен-

ном порядке (заявлением с приложенными к нему документами, извещением и т. п.);

- отказ Страховщика в выплате страхового возмещения или выплату страхового возмещения не в полном размере (уведомлением, ответом, выпиской по банковскому счету и т. п.);
- факт соблюдения досудебного (претензионного) порядка, предусмотренного законом или договором (претензиями, перепиской сторон, уведомлениями и т. п.).

**ЕСЛИ ПРОИЗОШЁЛ СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ,
НЕЗАМЕДЛИТЕЛЬНО ДОКУМЕНТАЛЬНО АКТИРОВАТЬ
ПРЕЦЕДЕНТ, СОБИРАТЬ ДОКАЗАТЕЛЬСТВЕННУЮ БАЗУ
И ОБРАЩАТЬСЯ В СТРАХОВУЮ КОМПАНИЮ. ИНАЧЕ
КОМПАНИЯ БУДЕТ ВПРАВЕ ОТКАЗАТЬ В ВЫПЛАТЕ
СТРАХОВКИ, УТВЕРЖДАЯ, ЧТО СЛУЧАЙ НЕ СТРАХОВОЙ**

Страховщик нарушил сроки выплаты страхового возмещения по договору страхования недвижимого имущества, в связи с чем страхователь взыскал в судебном порядке убытки (см. Постановления Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 30 января 2023 г. N 13АП-37706/2022 по делу N А56-86449/2022; Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24 июля 2020 г. N 15АП-8067/2020 по делу N А32-3636/2020).

Исходя из анализа данных споров можно выделить ключевые моменты, которые помогут взыскать неустойку с большей долей вероятности.

Так, страхователь документально обязан доказать наступление страхового случая с помощью компетентных ведомств, а также своевременно уведомить страховщика о наступлении страхового случая. После этого страхователь должен в установленные договором сроки обратиться за выплатой страхового возмещения с заявлением и с приложенными к нему документами. В случае, если договором, правилами страхования предусмотрены ответственность и возможность взыскания неустойки (пеней, штрафа) в связи с нарушением срока выплаты страхового возмещения, страхователь вправе взыскать убытки. Для этого ему необходимо подготовить аргументированный расчёт неустойки (пеней, штрафа) в соответствии с условиями договора и правилами страхования.

Резюмируя, рекомендуем, если произошёл страховой случай, незамедлительно документально активировать прецедент, собирать доказательственную базу и обращаться в страховую компанию. Иначе компания будет вправе отказать в выплате страховки, утверждая, что случай не страховой. И если немотивированно отказали в страховом возмещении либо выплатили несвоевременно, то следует оспаривать своё право с требованием покрытия убытков в полном объёме.

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

ТРУДОВОЕ ПРАВО

МАЙ 2023

НЕПРОСТАЯ ЛОГИСТИКА (АНАЛИЗ ПРОБЛЕМ И СПОРОВ)

Алла Митрахович

...ТАКИЕ КОМПАНИИ БЕРУТ НА СЕБЯ ВСЕ НЕУДОБСТВА, СВЯЗАННЫЕ С НЕОБХОДИМОСТЬЮ ПЕРЕМЕЩЕНИЯ ТОВАРОВ ПО МИРУ И НЕСУТ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПЕРЕД ЗАКАЗЧИКОМ ЗА ВЕСЬ ПУТЬ ТОВАРА, ЕСЛИ ГРУЗ ПОВРЕДИЛСЯ ИЛИ ПОТЕРЯЛСЯ. ПРИ ЭТОМ ЗАКАЗЧИКУ НЕ НАДО ВЫЯСНЯТЬ, КАКОЙ ИЗ ПЕРЕВОЗЧИКОВ ВИНОВАТ...

...У СУДОВ ОТСУТСТВОВАЛИ ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ВЗЫСКАНИЯ С ОТВЕТЧИКА 391 734 РУБ. РЕАЛЬНОГО УЩЕРБА ЗА ПОВРЕЖДЕНИЕ ГРУЗА, СДАННОГО К ПЕРЕВОЗКЕ С ОБЪЯВЛЕННОЙ ЦЕННОСТЬЮ. В СИЛУ ВЫШЕПРИВЕДЁННЫХ ЗАКОНОПОЛОЖЕНИЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЭКСПЕДИТОРА ОГРАНИЧЕНА СУММОЙ 64 000 РУБ. ОБЪЯВЛЕННОЙ ЦЕННОСТИ...

...ПРИВЕДЁННЫЕ НАМИ НЕСКОЛЬКО ПРИМЕРОВ ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПОКАЗЫВАЮТ ВСЮ СЛОЖНОСТЬ ОРГАНИЗАЦИИ ЛОГИСТИКИ, КОТОРУЮ СЛЕДУЕТ ДОВЕРЯТЬ ПРОВЕРЕННЫМ СПЕЦИАЛИСТАМ С ХОРОШЕЙ РЕПУТАЦИЕЙ...



Дарья Царькова

юрист

Лодки и яхты как недвижимое имущество — анализ проблем владения, продаж, налогов

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

Налоговое законодательство Российской Федерации выстроено таким образом, что за обладание практически любым видом движимого имущества требуется выплачивать транспортный налог.

Суда, катера, лодки также признаются налогооблагаемыми объектами после государственной регистрации права собственности в любом из соответствующих реестров. Основным нормативно-правовым актом, регулирующим отношения по использованию водным транспортом, является Кодекс внутреннего водного транспорта.

Государственной регистрации не подлежат: суда массой до 200 кг и мощностью двигателя до 8 кВт, также подлежат включению в соответствующие государственные реестры и спортивные парусные суда длиной до 9 метров без двигателей и мест для отдыха, следовательно, по этим категориям не возникает обязанности по выплате налогов со стороны собственников.

Катера, яхты, моторные лодки и баржи, а также иные разновидности лодок, не попадающие под исключения, описанные выше, — являются объектами налогообложения в соответствии с законодательством с момента государственной регистрации до момента их снятия с регистрационного учета.

Стоит отметить, что выделяется такая категория, как водная спецтехника. (п. 1 ст. 16 КВВТ, ст. 7, п. 1 ст. 33 КТМ РФ).

С 2023 г. внесены изменения в налоговое законодательство, устанавливающие ЕНП. Налоговые обязательства по водному транспорту тоже входят в единый платеж.

На размер платежа влияет мощность двигателя (в случае нескольких двигателей: суммарная мощность), платеж будет рассчитан исходя из этих показателей, единицей измерения будут являться лошадиные силы.

Для удобства налогоплательщиков на сайте налоговой инспекции размещен калькулятор, позволяющий рассчитать суммы налоговых платежей, заполнив соответствующие параметры в надлежащих единицах измерения, регион.

Указание региона необходимо с точки зрения того, что налоговые ставки вправе менять в сторону увеличения либо снижения местные власти. В связи с этим ставка, установленная для одного региона, может сильно отличаться от применяемой ставки в другом регионе РФ.

На ставку, помимо мощности и региона, влияет тип двигателя.

РЕШЕНИЕ ДЕЛО № 2А-145/2022 16 ФЕВРАЛЯ 2022 ГОДА Г. ЧИТА

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы России обратилась в суд с заявлением, ссылаясь на то, что ответчиком ненадлежащим образом исполняется обязанность по уплате налогов. Просит взыскать с ФИО1 недоимку по транспортному налогу с физических лиц за 2016 год в размере 320 рублей, пени в размере 2,17 рублей, налог на имущество физических лиц, взимаемый по ставкам, применяемым к объектам налогообложения, расположенным в границах сельских поселений, за 2013 год в размере 148 рублей, пени 11,66, за 2014 год в размере 148 рублей, пени в сумме 12,56 рублей.

Ответчик ФИО1 возражала против удовлетворения требований, указала, что налоговым органом пропущен срок обращения с исковым заявлением.

Процедура и сроки взимания с налогоплательщика — физического лица — задолженности и пени по уплате налогов в судебном порядке регламентированы ст. 48 НК РФ.

В соответствии с ч. 1 ст. 286 КАС РФ, органы государственной власти, иные государственные органы, органы местного самоуправления, другие органы, наделенные в соответствии с федеральным законом функциями контроля за уплатой обязательных платежей, вправе обратиться в суд с административным иском о взыскании с физических лиц денежных сумм в счет уплаты установленных законом обязательных платежей и санкций, если у этих лиц имеется задолженность по обязательным платежам, требование контрольного органа об уплате взыскиваемой денежной суммы не исполнено в добровольном порядке или пропущен указанный в таком требовании срок уплаты денежной суммы, и федеральным законом не предусмотрен иной порядок взыскания обязательных платежей и санкций.

В соответствии со ст. 358 НК РФ объектом налога на транспортные средства признаются автомобили, мотоциклы, мотороллеры, автобусы и другие самоходные машины и механизмы на пневматическом и гусеничном ходу, самолеты, вертолеты, теплоходы, яхты, парусные суда, катера, снегоходы, мотосани, моторные лодки, гидроциклы, несамоходные (буксируемые суда) и другие водные и воздушные транспортные средства (далее в настоящей главе — транспортные средства), зарегистрированные в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласно ст. 400 НК РФ налогоплательщиками налога на имущество физических лиц признаются физические лица, обладающие правом собственности на имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со статьей 401 НК РФ.

Основания и порядок начисления пени регламентирован ст. 75 НК РФ.

Положения п.п. 1–3 ст. 48 НК РФ свидетельствуют об ограничении срока, в течение которого налоговый орган вправе обратиться в суд за взысканием налога, сбора, пеней, штрафов.

Данная позиция подтверждена разъяснениями, изложенными в п. 20 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.06.1999 №41/9 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие части первой Налогового кодекса Российской Федерации», согласно которым при рассмотрении дел о взыскании санкций за налоговое правонарушение либо о взыскании налога (сбора, пени) за счет имущества налогоплательщика-физического лица или налогового агента-физического лица судам необходимо проверять, не истекли ли установленные п. 2 ст. 48 НК РФ сроки для обращения налоговых органов в суд.

**СУД ПРАВОМЕРНО ВСТАЛ НА СТОРОНУ
НАЛОГОПЛАТЕЛЬЩИКА, УКАЗАВ, ЧТО СРОК ВЗЫСКАНИЯ
НЕ ДОЛЖЕН ВЫХОДИТЬ ЗА ВРЕМЕННЫЕ ПРЕДЕЛЫ,
УСТАНОВЛЕННЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНО**

Принудительное взыскание налога за пределами сроков, установленных НК РФ, осуществляться не может (Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 22 марта 2012 года №479-О-О).

Поскольку на дату обращения с заявлением о вынесении судебного приказа налоговый орган уже утратил право на принудительное взыскание недоимки по налогу и пени в связи с пропуском установленного срока, и доказательств уважительности пропуска срока административным истцом не представлено, оснований для удовлетворения административного искового заявления не имеется.

Руководствуясь ст. 174-175, 289-290 КАС РФ, суд решил: Административное исковое заявление оставить без удовлетворения.

Вывод: Суд правомерно встал на сторону налогоплательщика, указав, что срок взыскания не должен выходить за временные пределы, установленные законодательно. В свою очередь не рекомендую надеяться на нерасторопность налоговых органов. Базы, предоставленные в распоряжение налоговых органов, регулярно усовершенствуются, и, как следствие, ошибок по срокам предъявления требований допускается все меньше.

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ № 305-ЭС22-8615 СУДЕБНОЙ КОЛЛЕГИИ
ПО ЭКОНОМИЧЕСКИМ СПОРАМ ВЕРХОВНОГО СУДА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ:**

г. Москва,

26.08.2022

Дело № А40-40762/2021

Рассмотрев в открытом судебном заседании дело по кассационным жалобам Инспекции Федеральной налоговой службы по городу Москве и Управления Федеральной налоговой службы по городу Москве на постановление Арбитражного суда Московского округа от 14.02.2022 по делу № А40-40762/2021 Арбитражного суда города Москвы по заявлению ООО о признании недействительными решения Инспекции Федеральной налоговой службы № 28 по городу Москве от 27.08.2020 № 2463 о привлечении к ответственности за совершение налогового правонарушения и решения Управления Федеральной налоговой службы по городу Москве от 24.11.2020 № 21-10/181727, принятого по апелляционной жалобе общества. Судебная коллегия установила:

как следует из материалов дела и установлено судами, по результатам камеральной налоговой проверки представленной ООО (далее — общество, налогоплательщик) налоговой декларации по транспортному налогу за 2019 год Инспекцией Федеральной налоговой службы (далее — инспекция, налоговый орган) составлен акт и принято решение от 27.08.2020 № 2463, в соответствии с которым обществу доначислен транспортный налог в размере 455 342 рублей, кроме того налогоплательщик привлечен к налоговой ответственности, предусмотренной пунктом 1 статьи 122 Налого-

вого кодекса Российской Федерации (далее — Налоговый кодекс), в виде штрафа в размере 51 759 рублей.

Основанием для вынесения оспариваемого решения налогового органа послужило неприменение обществом при исчислении транспортного налога за 2019 год повышающих коэффициентов. Несогласие общества с указанными решениями налоговых органов послужило основанием для обращения в арбитражный суд с соответствующим требованием.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 09.06.2021, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 12.10.2021, в удовлетворении заявленного обществом требования отказано.

Арбитражный суд Московского округа, отменяя принятые по делу судебные акты первой и апелляционной инстанций, признал ошибочным вывод о необходимости применения повышающих коэффициентов при исчислении транспортного налога в отсутствие спора.

По мнению суда кассационной инстанции, такой подход не соответствует ранее высказанным в ряде решений Конституционного Суда Российской Федерации выводам, так как порождает неопределенность, сомнения и неясность норм налогового законодательства, что может привести к произволу государственных органов и должностных лиц в их отношениях с налогоплательщиками. Это не соответствует также основным началам налогового законодательства, изложенным в части 6 статьи 3 Налогового кодекса, согласно которым акты законодательства о налогах и сборах должны быть сформулированы таким образом, чтобы каждый точно знал, какие налоги, когда и в каком порядке он должен платить.

Согласно положениям статьи 358 Налогового кодекса, объектом налогообложения при исчислении транспортного налога признаются автомобили, мотоциклы, мотороллеры, автобусы и другие самоходные машины механизмы на пневматическом и гусеничном ходу, самолеты, вертолеты, теплоходы, яхты, парусные суда, катера, снегоходы, мотосани, моторные лодки, гидроциклы, несамоходные (буксируемые суда) и другие водные и воздушные транспортные средства, зарегистрированные в установ-

ленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Налоговая база, как установлено в подпункте 1 пункта 1 статьи 359 Налогового кодекса, определяется в отношении транспортных средств, имеющих двигатели (за исключением транспортных средств, указанных в подпункте 1.1 пункта 1 статьи 359 настоящего Кодекса) — как мощность двигателя транспортного средства в лошадиных силах.

**ПРЕКРАЩЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ВЫПЛАТЕ
НАЛОГОВЫХ ПЛАТЕЖЕЙ НАСТУПАЕТ С МОМЕНТА СНЯТИЯ
СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ОБЪЕКТА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ
С УЧЕТА. ДАЖЕ В СЛУЧАЕ ГИБЕЛИ ИМУЩЕСТВА
ОБЯЗАННОСТЬ НЕ ПРЕКРАЩАЕТСЯ, ЕСЛИ ВЫ НЕ
СООБЩИЛИ О СООТВЕТСТВУЮЩЕМ ФАКТЕ И НЕ
ПРЕДПРИНЯЛИ ДЕЙСТВИЙ ПО СНЯТИЮ ЕГО С УЧЕТА**

При установлении конкретного налога федеральный законодатель, исходя из необходимости ясного и непротиворечивого урегулирования законом всех существенных элементов налогообложения, самостоятельно выбирает и определяет обусловленные экономическими характеристиками этого налога параметры его элементов, в том числе состав налогоплательщиков и объектов налогообложения, виды налоговых ставок, продолжительность налогового периода, стоимостные и (или) количественные показатели, необходимые для определения налоговой базы, а также поря-

док исчисления налога, обеспечивающий расчет суммы налога, подлежащей уплате в бюджет (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 1 июля 2015 года № 19-П, от 28 ноября 2017 года № 34-П, от 21 декабря 2018 года № 47-П и др.).

Принимая во внимание данные правовые позиции Конституционного Суда Российской Федерации, учитывая то обстоятельство, что соответствующие нормы главы 28 Налогового кодекса содержат исчерпывающие критерии, позволяющие исчислить налог с применением утвержденного Порядка и Перечня, и применение повышающих коэффициентов обусловлено необходимостью дополнительного налогообложения престижного, демонстративного потребления, в том числе, повышения налоговой нагрузки на собственников дорогостоящих транспортных средств, Судебная коллегия считает, что у суда округа отсутствовали основания для вывода о наличии неясностей, противоречий и неопределенности в рассматриваемом вопросе, а потому ссылка на статью 3 Налогового кодекса, как основание для отмены судебных актов и направления дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции, не обоснована.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации определила: постановление Арбитражного суда Московского округа от 14.02.2022 по делу № А40-40762/2021 Арбитражного суда города Москвы отменить.

Решение Арбитражного суда города Москвы от 09.06.2021 и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 12.10.2021 по тому же делу оставить в силе.

Вывод:

При исчислении платежей за каждый объект налогообложения нужно подходить комплексно и учитывать все нюансы

сы исчисления, в том числе тарифы, понижающие и повышающие коэффициенты.

Обязанности по налогообложению не только лодок и яхт, но и иных законодательно установленных объектов лучше выполнять в полном объеме в срок и в корректном размере, более того, налоговые органы идут навстречу в вопросах прояснения применения норм законодательства по исчислению налоговых платежей.

! Обращаю внимание, что прекращение обязательств по выплате налоговых платежей наступает с момента снятия соответствующего объекта налогообложения с учета. Даже в случае гибели имущества обязанность не прекращается, если Вы не сообщили о соответствующем факте и не предприняли действий по снятию его с учета.

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

Комментарии экспертов...

1. Как проверять объект недвижимости перед покупкой

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



 Князев и партнёры
Московская Коллегия Адвокатов

Мария Рулькова

Юрист МКА «Князев и партнёры». Московская коллегия адвокатов «Князев и партнёры» <https://www.kniazev.ru/>

1. Как проверять объект недвижимости перед покупкой

Проверку следует начинать с установления принадлежности объекта продавцу. Данные сведения подтверждаются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости Росреестра (выписка из ЕГРН). К дате подписания договора купли-продажи, если с момента переговоров прошло много времени, рекомендую получить вторую выписку на дату перед подписанием договора. Если собственник недвижимости (гражданин) не подавал в Росреестр заявление с разрешением предоставления его персональных данных, то полученная общедоступная выписка не будет содержать ФИО собственника (ч. 7.1. ст. 62 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Рекомендую запросить указанную выписку ЕГРН у продавца и в случае отказа либо невозможности предоставления выписки продавцом — отказаться от приобретения объекта.

Если квартира обременена рентой, то плательщик ренты (продавец) вправе продавать квартиру, полученную им в обмен на обеспечение пожизненного содержания, только с согласия получателя ренты (ст. 604 ГК РФ). В этом случае, обязательства по выплате ренты переходят к новому собственнику (покупателю) квартиры (ст. 586 ГК РФ). Приобретать квартиру, обремененную рентой, стоит только в том случае если покупатель готов взять на себя обязательства по выплате ренты.

Помимо выписки из ЕГРН следует изучить правоустанавливающие документы на объект, на основании которых продавец его приобрел. Если квартира приобретена продавцом по договору участия в долевом стро-

ительстве, необходимо проанализировать сам договор, документ, подтверждающий оплату по договору, акт приема-передачи объекта недвижимости. Если недвижимость приобретена по договору уступки по договору, то анализировать нужно всю цепочку уступок по договору с документами об оплате стоимости уступаемых прав. Если приобретена продавцом по договору купли-продажи, необходимо проанализировать сам договор, документы, подтверждающие оплату по нему, а также по возможности все предшествующие сделки, запросить документы по предыдущим сделкам с квартирой у продавца, однако если у продавца они отсутствуют, рекомендую просить продавца получить выписки о переходе прав на квартиру, которая предоставляется собственнику. Выписка не будет содержать подробный текст сделок, которые были совершены с квартирой, однако можно увидеть как часто квартира меняла собственников и какие были основания для этого. В зависимости от оснований можно провести проверку предыдущих собственников квартиры по базам судебных дел, исполнительных производств, на признаки банкротства либо связаться лично с бывшими правообладателями.

Также следует уточнить, состоял ли продавец в браке, когда приобретал квартиру. Если объект находится в залоге у кредитора продавца (ипотека), следует узнать дает ли кредитор согласие на сделку и какие риски несет покупатель в случае неисполнения обязательства, обеспеченного залогом объекта недвижимости. Если квартира покупалась за счет кредитных средств, стоит попросить у продавца справку из банка о погашении кредита. Помимо этого, следует проверить, не использованы ли средства материнского капитала на приобретение квартиры, о чем должно быть указано в тексте договора купли-продажи, поскольку средства не выдаются на руки, а направляются фондом непосредственно продавцу.

Чтобы проверить использовались ли средства материнского капитала для погашения продавцом ипотеки, рекомендую запросить у продавца справку об остатке средств материнского капитала из ПФР. В настоящее время можно также получить в электронном виде (госуслуги), запросить у продавца справку из банка о том, что средства материнского капитала для погашения кредита не направлялись. Если для приобретения квартиры использовались средства материнского капитала, то доли детей в данной квартире предполагаются и при ее отчуждении необходимо согла-

сие органов опеки. Продажа квартиры без согласия органа опеки является ничтожной, с иском о применении последствий ничтожности сделки вправе обратиться Социальный фонд РФ, органы прокуратуры. Оспаривание сделки будет означать погашение регистрационной записи собственника квартиры. В последующем покупателю предстоит взыскивать уплаченные средства за квартиру с продавца.

2. Какую информацию нужно собирать о владельце квартиры

Если паспортные данные продавца (гражданина) по выписке ЕГРН не совпадают с данными представленного им паспорта, проверьте в данных паспорта сведения о ранее выданных паспортах. Если в паспорте нет сведений о ранее выданных паспортах, а сведения из Росреестра с данными паспорта не совпадают, убедиться, что перед покупателем собственник недвижимости можно, запросив у продавца справку о ранее выданных паспортах. Такая справка выдается ГБУ «Мои документы» (МФЦ).

Также следует проверить не имеет ли продавец долгов в отношении квартиры, оплатил ли ЖКУ, а главное капитальный ремонт дома, долг по которому переходит на покупателя. Рекомендую лично встретиться с продавцом и уточнить причины продажи объекта, а также оценить психическое и физическое состояние продавца, ясно ли он мыслит и говорит, в какой физической форме находится. Если возникнут сомнения в психическом состоянии продавца или состоянии здоровья, не позволяющем осознавать происходящее, рекомендую попросить пройти продавца мед освидетельствование (за счет покупателя) и/или предоставить справки о том, что на учете в ПНД и НД он не состоит.

3. Какую информацию нужно собирать о предыдущих владельцах

Рекомендую проверить на каком основании приобретался объект прошлыми владельцами, срок владения объектом прошлыми владельцами, а также проверить ранее зарегистрированных в квартире лиц, в случае если одна из сделок была приватизационной.

Если квартира получена продавцом (или его продавцом, например), в порядке приватизации, необходимо проверить лиц, которые по закону

имеют право проживания в квартире, несмотря на продажу. Покупателю следует запросить у продавца полную (расширенную) выписку из домовой книги, содержащую информацию обо всех зарегистрированных до момента приватизации лицах с момента, когда открылась возможность регистрации по месту жительства в данной квартире (с указанием кто, когда и куда выбыл и по какой причине).

Если квартира оформляется в собственность не всех лиц, имеющих право на приватизацию, а только одного из них, то остальные проживающие оформляют отказ от приватизации, но такие лица сохраняют бессрочное право пользования квартирой даже после ее продажи покупателю, т.е. могут вселиться в квартиру (менять замки, устраивать конфликтные ситуации).

При покупке квартиры, полученной по наследству, надо проанализировать наследственное дело на наличие извещений нотариусом известных наследников, поскольку наследник, который не знал и не должен был знать о смерти наследодателя (бывшего собственника имущества) может восстановить срок принятия наследства спустя неопределенное количество времени после продажи квартиры, если суд признает пропуск уважительным.

4. Как собирать информацию

Выписку из ЕГРН покупатель может запросить самостоятельно, однако сведения о собственнике (гражданине) в ней могут отсутствовать (п. 7.1. ст. 62 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости») Все документы, касающиеся самого объекта из жилищных и регистрационных органов необходимо запрашивать у продавца, также как и документы о нахождении продавца на учете в ПНД, НД. Самостоятельно можно проверить продавца в картотеке судебных дел, базы службы судебных приставов на наличие каких-либо споров или долгов, отсутствия заявлений о признании банкротом, проверить действительность паспортных данных.

5. В каких случаях вашу квартиру могут отобрать по решению суда

Из ст. 301, 302 ГК РФ с учетом разъяснений, содержащихся в пп. 35 и 39 совместного постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ «О некоторых во-

просах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» следует, что при рассмотрении иска собственника об истребовании имущества из незаконного владения лица, к которому это имущество перешло на основании сделки, значимыми и подлежащими судебной оценке обстоятельствами являются наличие либо отсутствие воли собственника на выбытие имущества из его владения, возмездность или безвозмездность сделок по отчуждению спорного имущества, а также соответствие либо несоответствие поведения приобретателя имущества требованиям добросовестности.

Не признается добросовестным приобретатель, если на момент совершения сделки: он знал (должен был знать) о правомерных притязаниях третьих лиц на продаваемое спорное имущество («Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей, по искам государственных органов и органов местного самоуправления» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 01.10.2014)

Обычно судами признаются разумными и осмотрительными действия, свидетельствующие об ознакомлении со сведениями из ЕГРН, подтверждающими право собственности продавца, выяснение наличия обременений, в том числе правами пользования лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением, непосредственный осмотр помещения, приобретение его по цене, приближенной к рыночной стоимости.

О недобросовестности приобретателя могут свидетельствовать родственные связи между лицами, заключавшими сделку, а также совмещение лицом должностей в организациях — сторонах сделки (участие в их капитале (Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения»), а также явно заниженная цена имущества (Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения»).

Эта ошибка лишит тебя квартиры! Как отжимают недвижимость в России в 2023?

ИСТОЧНИК: [HTTPS://YOUTU.BE/RGFA1N-4o4k](https://youtu.be/RGFA1N-4o4k)

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

- как проверять объект недвижимости перед покупкой;
- какую информацию нужно собирать о владельце квартиры;
- какую информацию нужно собирать о предыдущих владельцах;
- как собирать информацию;

И ГЛАВНОЕ! В каких случаях вашу квартиру могут отобрать по решению суда.



Юлия Лялюцкая

*управляющий партнер Адвокатского бюро города Москвы
«Щеглов и Партнёры»*

Не могу не отметить, что качественная экспертиза по сделкам с недвижимостью должна проводиться именно профессионалами — адвокатами или юристами, практикующими в указанной сфере.

И на мой взгляд никакая внутренняя уверенность в собственных силах далекого от юриспруденции покупателя, а равно его безграничное доверие к заверениям продавца не могут оправдывать легкомысленное отношение к подобного рода сделкам и их сопровождению.

Многие самонадеянно рассчитывают, что в случае ошибки, их имущественные права защитит суд или правоохранительные органы. Однако забывают о том, что, получая по достижению определенного возраста возможность заключать от своего имени и в своих интересах сделки, они также берут на себя обязанность действовать добросовестно и осмотрительно в процессе осуществления своих прав.

Именно требование должной осмотрительности и внимательности накладывает на граждан обязанность осуществить все возможные действия для проверки юридической чистоты сделки и объекта.

Если возможности привлечь юриста нет, то обращать внимание при самостоятельной проверке стоит на 3 основных момента:

- юридическая чистота самого объекта, являющегося предметом купли-продажи;
- личность продавца;
- существо сделки и порядок её исполнения.

Остановимся более подробно на каждом из пунктов:

1. Юридическая чистота объекта

Я не буду сейчас вдаваться в теоретические объяснения самого термина. Отмечу главные моменты.

Практика наших адвокатов показывает, что единственный юридически значимый факт, который обычно интересует риэлторов и покупателей, это срок давности владения недвижимым имуществом. Мол, 3 года с момента приобретения в собственность истекли, значит, никаких рисков при совершении сделки быть не может.

Это совершенно ошибочное мнение. Безусловно, срок исковой давности по предыдущей сделке — значимая, но не единственно ценная информация.

Я бы начала проверку с изучения актуальной выписки из ЕГРН и проверки зарегистрированных обременений объекта. Любое такое обременение, будь то залог, арест, ипотека, являются препятствием для заключения договора.

Ключевое значение имеет также само правовое основание для приобретения имущества продавцом. Так, если квартира приобреталась в порядке наследования, проверке подлежит соблюдение прав других возможных наследников. Например, даже если срок исковой давности истек, вполне возможно, что в суде уже несколько лет длится спор о праве на наследство.

В случае приобретения квартиры по договору купли-продажи, внимание стоит обратить на соблюдение продавцами по обеим сделкам (текущей и предыдущей) имущественных прав супругов: является ли квартира совместно нажитым имуществом, есть ли между супругами брачный договор, если брак расторгнут, производился ли раздел имущества в судебном или внесудебном порядке; использовался ли материнский капитал для приобретения объекта, если да, выделены ли обязательные доли несовершеннолетним детям продавца.

Немногие знают, что лицо, поименованное в свидетельстве о праве собственности или выписке из ЕГРН, является лишь титульным собственником, т.е. лицом, на имя которого выписаны правоустанавливающие документы на объект. Это не является безусловным доказательством того, что такое лицо является единственным собственником недвижимости.

А ведь помимо уже указанных оснований приобретения собственности, есть еще сделки дарения, ренты, приватизации. И в каждой из них есть свои нюансы.

Ключевым смыслом проверки юридической чистоты объекта является проверка всех гражданско-правовых качеств предыдущих сделок, исключая переход прав собственности к любому другому лицу (предыдущему владельцу или иным лицам) после завершения сделки.

2. Личность продавца

Проверке личности продавца также стоит уделить внимание. Обращение взыскания на объект недвижимости, который является предметом вашей сделки, возможно не только по требованиям предыдущих владельцев и собственников, но и в рамках личных, и даже корпоративных обязательств продавца.

Поэтому при проверке личности продавца обычно проверяется:

- банк данных судов общей юрисдикции на предмет принятых судебных актов с участие продавца или находящихся на рассмотрении гражданских дел, а также на предмет наличия уголовных дел;
- банк данных арбитражных судов на предмет участия продавца в коммерческих спорах и/или банкротных производствах, в том числе в качестве контролирующего должника лица для целей привлечения к субсидиарной ответственности;
- банк данных Федеральной службы судебных приставов на наличие непогашенной задолженности.

Также внимания заслуживает кредитная история продавца и его коммерческая деятельность. Так, в последнем случае, можно выявить риски привлечения к субсидиарной ответственности в случае, если актуальную информацию из картотеки арбитражных дел получить не удалось.

3. Существо сделки и порядок ее исполнения

Теперь о нюансах. Очень тяжело давать общие рекомендации касательно содержания документов. Ведь в каждом случае у продавца и покупателя есть масса пожеланий и нюансов, которые следует учесть при составлении предварительного и основного договора купли-продажи или иного документа, являющегося основанием перехода права собственности.

Дам лишь ключевые моменты.

Во-первых, договор должен содержать именно те условия, о которых вы договариваетесь до сделки. Ведь в случае выявления пороков сделки,

любой суд будет исследовать письменные доказательства. А подтвердить устные договоренности, существенно расходящиеся с содержанием документа, обычно не представляется возможным.

Так, если вы приобретаете квартиру за обозначенную продавцом стоимость, это должен быть договор купли-продажи, а никак не рента, дарение, завещание.

В договоре должна быть обозначена полная покупная стоимость квартиры. Только такая формулировка позволит в случае истребования у Вас объекта третьими лицами взыскать с продавца все уплаченные денежные средства.

Прекрасно знаю оговорку продавцов о нежелании платить налог. Но налоговое бремя — это личная ответственность каждого гражданина, а попытка снизить налогооблагаемую базу — это правонарушение, соучастником которого я не советую Вам становиться. Ведь Вы защищаете не деньги продавца, а своё имущество.

Дополнительные соглашения, расписки, не поименованные в договоре купли-продажи, договоры о продаже обстановки квартиры на сумму укрываемой разницы в цене — всё это документы сомнительного толка, которые могут не сработать в суде.

Во-вторых, договор должен содержать описание порядка оплаты квартиры и регистрации перехода права собственности. Наиболее безопасным вариантом для всех сторон является получение продавцом денег после регистрации. Для этого законом и гражданским оборотом предусмотрен целый ряд инструментов, например: аккредитив, расчет через банковскую ячейку, расчет через эскроу-счет, в том числе эскроу-счет адвоката.

Если Вы закладываете денежные средства в ячейку банка, внимательно прочитайте условия доступа к ячейке, круг допущенных лиц в каждом из условий, а также не пожалейте дополнительных расходов на проверку купюр в кассе банка на предмет их подлинности перед закладыванием в ячейку.

Комментарии экспертов...

В-третьих, внимательно отнеситесь к сбору пакета документов, который необходимо предоставить на регистрацию перехода права собственности. Отказ в регистрации, приостановление регистрации и другие задержки по формальным основаниям не выгодны ни одной из сторон.

Если вы заключали предварительный договор купли-продажи, договор о задатке или авансе, то внесенная ранее сумма должна быть учтена при заключении договора купли-продажи, а сам документ предоставлен в числе прочих на регистрацию.

Отдельно обозначу, что Ваши предварительные договоренности оформляются именно такими документами: предварительный договор, договор о внесении задатка, на крайний случай, соглашение о внесении аванса. При этом стороной по договору должен быть именно продавец, или лицо, уполномоченное продавцом на основании нотариальной доверенности.

Никакие соглашения об оказании риэлторских услуг со стороны риэлтора продавца, расписки от третьих лиц, не уполномоченных собственником квартиры на заключение договора, силы не имеют.

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



N&P

Олег Никитин

ЮК Никитин и партнеры

КАК ПРОВЕРЯТЬ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ ПЕРЕД ПОКУПКОЙ

Необходимо проверять:

- наличие пломб на счетчиках, иначе после покупки в срыве пломб могут обвинить нового собственника;
- проверить зарегистрированных лиц, так как могут быть зарегистрированы лица, которые отказались от приватизации и, следовательно, они имеют право на бессрочное проживание в жилом помещении;
- проверить отсутствие обременений на объекте недвижимости, затребовав выписку из росреестра от собственника, на текущую дату;
- отсутствие перепланировок, реконструкций (не согласованных), проверить можно получив технический паспорт.

КАКУЮ ИНФОРМАЦИЮ НУЖНО СОБИРАТЬ О ВЛАДЕЛЬЦЕ КВАРТИРЫ

- наличие судебных разбирательств по картотекам судов,
- участие в банкротстве, в том числе внесудебном на сайте ЕФРСБ,
- наличие судебной задолженности на сайте судебных приставов.

КАКУЮ ИНФОРМАЦИЮ НУЖНО СОБИРАТЬ О ПРЕДЫДУЩИХ ВЛАДЕЛЬЦАХ

Если объект недвижимости был приобретен по договору купли-продажи, необходимо проверить предыдущего владельца на судебные разбирательства (на сайте судов по месту жительства) и наличие судебной задолженности на сайте судебных приставов.

КАК СОБИРАТЬ ИНФОРМАЦИЮ

В открытых источниках, по каждому вопросу выше были указаны источники. Часть сведений нужно получить от продавца.

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



СОЛНЦЕВ и ПАРТНЁРЫ
Юридическая фирма

Вадим Сторчак

*юрист юридической фирмы «Солнцев и партнёры»,
www.seplegal.ru*

Перед тем как подписать договор купли-продажи квартиры, обязательно нужно ознакомиться с документами на имущество.

А к этим документам относится:

1. Технический, кадастровый паспорт, поэтажный план, экспликация на объект недвижимости (позволяет проверить точную площадь квартиры, а также наличие несогласованных перепланировок);
2. Выписка из ЕГРН на объект недвижимости

Попросите собственника квартиры предоставить вам эту выписку, так как с 01.03.2023 года, некоторые персональные данные могут быть скрыты. В выписке будет следующее:

- Информация о владельце, если выписку заказывает он сам.
- Кадастровая стоимость.
- Вид права.
- Дата и номер госрегистрации права.
- Ограничения (залог, запрет регистрационных действий).
- Данные документов-оснований для госрегистрации права.

Комментарии экспертов...

- Сведения об исках в суд по объекту недвижимости.
- Указание, стоит ли запрет на операции с недвижимостью без личного участия владельца.

3. Выписка из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости. Попросите также собственника предоставить вам эту выписку, так как с 01.03.2023 года, некоторые персональные данные могут быть скрыты. В выписке будет следующее.

- Данные об объекте недвижимости: его тип, кадастровый номер и адрес

- Данные о переходе прав: ФИО собственников или названия организаций-правообладателей, доля, вид права, дата и основание перехода права, дата и номер регистрации перехода права, наличие обременений или ограничений прав

- Данные о получателе выписки: ФИО или название организации.

4. Выписка из домовой книги (получение сведений о лицах, зарегистрированных в квартире на текущий момент);

5. Справка из паспортного стола по форме 9 (для получения информации о всех зарегистрированных в квартире лицах, а также об отсутствии временно выписанных лиц).

К временным отсутствующим (выписанным) относятся лица, которые служат в армии, либо находятся в местах лишения свободы. По возвращению, такие лица имеют право на дальнейшее проживание в этой квартире, даже если квартира продана третьим лицам.

6. Копия финансово-лицевого счета, справка из всех коммунальных и бытовых служб об отсутствии задолженности по коммунальным услугам. Либо попросить у собственника квитанцию об оплате коммунальных платежей. В ней будет написана текущая задолженность.

7. Если вами, из выписки из ЕГРН будет обнаружено, что квартира была приватизирована, то стоит обратить внимание на тот факт, что лица, которые отказались от приватизации (если такие имеются), имеют право на пожизненное проживание в данной квартире, в независимости от перехода прав собственности (смена собственника).

8. Также стоит обратить внимание на долговые обязательства собственника покупаемой квартиры. Если у него имеется долги, свыше 500 000 рублей, то есть риск, что один из кредиторов может подать на собственника заявление о несостоятельности (банкротстве) в арбитражный суд. В этом случае, ваш договор купли-продажи квартиры будет оспариваться в арбитражном суде (если сделке менее 3-х лет) и есть риск, что вы купленную квартиру потеряете. Проверить долговые обязательства можно на официальном сайте ФССП.

Помимо этого, также стоит узнать, не является ли продавец квартиры учредителем какой либо ООО либо АО, а также не является ли он индивидуальным предпринимателем (ИП). Если да, то посмотреть на сайте ФССП долговые обязательства его организации. Принцип такой же. Если организация будет банкротиться, то имеется вероятность, что продавца будут пытаться привлечь к субсидиарной ответственности, и если его к такой ответственности привлекут, то ваш договор купли-продажи квартиры будет оспариваться, что бы пустить купленную квартиру в конкурсную массу.

Что бы узнать, не является ли продавец квартиры учредителем ООО или АО, то попросите его предоставить справку с налоговой. Также вы можете самостоятельно узнать не является ли он ИП на официальном сайте ФНС РФ.

9. Если вам продали долю в праве на эту квартиру, при этом, эта доля не была предложена другому собственнику доли (например собственность 50%/50%), то второй собственник имеет право оспорить этот договор купли-продажи квартиры в суде.

Стоит отметить. Если Вы подписали договор купли продажи и акт приема передачи денежных средств, то это не значит, что квартира Ваша. Квартира станет Вашей с момента государственной регистрации права собственности в Росреестре.



Дмитрий Федин

руководитель отдела имущественных отношений Heads Consulting (Хедз Консалтинг), <https://headslegal.ru>

Выбрав из бесчисленного множества объявлений по продаже квартир ту самую, которую будущий собственник будет по праву называть своим домом, покупатель встает на порог волнительного момента перед заключением сделки по ее приобретению.

При этом покупатели часто забывают о наличии пятен, которые могут проявиться после того, как счастливый покупатель стал правообладателем долгожданной квартиры.

Для сохранения своего будущего приобретения и в целях должной подготовки перед подписанием Договора купли-продажи покупатель своими силами или силами третьих лиц должен провести не только правовой анализ приобретаемого объекта, в ходе которого ему необходимо установить наличие необходимых документов на объект, а также их соответствие с фактическими на дату сделки сведениями, но также необходимо проверить самого Продавца, предыдущих собственников и наличие возможных споров у Продавца.

Среди обязательно предъявляемых при покупке квартиры документов для их проверки необходимо выделить следующие:

1. Выписка из ЕГРН на квартиру;
2. Документ-основание регистрации права собственности (Договор купли-продажи, Договор дарения, свидетельство о праве на наследство и иные документы);

3. Техническая документация, подтверждающая отсутствие каких-либо проведенных и незаконных в обязательном порядке перепланировок и переустройств Объекта. При этом важно отметить, что площадь, указанная в ЕГРН и технической документации должна быть идентична;

4. Единый жилищный документ, финансово-лицевой счет, выписка из Домовой книги. Данные документы требуются, чтобы удостовериться в отсутствии задолженности за пользование Объектом, а также определить количество зарегистрированных в данном жилом помещении лиц, в том числе несовершеннолетних.

5. Медицинские справки из психо-неврологического и наркологического диспансеров с обязательным медицинским обследованием (желательно на день сделки).

6. Нотариально удостоверенное согласие супруга Продавца или нотариально удостоверенное заявление Продавца о том, что на момент приобретения и на момент продажи объекта в браке не состоял и не состоит.

7. Историю приобретаемого Объекта (в “расширенной” выписке из ЕГРН), в которой будут указаны предыдущие владельцы Объекта.

8. Информацию об отсутствии задолженности по оплате капитального ремонта, поскольку долги по капитальному ремонту, не оплаченные предыдущим собственником, переходят к новому владельцу (на основании ч. 3 ст. 158 ЖК РФ).

В отношении Продавца необходимо проверить следующую информацию:

1. Проверить сведения о банкротстве Продавца в открытых интернет-источниках.

2. Проверить наличие судебных споров у Продавца через картотеки судов.

3. Наличие задолженности по оплате через сервис ФССП.

4. Важно учесть при проверке является ли собственник Объекта гражданином РФ или иностранного государства.

Также важно определить находится ли приобретаемая квартира в здании, являющимся культурным наследием; входит ли дом, в котором располагается квартира в реновацию.

В случае продажи квартиры по доверенности проверить не только указанные полномочия в тексте, но и проверить действительна ли доверенность. Данную информацию можно проверить на сайте Нотариальной палаты по номеру реестра ее регистрации.

Нельзя не отметить, что с 1 марта 2023 года вступили в силу изменения, которые по мнению законодателя должны обеспечить дополнительную защиту персональных данных правообладателей объектов недвижимого имущества (Федеральный закон от 14.07.2022 № 266-ФЗ). Данные изменения коснулись прежде всего физических лиц, как правообладателей объектов.

Суть изменений заключается в запрете на передачу персональных данных из ЕГРН без согласия правообладателя — физического лица.

Иными словами, личные данные правообладателя, указанные в выписке из ЕГРН, будут доступны только при условии, если владелец объекта открыл сведения о своих фамилии, имени, отчестве и дате рождения на основании поданного им заявления, а также по запросу нотариуса (и то в определенных случаях). В случае заказа выписки из ЕГРН на объект, в отношении которого не было подано заявление на раскрытие сведений, получатель выписки из ЕГРН получит выписку содержащую лишь кадастровый номер, местоположение объекта (адрес), номер и дату регистрации права.

Рекомендуется запросить у Продавца доступ к полным сведениям ЕГРН в отношении объекта, чтобы получить не только выписку из ЕГРН со всеми указанными в ней сведениями, но также иметь возможность проверить всю историю Объекта, включающую в себя сведения о предыдущих собственниках. Заказывать выписку из ЕГРН необходимо не только на стадии

переговоров, но и как можно ближе к дате заключения Договора купли-продажи и подачи документов на государственную регистрацию перехода права собственности (при наилучшем варианте в день подписания Договора у покупателя должна быть выписка из ЕГРН на ту же дату).

Среди самых распространенных рисков приобретения Объекта являются следующие:

1. Судебные разбирательства с лицами, чьи права были нарушены при продаже объекта (например, покупка доли в Квартире в нарушение процедуры извещения других собственников);
2. Наследники, чьи права были нарушены;
3. Наличие лиц, имеющих пожизненное право на проживание в квартире (например, в случае их отказа от приватизации);
4. Продажа квартиры Продавцом без получения согласия супруги или в случае, если супруг докажет, что в квартиру были произведены вложения за счёт совместного имущества или личного имущества супруги Продавца, включая доходы и денежные средства супруги, вследствие чего могла бы быть увеличена стоимость квартиры;
5. Имеющиеся на день заключения сделки у Продавца не исполненные обязательства, которые могут сдать причиной для обращения к нему в суд и взыскания с него денежных средств. При указанных обстоятельствах и нежелании Продавца удовлетворять указанные требования в добровольном порядке, третьи лица могут признать сделку недействительной;
6. Нарушение прав детей (не выделение им обязательной доли) при продаже квартиры, купленной Продавцом за счет средств материнского капитала.

Все вышеперечисленные обстоятельства могут стать причиной утраты собственности на квартиру, вследствие чего покупатель должен подходить максимально ответственно к приобретению будущего жилья для себя и своей семьи.

Комментарии экспертов...

Почему хотят снести дом с апартаментами?

ИСТОЧНИК: [HTTPS://YOUTUBE.COM/SHORTS/1WCrQHq8zS4?FEATURE=SHARE](https://youtube.com/shorts/1WCrQHq8zS4?feature=share)

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



Александр Жалнин

*руководитель гражданской практики юридической
компании «Гебель и партнеры», www.gebelpartners.com.*

ПОЧЕМУ ХОТЯТ СНЕСТИ ДОМ С АПАРТАМЕНТАМИ?

Осенью 2021 года в Москве началась массовая и активная реализация проектов комплексного развития территории (КРТ). Это стало возможным благодаря внесению в конце 2020 года соответствующих поправок в Градостроительный кодекс РФ. Суть программы заключается в реорганизации неэффективно используемых территорий города с целью создания социальной и инженерной инфраструктуры и возведения новых жилых объектов.

Если земельный участок находится в границах территории, в отношении которой принято решение о КРТ, он может быть изъят по усмотрению уполномоченного органа исполнительной власти.

Рассматриваемый дом, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Полярная 31, стр. 1, попал в программу комплексного развития территории и на этом основании может быть снесен в будущем. Однако это не значит, что у собственников в безвозмездном порядке изымут недвижимость и оставят без всего. Порядок реализации проектов КРТ строго регламентирован, в том числе он предполагает предоставление возмещения владельцам изъятых объектов.

ОСОБЕННОСТИ ПРОЦЕДУРЫ ИЗЪЯТИЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПОД КРТ

В общем виде для собственников недвижимости реализация проекта КРТ выглядит следующим образом:

Комментарии экспертов...

- установление границ территории, подлежащей комплексному развитию;
- публикация проекта решения о КРТ — с этого момента процедуру можно считать начатой;
- принятие решения о КРТ;
- аукцион на право заключения договора, если проект реализуется с привлечением внешнего застройщика;
- изъятие у собственников земельных участков и объектов — когда решение о КРТ принято и не отменено, изъятие недвижимости становится лишь вопросом времени и итогового размера компенсации.

После получения уведомления о включении территории в КРТ, собственники недвижимости могут согласиться с проектом и приступить к его самостоятельной реализации. На практике такой вариант крайне маловероятен, поэтому в большинстве случаев власти просто выкупают недвижимость и по результатам торгов привлекают инвесторов и специализированных застройщиков.

Взамен освобождаемых помещений собственникам предоставляется возмещение в размере рыночной стоимости объекта, а также компенсируются все причиненные изъятием убытки. При несогласии с размером выплаты владелец изымаемого объекта вправе требовать пересмотра суммы и ее увеличения.

Следует также учитывать, что предоставление возмещения не допускается, если в изымаемом жилом помещении проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане — вместо этого выделяется отдельный жилой объект.

Несмотря на то, что в первую очередь комплексное развитие территории жилой застройки направлено на переселение граждан из ветхого и аварийного жилья в новые дома со всеми необходимыми коммуникациями, а также на сокращение районов с низким социальным имиджем, за-

кон вполне допускает изъятие объектов, не являющихся аварийными, но включенных в решение о КРТ.

Поскольку в ближайшие годы вполне вероятно не только быстрая реализация уже начатых проектов комплексного развития, но и старт новых программ, всем собственникам потенциально рискованной недвижимости следует помнить и учитывать существование такой возможности. Исходя из складывающихся тенденций можно говорить о том, что наибольшим риском включения в территории КРТ обладают объекты, расположенные в промышленных зонах с развитой транспортной инфраструктурой.

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

Комментарии экспертов...

В Новосибирске после возбуждения дела в отношении главы холдинга «Дискус» сдали сразу 53 долгостроя

ИСТОЧНИК: [HTTPS://WWW.YOUTUBE.COM/WATCH?V=MLDW36T-2X0](https://www.youtube.com/watch?v=MLdw36T-2x0)

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



Роман Грищенко

Генеральный директор ООО «ЛЕГАЛ-ПЛЮС»

Здесь последовательно видна реализация двух указаний Президента РФ аппарату контроля и принуждения государства:

1. Смягчение мер досудебного расследования экономических преступлений. Т.к. ненасильственные потенциальные преступники должны иметь возможность до признания их таковыми судом продолжить не криминальную часть деятельности под присмотром государственного аппарата, в целях, в первую очередь компенсации ущерба рублем. Ведь от их содержания под стражей чаще всего кредиторы не получают выгоды. Но должны соблюдаться меры, препятствующие побегу из-под подписки о невыезде, по запрету определенных действий или домашнему аресту. Повторюсь, при условии остановки именно преступных действий (или части действий, которые впоследствии могут быть признаны таковыми), для экономических преступлений важен фактор не разрыва текущих выплат зарплат сотрудникам, оплат поставщикам и контроля эффективности организации на рынке для противодействия рейдерам, которые часто ранее пользовались арестом директора или собственника для растаскивания компании.

2. Обеспечение социальной стабильности и гарантий права на жилье для населения. Для государства, которое объявило себя в статье 7 Конституции РФ социальным государством и только для того и нужно со всем своим аппаратом принуждения, чтоб обеспечивать соблюдение законов, является вопиющим нонсенсом, когда всерьез в СМИ обсуждают как великое благо, выполнение закона, спустя много лет беззакония и нарушения прав дольщиков. Для нас уже является нормальным объяснение, что выполнение или невыполнение обязательств увязано со статусом депутата,

Комментарии экспертов...

сменой лиц в прокуратуре и т.д. Т.е. от условий, по сути по независящих от самого факта нарушения прав. И при иных вводных условиях, в другом регионе РФ дольщики будут десятилетиями ждать, когда человек, укравший их деньги, соизволит их вернуть или передать выполнение по договору. В данном случае, я не намекаю на главу холдинга «Дискус», т.к. его еще не признали виновным по статье 159 УК РФ «Мошенничество», но обращаю внимание, что именно из-за такой ненасильственной беловоротничковой преступности, люди, оставшиеся без денег и квартир, с кредитами и в соответствующем психологическом состоянии злобы от бессилия защитить свои права по закону, идут на нарушение закона насильственными методами- возрастают грабежи, убийства, кражи, причинение ущерба здоровью и имуществу знакомым и незнакомым лицам, часто в состоянии алкогольного опьянения. Поэтому беловоротничковая преступность разъедает изнутри государство и общество, задавая вопрос — «А зачем нам нужно государство?»

Что касается, конкретной ситуации, то необходимо сделать это прецедентом и не радоваться счастливому случаю, а на будущее создавать органы общественного контроля подобных ситуаций. Только общественные организации и затрата личного времени, позволит не зависеть от доброго или злого чиновника, не надеяться на фортуна, а выработать действенный механизм народного контроля за выполнением законов (в том числе контролировать чиновников, которые должны следить за этим). Само собой ничего не наладиться. Если можно безнаказанно воровать — будут воровать. Если можно, не выполняя свои служебные государственные полномочия, получать зарплату-именно так и будет. У справедливости нет, не было и не будет никаких иных рук, кроме наших.

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



АДВОКАТ
РЕДЬКО ДЕНИС ВИКТОРОВИЧ

Денис Редько

Адвокат Краснодарской краевой коллегии Адвокатов «ЮГ».

Сайт <https://advokat-redko.ru>

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который подтверждает, что строительство выполнено в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соблюдением соответствующих норм безопасности. В отсутствие разрешения на ввод дома в эксплуатацию, участники долевого строительства лишены возможности зарегистрировать право собственности на приобретенные объекты.

Это существенным образом нарушает права дольщиков, поскольку не оформляя право собственности на квартиру в новостройке, дольщик лишает себя ряда преимуществ собственности: право распоряжения недвижимостью, в том числе продажи, дарения, завещания, возможность зарегистрироваться в квартире и пользоваться государственными услугами по месту жительства, обязательной медицинской помощью, школами, детскими садами, в отдельных случаях до регистрации права собственности дольщик не может получить имущественный налоговый вычет, к тому же до регистрации права собственности не начинается течь срок давности владения недвижимостью для освобождения от уплаты налога с дохода при продаже недвижимости.

В таком случае, остается единственный выход — обращаться в суд за признанием права собственности, что несет дополнительные существенные расходы. Заключая договор, застройщик наделяется обязанностью построить и передать жилье в соответствии с условиями договора. Для того, чтобы это сделать, он обязан получить разрешение на ввод в эксплуатацию, т.к. без него новостройка не может быть поставлена на кадастро-

вый учет. Учитывая, что получение разрешения на ввод в эксплуатацию является необходимым для выполнения обязанностей, предусмотренных договором, застройщик должен предпринимать все возможные действия для получения данного разрешения. В случае отказа администрации на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, застройщик должен проявлять активные действия для получения разрешения, например, путем обжалования отказа, направлению жалоб в прокуратуру и иными законными путями. В данной ситуации, когда целых 53 дома были введены в эксплуатацию «росчерком пера» компетентных органов, очевидно, что неразрешимых препятствий для ввода проблемных многоквартирных домов не было. Исходя из имеющейся информации, можно сделать вывод о халатном отношении застройщика к исполнению своих обязательств, предусмотренных договором. Судя по комментариям жильцов проблемных домов, застройщик передал им квартиры по акту приема-передачи до получения разрешения ввода в эксплуатацию. Застройщику такой ход выгоден, т.к. после передачи квартиры, обязанность по оплате коммунальных услуг переходит на собственника жилого помещения.

Положение Алексея Джулая в связи с возбуждением уголовного дела по ч. 4 ст. 159 (мошенничество, совершенное организованной группой либо в особо крупном размере или повлекшее лишение права гражданина на жилое помещение) из-за оставшихся 2 домов долгостроя весьма незавидное. Напомню, что санкция данной статьи предусматривает наказание в виде лишения свободы на срок десяти лет.

Если с введенными 53 домами, ввиду их фактической готовности к заселению, можно сослаться на бюрократические барьеры, мешавшие в установленном порядке передать жилье дольщикам, то с 2 оставшимися долгостроями ситуация иная. Учитывая, что строительство данных объектов далеко от завершения, большую просрочку сдачи домов, обосновать целевое и законное распоряжение денежными средствами будущих собственников будет проблематично. Следствию придется установить, что помешало завершить строительство указанных домов и куда были потрачены денежные средства. Подытожив вышесказанное, полагаю, что дело все же дойдет до суда и виновность главы холдинга «Дискус» будет устанавливаться непосредственно во время судебного разбирательства.

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

ТРУДОВОЕ ПРАВО

МАЙ 2023

СОТРУДНИКИ WILDBERRIES ОБЪЯСНИЛИ ЗАБАСТОВКУ РАБСКИМИ УСЛОВИЯМИ ТРУДА

Мария Лисицына

...Работники пояснили, что теперь они всю свою зарплату тратят на штрафы. Потому что руководство «Вайлдберриз» решило возложить на них обязанность оплачивать бракованный или перепутанный на складе товар...

...Решение не оспаривалось. Маркетплейс ссылался на некий алгоритм, который оценил, что в 99% таких случаев виноваты сотрудники ПВЗ...

...то трудно доказуемо. Так как электронная система учета табельного времени разработана таким образом, что сотрудник сам ее заполняет...

...Трудовые правоотношения не исключают использование личного имущества работника для выполнения трудовой функции с выплатой соответствующей компенсации...

Комментарии экспертов...

Банкротство по причине онкологической болезни и операции

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



Василий Орленко

к.ю.н., сооснователь и управляющий партнер юридической компании «Б & О Барристерс», <https://barrist.ru/>

Лечение многих тяжелых заболеваний (в том числе онкологических) вынуждает людей тратить значительные средства, а иногда и брать кредиты. Из своей юридической практики могу сказать, что подобные печальные ситуации касаются не только онкологических заболеваний — сверхвысокие финансовые затраты характерны для трансплантаций внутренних органов и поддерживающей терапии после трансплантации, лечения нейродегенеративных заболеваний, определенных генетических заболеваний (а среди них бывают и такие, которые начинают проявляться только в зрелом возрасте) и т.д. Отмечу, что если процедура банкротства инициируется самим должником, арбитражный суд имеет право отказать в признании его банкротом. Ведь согласно ч.2 ст. 213.4 ФЗ «О банкротстве» неплатежеспособного гражданина можно признать банкротом исключительно **«при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что он не в состоянии исполнить денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей в установленный срок»**.

Доказательством таких «очевидно свидетельствующих обстоятельств» как раз и выступает медицинская документация пациента (выписки из медицинской карты, результаты обследований, эпикризы, направления, рецепты и т.д.). При этом она должна сопровождаться соответствующими финансовыми документами (договор на оказание платных медицинских услуг, чеки, прочие документы, подтверждающие затраты).

Важный момент, на который я хотел бы обратить внимание: представляемые документы должны подтверждать не только понесенные затраты на лечение, но и невозможность улучшить свое финансовое положение в

обозримом будущем. Так, например, **серьезная утрата общей трудоспособности (подтверждается документами об инвалидности) или полная утрата профессиональной трудоспособности могут рассматриваться как факторы, исключающие возможность для должника в будущем исполнить свои денежные обязательства.**

Другими обстоятельствами, свидетельствующими об этом, могут являться:

- медицинская документация о неблагоприятном прогнозе и переводе пациента на паллиативную терапию;
- эпикриз с рекомендацией о необходимости лечения за пределами РФ;
- рецепты на орфанные препараты (редкие и очень дорогие препараты, применяющиеся при лечении редких заболеваний, в том числе некоторых онкологических заболеваний) в совокупности с документами, подтверждающими невозможность получения этих препаратов в рамках ОМС.

Говоря о банкротстве, необходимо учитывать, что из состава конкурсной массы (того самого имущества, которое будет описано) исключаются продукты питания и деньги на общую сумму не менее установленной величины прожиточного минимума... но ни слова не говорится о деньгах, необходимых для продолжения лечения. Указанная норма гражданского законодательства, несомненно, нуждается в усовершенствовании.

Кроме того, не стоит рассчитывать на то, что банкроту оставят его автомобиль. Закон говорит о том, что средство транспорта остается у должника, когда оно ему необходимо в связи с его инвалидностью. К сожалению, по мнению судов «само по себе наличие у должника заболевания не свидетельствует о нуждаемости в транспортном средстве».

Лично я не советовал бы людям, ощутившим проблемы с финансами из-за продолжительной болезни, идти по пути процедуры банкротства. Вначале следует попробовать реструктуризировать долги, отсрочить их уплату, уменьшить размер неустоек и штрафов и т.д.

Отечественная судебная практика лояльно относится к случаям, когда просрочка выполнения денежных обязательств вызвана тяжелой болезнью должника. Так, в соответствии с п.2.1 ст.112 Налогового кодекса смягчающим обстоятельством в случае совершения налогового правонарушения является «тяжелое материальное положение физического лица» в том числе вследствие затрат, понесённых на лечение.

А как обстоят дела с требованиями частных кредиторов? Здесь тоже существуют подобные нормы. Должник, заболевший тяжелым заболеванием, может попытаться добиться изменения или расторжения договоров заключенных до начала заболевания, ссылаясь на статью 451 ГК РФ (Изменение и расторжение договора в связи с существенным изменением обстоятельств). А в соответствии с п. 25 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 5, тяжелое имущественное положение должника является основанием для отсрочки или рассрочки исполнительного производства (то есть взыскания с должника долга).

Вместе с тем, вынужден заметить, что суды сочувственно относятся к должнику... но только в том случае, если в ходе лечения он не отказался от аналогичных бесплатных медицинских услуг, оказываемых ОМС. Чтобы было понятнее, приведу пример. После обнаружения меланомы на ранней стадии (I или II) пациент отказался от простой и элементарной операции по её удалению в РФ (ежегодно делаются тысячи подобных операций, они имеют хороший прогноз и бесплатны для пациента, поскольку выполняются за счет ОМС). Вместо этого он поехал за свой счет проводить полностью аналогичную операцию в платную клинику Израиля или Германии, или Кореи, попав в затруднительное финансовое положение. Что же, в таком случае суд вряд ли встанет на его сторону и определит отсрочку или рассрочку.

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



Роман Чернышов

Старший юрист юридической компании ЮКО, www.yko.ru

БАНКРОТСТВО ПРИ ТЯЖЕЛОМ ЗАБОЛЕВАНИИ: ОСОБЕННОСТИ ПРОЦЕДУРЫ

В современных реалиях процедура несостоятельности (банкротства), как для юридических, так и для физических лиц, не является чем-то постыдным и унижительным. Настоящий правовой механизм расчетов с кредиторами предназначен исключительно для максимально полного и открытого урегулирования проблемы низкой платежеспособности должников. В комментарии рассматриваются пределы влияния онкологического заболевания гражданина - должника на проведение банкротных процедур.

В силу абз. 2 ст. 2 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве) под несостоятельностью (банкротством) понимается признанная арбитражным судом или наступившая в результате завершения процедуры внесудебного банкротства гражданина неспособность должника в полном объеме удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей.

Основными причинами банкротства, как граждан (физических лиц), так и юридических лиц, в соответствии с абз. 36-37 ст. 2 Закона о банкротстве, является недостаточность имущества банкрота, то есть превышение размера денежных обязательств и обязанностей по уплате обязательных платежей должника над стоимостью имущества (активов) должника и не-

платежеспособность, то есть прекращение исполнения должником части денежных обязательств или обязанностей по уплате обязательных платежей, вызванное недостаточностью денежных средств.

Таким образом, можно с уверенностью утверждать, что основополагающей причиной банкротства является ухудшение финансового состояния должника.

Обстоятельства ухудшения финансового состояния для должника — физического лица могут быть разные, например:

1. Отсутствие постоянного дохода при наличии кредитов и займов;
2. Регулярное превышение расходов;
3. Резкое изменение финансового положения.

Остановимся подробнее на третьем пункте изменения финансового состояния. Резкое ухудшение финансового положения может быть выражено в непредвиденном увольнении физического лица, а также длительными проблемами со здоровьем, в том числе, онкологическим заболеванием, предполагающим дорогостоящее лечение, включающее в себя приобретение дорогих фармацевтических препаратов, проведение операции, курсов реабилитации и так далее.

Согласно п. 2 ст. 213.3 Закона о банкротстве заявление о признании гражданина банкротом принимается арбитражным судом при условии, что требования к гражданину составляют не менее чем пятьсот тысяч рублей и указанные требования не исполнены в течение трех месяцев с даты, когда они должны быть исполнены, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

В силу абз. 1-3 п. 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 N 48 «О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан» (далее — Пленум N 48), абз. 1 п. 3 ст. 213.25 Закона о банкротстве и ст. 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации

(далее — ГПК РФ) по общему правилу, в конкурсную массу гражданина включается все его имущество, имеющееся на день принятия арбитражным судом решения о признании гражданина банкротом и введении процедуры реализации имущества, а также имущество, выявленное или приобретенное после принятия указанного решения, в том числе заработная плата и иные доходы должника.

В конкурсную массу не включаются получаемые должником выплаты, предназначенные для содержания иных лиц (например, алименты на несовершеннолетних детей; страховая пенсия по случаю потери кормильца, назначенная ребенку; пособие на ребенка; социальные пенсии, пособия и меры социальной поддержки, установленные для детей-инвалидов, и т.п.).

Из конкурсной массы исключается имущество, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством, в том числе деньги в размере установленной величины прожиточного минимума, приходящейся на самого гражданина-должника и лиц, находящихся на его иждивении.

Также, в соответствии с п. 2 Пленума N 48 по мотивированному ходатайству гражданина и иных лиц, участвующих в деле о банкротстве, суд может дополнительно исключить из конкурсной массы имущество гражданина общей стоимостью не более 10 000 рублей. В исключительных случаях, в целях обеспечения самого должника и лиц, находящихся на его иждивении, средствами, необходимыми для нормального существования, суд по мотивированному ходатайству гражданина вправе дополнительно исключить из конкурсной массы имущество в большем размере (например, если должник или лица, находящиеся на его иждивении, по состоянию здоровья объективно нуждаются в приобретении дорогостоящих лекарственных препаратов или медицинских услуг и исключенной из конкурсной массы суммы недостаточно для покрытия соответствующих расходов). При этом, должен соблюдаться баланс интересов должника, лиц, находящихся на его иждивении, с одной стороны, и кредиторов, имеющих право на получение удовлетворения за счет конкурсной массы, с другой стороны.

Таким образом, судом, при наличии обоснованной позиции должника и законных оснований, из конкурсной массы последнего может быть ис-

ключено имущество, в том числе денежные средства, предназначенные на осуществление лечения, а также иное имущество должника, способное обеспечить сохранение его здоровья.

Так, согласно Постановлению Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 25.01.2023 N Ф04-7829/2022 по делу N А70-521/2022 из конкурсной массы должника был исключен автомобиль.

В судебном акте указано: «В рассматриваемом случае судами двух инстанций установлены исключительные обстоятельства (экстраординарная ситуация), при которых существует необходимость посредством использования автомобиля обеспечить сохранение здоровья должнику. В частности, судами отмечено, что для обеспечения конституционных прав должника на охрану здоровья и медицинскую помощь необходим автомобиль, поскольку его использование, с учетом характера заболевания, присвоения инвалидности, позволит без вреда для здоровья обеспечивать явку на амбулаторные консультации с врачом-онкологом, лечение.

Для нормального существования суд по мотивированному ходатайству гражданина вправе дополнительно исключить из конкурсной массы имущество в большем размере (например, если должник или лица, находящиеся на его иждивении, по состоянию здоровья объективно нуждаются.

Поскольку должником подтверждены обстоятельства его объективной нуждаемости в автомобиле по состоянию здоровья, для нормального существования с целью соблюдения конституционных прав гражданина, суды первой и апелляционной инстанций пришли к обоснованному выводу о наличии оснований для исключения автомобиля из конкурсной массы.

С учетом изложенного, суд округа считает выводы судов первой и апелляционной инстанций об удовлетворении ходатайства Чернолуцкого Ю.Н. сделанными при правильном применении норм права к фактическим обстоятельствам дела, а также соответствующим складывающейся правоприменительной практике разрешения подобного рода ситуаций (например, определение Верховного Суда Российской Федерации от 30.07.2021 N 306-ЭС21-59(2))». Также, можно выделить еще одну особенность, которая возможна в процедурах банкротства физических лиц, у которых кон-

статировано онкологическое заболевание. Так, должники, проходящие процедуру банкротства вследствие наличия у них значительной кредиторской задолженности, возникшей в результате лечения онкологических заболеваний, часто не соответствуют требованиям, установленным п. 1 ст. 213.13 Закона о банкротстве (утверждение плана реструктуризации долгов) и в отношении последних сразу вводится процедура реализации имущества.

Настоящая позиция нашла свое отражение в судебной практике, к примеру, в постановлении Пятого арбитражного апелляционного суда от 12.08.2019 N 05АП-5025/2019 по делу N А59-1583/2019 и постановлении Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.04.2017 N 13АП-3977/2017 по делу N А21-4763/2016.

Вышеуказанными судебными актами установлено: «Поскольку материалами дела подтверждается, что должник не соответствует требованиям для утверждения плана реструктуризации долгов, установленным пунктом 1 статьи 213.13 Закона о банкротстве, суд вправе в соответствии с пунктом 8 статьи 213.6 Закона о банкротстве вынести решение о признании его банкротом и введении процедуры реализации имущества гражданина».

На основании изложенного можно сделать вывод, что наличие онкологического заболевания не влияет на саму возможность инициирования в отношении физического лица процедуры банкротства, однако, может повлечь определенные особенности, связанные с ее проведением, например, увеличение суммы прожиточного минимума для должника и даже исключение из конкурсной массы иного значительного имущества, помимо денежных средств, для целей сохранения здоровья последнего, а также признание должника банкротом по ускоренной системе, без введения процедуры реструктуризации долгов.

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

Пластмассовый дом в СССР

В 1961 году архитектор Щербенок и инженер Левинский разработали инновационный проект, призванный максимально сэкономить на производстве индивидуальных жилых домов. И так в Ленинграде появился коттедж необычной формы, строительным материалом которого была пластмасса.

Целью этой постройки было изучение пластика в условиях, максимально приближенных к жизни. Пластмассовые стены по теплозащите не уступали стенам из кирпича. В доме обустроили жилую комнату, кухню, санузел, кладовку, прихожую и небольшую террасу. Панорамная стена из оргстекла привлекла особое внимание. Но увидеть реалити-шоу с соседями жителям района не удалось, т. к. дом не планировали заселять. Используя его в качестве лаборатории, специалисты пришли к выводу, что материалы пригодны для массового строительства. И уже через год в Москве появилась целая пластмассовая пятиэтажка. Однако очень скоро в ней стала протекать крыша, окна продуваться, пластиковые батареи не выдерживали перепадов температур, а о звукоизоляции приходилось только мечтать. Поэтому было принято решение пятиэтажку из пластика демонтировать, а эксперимент с пластмассовым жильём свернули и больше к нему не возвращались.

Источник: <https://youtube.com/shorts/y2PZpmWsd9o?feature=share>

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

WWW.TOP-PERSONAL.RU



ТРУДОВОЕ ПРАВО

№ 5 (274)

МАЙ 2023

Подписные индексы: «Почта России» – 99724 Урал-Пресс: 47489

Татьяна Кочанова

Изменения в трудовом законодательстве за май 2023 года

Виктория Мариновская

«Штрафы, налагаемые на работодателя за нарушения норм охраны труда, выплаты з/п и т. д. Обзор практики». Часть II

Татьяна Кочанова

Взыскание неосновательного обогащения с работника

Мария Лисицына

Сотрудники Wildberries объяснили забастовку рабскими условиями труда

Ирина Дружинина

Длительные командировки — анализ практик и споров

Виктория Мариновская

Являются ли инвентаризационные описи допустимыми доказательствами?

Василий Орленко, Роман Чернышов

Банкротство по причине онкологической болезни и операции



ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЙ ЖУРНАЛ

ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО

www.TOP-PERSONAL.RU

(апрель-июнь)

В номере:

О VII Международной научно-практической конференции «Управление документацией: прошлое, настоящее, будущее», посвященной 90-летию со дня рождения профессора Т.В. Кузнецовой

**№2
2023**

Искусственный интеллект и управление документами: Основные риски

Работа Центров управления регионом в России

Реестровая модель как новый этап развития документационного обеспечения государственных услуг в условиях цифровизации

Служба делопроизводства в организационной структуре федеральных органов исполнительной власти Российской Федерации

Опыт практического изучения облачного демонстрационного стенда системы электронного документооборота «LanDocs»

Как усовершенствовать работу с документами в магазине интернет-заказов

При поддержке:



БИЗНЕС
ИДЕИ

БИЗНЕС
РЕШЕНИЯ

БИЗНЕС
ТЕХНОЛОГИИ

БИЗНЕС
ПРОЦЕССЫ

№ 14
(698)
2023

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Ведущий эксперт по оценке "Эксперт" - 71652, 71656, 71658.



С. Азимов



Г. Архангельский



Т. Асланов



К. Бакшт



М. Батырев



А. Белгороков



А. Бобков



В. Булавин



И. Вагин



И. Валиуров



А. Ващенко



Н. Гаврилова



Р. Гандапас



К. Гончаров



Ф. Гузенюк



В. Дель



Г. Джонстон



М. Дорофеев



Д. Ерин



А. Ерохин



Б. Жалило



Ж. Завьялова



Е. Колотилов



Е. Котов



Л. Кроль



М. Кукушкин



А. Курч



А. Левитас



И. Манн



М. Молоканов



О. Набок



Н. Непряхин



Д. Норка



С. Озоль



А. Петрищев



В. Петрова



К. Пушнин



И. Рылов



Ю. Самолов



С. Семенов



Д. Семин



О. Сергеева



А. Соломатин



Д. Ткаченко



А. Тютин



А. Урванцев



А. Фридман



А. Фортуна



Г. Хамитов



Д. Черемисин



М. Чернов



П. Эрзяйкин



Г. Юстус



Е. Яхонтова

Главная тема: Лучшие бизнес-тренеры и консультанты 2023