



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

№ 4 апрель 2021

Подписные индексы по каталогу Урал-пресс — 79154, 79357

Марина Кузина

Актуализация СНиПов. Какие нормы утратили силу и какие риски остались

Инна Демидова

Разбирательство между ресурсоснабжающей и управляющей компаниями дошло до Верховного суда

Анастасия Кирина

Изъятие жилья у военнослужащих и силовиков — споры

Дмитрий Мартасов

Вывоз мусора из дворов жильцов: анализ проблемы и споров

Дарья Родионова

Каким образом граждане пытаются уйти от уплаты НДФЛ при продаже квартиры и к чему это приводит

Дарья Царькова

Перевод жилого в нежилое

СНТ бьют рекорды по упоминаемости в Сети.
Там много изменений вокруг дачников и их собраний.
Ждите статьи...

Удачи!
Александр Гончаров

ВЕДУЩИЕ ЭКСПЕРТЫ

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

СНиПы



Марина Кузина
Актуализация СНиПов. Какие нормы утратили силу и какие риски остались 5

Споры



Инна Демидова
Разбирательство между ресурсоснабжающей и управляющей компаниями дошло до Верховного суда 173

Изъятие жилья



Анастасия Кирина
Изъятие жилья у военнослужащих и силовиков — споры 23

ЖКХ



Дмитрий Мартасов
Вывоз мусора из дворов жильцов: анализ проблемы и споров 35

Налоги



Дарья Родионова
Каким образом граждане пытаются уйти от уплаты НДФЛ при продаже квартиры и к чему это приводит 47

Категории жилья



Дарья Царькова
Перевод жилого в нежилое 55

Комментарии юрфирм



О. Дубинин, Е. Николаенко, А. Тархов
**Масштабная афера: недостроенные коробки
вместо квартир** 63



Д. Горев, Е. Розум, А. Тархов
**Взнос за «брошенные» участки в СНТ можно
предъявить району, новые поправки в 217-ФЗ
уже в проекте** 73



А. Васанов, А. Горелов, А. Князев, А. Куликов, Д. Федин
**«Секретная операция». Мошенники заставили
тещу Виктора Гусева продать квартиру
и отдать им деньги** 81

Вопрос — ответ



Дарья Родионова, Вениамин Фурин
Вопрос — ответ 97

Дискуссия

Алена Верещагина
**Богатые тоже плачут. Как жизнь в небоскребе
превратилась в кошмар для миллиардеров** 105

Выходные данные

Журнал  **ЖИЛИЩНОЕ
ПРАВО**

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

Главный редактор издательства:
Александр Гончаров.

Выпускающий редактор журнала:
М. Быкова

Редакционная коллегия:
А. Сорокин, Н. Пластинина, Е. Кустова,
О. Олейникова, Н. Быстрицкая,
В. Алистархов, Н. Пластинина, П. Хлебников,
Е. Кужилина, И. Костылева, Е. Благодарова

Эксперты: В. Алистархов, Е. Благодарова,
Д. Болгер, А. Герасимов, О. Иванихина,
А. Кайль, И. Костылева, Е. Кужилина,
М. Кузина, М. Лазукин, А. Лейба,
Ф. Махмутов, О. Мун, А. Пикалова,
Н. Пластинина, А. Русин, М. Смородинов,
А. Сорокин, Ю. Сорокина, М. Толстых,
В. Трофимова, А. Угрюмов, К. Ханина,
П. Хлебников

PR-отдел: tp@top-personal.ru

Корректор:
О. Трофимова.

Дизайн, верстка:
О. Дегнер.

Интернет-проекты:
П. Москвичев.

Альтернативная подписка:
tp@top-personal.ru

Пресс-служба:
pr@estate-law.ru

Руководитель отдела маркетинга:
В. Гончарова.

Гл. бухгалтер
Н. Фомичева.

Рекламный отдел:
tp@top-personal.ru

Прямая подписка и отдел реализации:
tp@top-personal.ru

Претензии по доставке:

tp@top-personal.ru

**Подписка: по каталогу агентства
«Урал-пресс»: 79154, 79357;
Почта России: П4437.**

Редакция приглашает к сотрудничеству специалистов по жилищным проблемам. Издательство не несет ответственности за ущерб, нанесенный в результате использования, неиспользования или ненадлежащего использования информации, содержащейся в настоящем издании.

**Перепечатка материалов (полная
или частичная) допускается только
с письменного разрешения редакции.**

Адрес редакции:
117036, Москва, а/я 10.

**E-mail: redactor@estate-law.ru
www.top-personal.ru**

**Подписано в печать 12.03.2021.
Формат 60x90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 41-04.**

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

©  , 2021

ISBN 978-598172-008-6



9 785981 720086



Марина Кузина

юрист

Актуализация СНиПов. Какие нормы утратили силу и какие риски остались

Минтруда разместило на официальном сайте комментарии заместителя министра труда и социальной защиты Алексея Вовченко. Руководитель высказался о последствиях действия «регуляторной гильотины». Он рассказал, что из 179 правил осталось 40. Прежние акты подробно раскрывали порядок работы в разных условиях труда, но люди продолжали травмироваться. Чтобы минимизировать риски, нормы упростили, унифицировали, убрали лишнее. Отразилось совершенствование правового регулирования и на количестве действующих и обязательных к применению стандартов и СНиПов. Убрали устаревшие, изложили лаконично актуальные. В итоге число правил, которые применяются на обязательной основе, уменьшилось, а эффективность работы покажет время. Рассмотрим, как изменилось регулирование, чем руководствоваться сегодня, о чем необходимо знать.

Договоры на проведение строительных работ содержат общие условия. В разных формулировках заказчик и исполнитель договариваются о том, что подрядчик будет производить работы в соответствии с требованиями законодательства, государственных стандартов, технических регламентов, строительных норм и правил, а также требованиями технического задания. Порядок соблюдения такого условия раскрывается в тексте со-

**ПОСЛЕ СИСТЕМАТИЗАЦИИ 1 АВГУСТА 2020 ГОДА
ОБЯЗАТЕЛЬНЫ К ПРИМЕНЕНИЮ НАЦИОНАЛЬНЫЕ
СТАНДАРТЫ**

глашения, документации и различных нормах. В прошлом году законодатель проделал работу по модернизации существующих стандартов и других нормативов. Часть из них стала необязательной к применению, другие продолжают действовать и оборачиваться санкциями при отступлении от норм.

Основным документом, который систематизировал и провел актуализацию действующих сегодня СНиПов и других норм в области контроля за безопасностью зданий во исполнение Техрегламента, стало Постановление Правительства РФ от 04.07.2020 N 985. Документ упорядочил применение норм в сфере исполнения требований технического регламента о безопасности зданий и сооружений.

Постановление выполнило несколько задач. Во-первых, отменило документы, которые делали обязательным применение части правил. Во-вторых, упорядочило перечень обязательных СНиПов, стандартов с систематизацией по сферам деятельности и видам работ. После систематизации 1 августа 2020 года обязательны к применению национальные стандарты.

По-прежнему необходимо руководствоваться ГОСТами о надежности строительных конструкций за исключением ряда положений, правилами обследования и мониторинга технического состояния, контроля и оценки прочности, техническими требованиями к средствам наружной рекламы.

Действует в части **ГОСТ 27751-2014**. Необходимо контролировать надежность строительных конструкций и оснований. Из стандарта исключили ряд положений. Данные пункты не определяли ответственность участников правоотношений. Например, один пункт разрешал не производить расчет на прогрессирующее обрушение и др. В целом документ не утратил силу.

НЕ ОТМЕНИЛИ ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПОГРЕШНОСТИ ИЗМЕРЕНИЯ КРЕНА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ВЫСОТЫ ЗДАНИЯ

Риск — снижение несущей способности конструкций и здания в целом. Халатное отношение может привести к дефектам, которые станут неустраняемыми. Если же в ходе строительных работ их будет возможно устранить, то необходимая доработка в части может сказаться на сроках, стоимости и других важных обстоятельства. Отход от стандартов часто возникает в целях удешевления строительства.

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



Инна Демидова

юрист

Разбирательство между ресурсоснабжающей и управляющей компаниями дошло до Верховного суда

Управляющая компания попыталась оспорить законность Правил, обязательных при заключении договоров с ресурсоснабжающей организацией и которые позволяют ей не заключать договор с Управляющей компанией в случае заключения прямых договоров. И точку в этом споре поставил Верховный суд.

Управляющая компания ссылалась на то, что оспариваемые положения нормативного правового акта противоречат частям 4, 7, 75 статьи 155, части 23 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, статье 421 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункту 13 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354, вызывают неоднозначное толкование, нарушают право управляющей организации как исполнителя коммунальных услуг заключать договоры ресурсоснабжения с ресурсоснабжающей организацией при наличии обязанности оказывать услуги и (или) выполнять работы в целях надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома и предоставлять жителям коммунальные услуги.

Нужно заметить, что это смелый шаг УК в отстаивании своих прав, ведь в основном судебные решения по данной категории дел принимаются по текущим нарушениям договоров либо со стороны УК, либо со стороны РСО.

В данном случае УК попыталась отстоять свои права с системной точки зрения и создать таким образом прецедент и признание недействующим, нарушающим законодательство определенный пункт Правил, то есть нормативно-правового акта, в случае вынесения решения в ее пользу.

Возможность потребителя заключить договоры напрямую с ресурсоснабжающей организацией было предусмотрено еще Постановлением Правительства РФ от 14 февраля 2012 г. N 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами» (с изменениями и дополнениями).

Сейчас Верховный Суд оставил спорную норму в силе.

Доводы истца о том, что оспариваемые нормы противоречат ЖК РФ, который устанавливает ответственность УК при оказании коммунальных услуг, были судом отклонены, так как они не определяют права РСО. Суд также признал их непротиворечащими положению закона о свободе договора, поскольку в Правилах речь идет о публичном договоре ресурсос-

набжения. Нормы Правил не могут сравниваться с Правилами предоставления коммунальных услуг, так как оба правительственных акта имеют равную юридическую силу. ВС РФ не признал УК лицом, уполномоченным защищать и интересы жителей, пострадавших от некачественных услуг и завышенных счетов.

В связи с этой темой можно отметить и другие решения судов, связанные со спорами УК и ТОСов с одной стороны, РСО — с другой.

Из анализа практики можно сделать вывод, что принятие собственниками помещений многоквартирных домов на общем собрании решения о внесении платы за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающей организации не изменяет выбранный собственниками способ управления многоквартирного дома и не исключает обязанности исполнителя коммунальных услуг по оплате ресурсоснабжающей организации всего объема коммунальных ресурсов, поставленных в многоквартирные дома (дела № А54-477/2017, № А09-14290/2016).

Например, РСО обращается в суд с иском к УК о взыскании задолженности по договору на отпуск либо питьевой воды, либо теплоэнергии... Суды первой и апелляционной инстанций удовлетворяют иск в полном объеме. Довод ответчика, что у него отсутствует обязательство по оплате оказанных истцом услуг, поскольку общим собранием собственников принято решение об оплате ими за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям, суды отклонили исходя из положений Правил № 354, указав, что статус исполнителя коммунальных услуг юридическое лицо (УК) приобретает на основании решения собрания собственников многоквартирного дома, и порядок оплаты коммунального ресурса, выбранный собственниками, не может лишить его указанного статуса. Внешение потребителем платы за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию рассматривается как выполнение обя-

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

ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА ПО ПРОСЬБЕ РАБОТНИКА. КАКИЕ РИСКИ И КАК ДЕЙСТВОВАТЬ?

Марина Кузина

... ТРУД СОТРУДНИЦЫ С АНАЛОГИЧНЫМ ФРОНТОМ РАБОТ НА ТУ ЖЕ ФИРМУ ФОНД МОЖЕТ ВОСПРИНЯТЬ КАК ВЫХОД ИЗ ДЕКРЕТА...

... Когда отпуск по беременности и родам закончился, она уволилась из общества. **ФСС** указал на факт преднамеренного трудоустройства...

... УМЕНЬШЕНИЕ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТИ РАБОЧЕГО ДНЯ РАБОТНИКА НА **30** МИНУТ НЕ ПОЗВОЛЯЕТ ОСУЩЕСТВЛЯТЬ УХОД ЗА РЕБЕНКОМ...

... **Злоупотребления правом** находит **ФСС**. Как правило, происходит это в двух случаях: переход на неполный рабочий день или работа из декрета по **ГПД**...



Анастасия Кирина

юрист

Изъятие жилья у военнослужащих и силовиков — споры

Действующее законодательство Российской Федерации содержит довольно обширный перечень социальных гарантий в сфере жилищного обеспечения для военнослужащих и сотрудников силовых ведомств.

Со временем эти нормы претерпевают изменения и дополнения, принимаются ведомственные, внутренние нормативные акты, определяющие порядок и условия обеспечения жильем, владения им, а также нормы, устанавливающие основания прекращения прав на жилье у этих категорий граждан, и регулирующие вопросы изъятия жилья.

Естественно, что сам факт существования возможности изъятия жилья у лиц, которые обладают на него теми или иными правами не может не вызывать споров, в том числе и судебных тяжб.

**САМ ФАКТ СУЩЕСТВОВАНИЯ ВОЗМОЖНОСТИ
ИЗЪЯТИЯ ЖИЛЬЯ У ЛИЦ, КОТОРЫЕ ОБЛАДАЮТ НА НЕГО
ТЕМИ ИЛИ ИНЫМИ ПРАВАМИ НЕ МОЖЕТ НЕ ВЫЗЫВАТЬ
СПОРОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ И СУДЕБНЫХ ТЯЖБ**

Таким образом, актуальность темы правоприменения при разрешении споров, связанных с изъятием жилья у категорий граждан, имеющих социальные гарантии, установленные законом, в сфере жилищного обеспечения, не пропадет ни при каких обстоятельствах. Информация в этой статье будет интересна не только специалистам, которым необходимо быть в курсе таких вопросов в силу профессии — юристам, но и самим военнослужащим и силовикам — от грамотных действий в начале возникновения спора или конфликта во многом зависит его исход, в том числе и при последующем рассмотрении такого дела в суде. Тем более что при этом затрагиваются такие важные, без преувеличения основные для любого гражданина права, как права на жилье.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 27.05.1998 N 76-ФЗ (ред. от 08.12.2020) «О статусе военнослужащих» государство гаран-

тирует военнослужащим обеспечение их жилыми помещениями в форме предоставления им денежных средств на приобретение или строительство жилых помещений либо предоставления им жилых помещений за счет средств федерального бюджета.

Военнослужащим — гражданам, проходящим военную службу по контракту, и совместно проживающим с ними членам их семей предоставляются служебные жилые помещения.

**РЕАЛИЗОВАТЬ ПРАВО НА ЖИЛИЩЕ ВОЕННОСЛУЖАЩИЕ,
ЗАКЛЮЧИВШИЕ КОНТРАКТ О ПРОХОЖДЕНИИ ВОЕННОЙ
СЛУЖБЫ ДО 1 ЯНВАРЯ 1998 Г., МОГУТ ТОЛЬКО ОДИН РАЗ
ЗА ВСЕ ВРЕМЯ ВОЕННОЙ СЛУЖБЫ**

Аналогичными правами обладают военнослужащие — граждане, обеспечиваемые на весь срок военной службы служебными жилыми помещениями и признанные нуждающимися в жилых помещениях. Указанные выше права у них возникают по достижении общей продолжительности военной службы 20 лет и более, а при увольнении с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, по состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями при общей продолжительности военной службы 10 лет и более.

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

Суды Российской Федерации).



Дмитрий Мартасов

юрист

Вывоз мусора из дворов жильцов: анализ проблемы и споров

Предоставление услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами является коммунальной услугой. Поэтому данный вопрос актуален как для физических и юридических лиц с точки зрения соотношения цены услуги и качества оказанных услуг, так и для самих региональных операторов в части получения оплаты за свои услуги.

В период коронавирусной инфекции плательщики коммунальных услуг были освобождены от неустоек (штрафов, пеней) в случаях, когда просрочили или не полностью оплатили коммунальные услуги. Мораторий действовал с 6 апреля 2020 года до 1 января 2021 года¹.

Согласно данным из СМИ за время коронавирусной инфекции долги населения за жилищно-коммунальные услуги выросли на 55 млрд рублей и достигли 625 млрд рублей².

С 01 января 2019 года субъекты Российской Федерации в обязательном порядке должны были перейти на новую систему обращения с твердыми коммунальными отходами. Суть данной реформы заключается в том, что в соответствии с региональной программой в области обращения с отходами и территориальной схемой обращения с отходами на территории субъекта действует один или несколько

¹ Постановление Правительства РФ от 02.04.2020 № 424 «Об особенностях предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах» // Собрание законодательства РФ, 13.04.2020, № 15 (часть IV), ст. 2281
² Утечка долгов. Российская газета. URL: <https://rg.ru/2021/02/24/rossiiane-zadolzhali-za-kommunalnye-uslugi-625-mlrd-rublej.html>.

региональных операторов, которые осуществляют сбор, транспортирование, обработку, утилизацию, обезвреживание и захоронение твердых коммунальных отходов.

С 01 января 2019 года прошло чуть более двух лет, поэтому актуально изучить судебную практику по вопросу вывоза твердых коммунальных отходов.

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

Первой проблемой является перерасчет платы за вывоз твердых коммунальных отходов при отсутствии жильцов. Согласно действующему законодательству неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан³.

Согласно п. 86, п. 88 раздела VII Постановления № 354⁴, при временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя

3 Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 14.

4 Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах») // Собрание законодательства РФ, 30.05.2011, № 22, ст. 3168.

в жилом помещении осуществляется перерасчет размера платы за предоставленную потребителю в таком жилом помещении коммунальную услугу.

Факт отсутствия в нормативных актах методики перерасчета не является основанием для ущемления прав потребителя жилищно-коммунальных услуг, проживающего и зарегистрированного в другом субъекте Россий-

**НЕИСПОЛЬЗОВАНИЕ СОБСТВЕННИКАМИ, НАНИМАТЕЛЯМИ
И ИНЫМИ ЛИЦАМИ ПОМЕЩЕНИЙ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ
ОСНОВАНИЕМ НЕВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ
ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ**

ской Федерации. Перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится пропорционально количеству дней периода временного отсутствия потребителя, которое определяется исходя из количества полных календарных дней его отсутствия, не включая день выбытия из жилого помещения и день прибытия в жилое помещение⁵.

Перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем в течение пяти рабочих дней после получения письменного заявления потребителя о перерасчете размера платы за коммунальные услуги, поданного до начала периода временного отсутствия потребителя или не позднее 30 дней после окончания периода временного отсутствия

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



Дарья Родионова

Каким образом граждане пытаются уйти от уплаты НДФЛ при продаже квартиры и к чему это приводит

Речь пойдет о том, каким образом граждане пытаются уйти от уплаты НДФЛ при продаже квартиры и к чему это приводит. Хотя рассматриваемые споры выглядят скорее, как расхождение мнений налогового органа и налогоплательщика, в результате, которого граждане не уплачивают налог и привлекаются к ответственности. Ниже рассмотрена и проблема получения денег у банка, зачисленных на счет по договорам купли-продажи квартир. Чем запутанней сделка, тем сложнее их получить. Но тут еще все зависит от цены договора.

ФИО 1 не уплатила НДФЛ с продажи квартиры, вследствие чего была привлечена к ответственности ИФНС за совершение налогового правонарушения. Через суд пыталась оспорить решение ИФНС, но ее иск был удовлетворен только Верховным Судом РФ. В чем же сложность ситуации? Почему пришлось бороться за свои права вплоть до Верховного Суда РФ? Проблема в нормах или в их неправильном применении? Безусловно, всем было известно про минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества, который, за некоторыми исключениями, установленными пунктом 3 статьи 217.1 НК РФ, составляет пять лет. Доходы, получаемые налогоплательщиком от продажи объекта недвижимого имущества, освобождаются от налогообложения при условии, что такой объект находился в собственности налогоплательщика в течение минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества и более. Но с какой даты должен исчисляться данный срок? ФИО 1 с 1989 г. на основании договора дарения являлась собственником 9/29 доли до-

мовладения, состоящего из жилого бревенчатого дома с пристройками. В 2003 году ФИО 1 разрешено строительство жилой пристройки переменной этажности вместо принадлежащей ей части дома, пришедшей в ветхое состояние, по проекту. Вступившим в законную силу решением районного суда в 2015 г. право общей долевой собственности ФИО 1 на 9/29 доли указанного домовладения прекращено, за ней признано право собственности на квартиру, соответствующую указанной доле в праве общей долевой собственности. На основании данного решения суда в 2016 г. право собственности ФИО 1 на квартиру площадью 63 кв. м. зарегистрировано.

**РЕКОНСТРУКЦИИ ЖИЛОГО ДОМА ПУТЕМ НАДСТРОЙКИ
ВТОРОГО ЭТАЖА ПОВЛЕКЛО ИЗМЕНЕНИЕ ПАРАМЕТРОВ
СУЩЕСТВУЮЩЕГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ,
А НЕ СОЗДАНИЕ НОВОГО ОБЪЕКТА**

Вступившим в законную силу решением суда в 2017 г. площадь этой квартиры в реконструированном виде определена в 101 кв. м. Спор возник в связи с тем, что ФИО 1 и налоговая служба определили по-разному дату начала исчисления минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества. В 2017 г. квартира была продана. По мнению налогового органа, право собственности ФИО 1 на проданную квартиру возникло в 2016 г., когда было зарегистрировано право собственности ФИО 1 на квартиру площадью 63 кв. м. Вывод суда? Увеличение площади квар-

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



Дарья Царькова

Перевод жилого в нежилое

В сложной экономической ситуации каждый из нас ищет способ получения дополнительного дохода. Использование имеющихся активов всегда привлекательнее чем приобретение новых.

2015 год стал переломным. Это последний год, в котором количество зарегистрированных юридических лиц превышало количество прекративших свою деятельность (449,1 к 236,6 в тысячах за год). Последующие годы количество зарегистрированных снижалось, а количество ликвидированных возросло и оставалось на уровне около 600 тысяч в год. Многие эксперты это связывают с активностями против фирм однезвонков.

Также в 2015 году был внесен законопроект о запрете на организацию хостелов и иных гостиничного типов учреждений в жилых домах. Рассмотрение данного законопроекта растянулось, было принято Государственной думой в третьем чтении в марте 2019 г.

Велись споры относительно даты вступления данного закона в силу, в частности речь шла про июнь 2020 года, но окончательное решение было за 01.10.2019 г.

Результатом вступления в законную силу данного закона явилось закрытие многих небольших предприятий гостиничного сектора.

В соответствии со ст. 17 ЖК РФ допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств, гостиниц. Жилое помещение в многоквартирном доме не может использоваться для предоставления гостиничных услуг.

Итог для того, чтобы предоставлять гостиничные услуги, — жилое помещение требуется перевести в нежилое.

Как следует из нового закона для предоставления гостиничных услуг в хостелах — получение статуса коммерческой недвижимости. Все такие объекты не должны располагаться выше первого этажа, поскольку иные

помещения не могут быть переведены в нежилой сектор. Также обязательным требованием является отдельный вход с улицы.

Кроме этих требований, безусловно, требуется соблюдение требований пожарной, экологической, санитарной служб.

Перевод жилого помещения в нежилое — это отдельная процедура. Для нее нужно выполнить требования к самому помещению, например, оборудовать отдельный вход, усилить звукоизоляцию и установить пожарную

**ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
НЕ МОЖЕТ ИСПОЛЬЗОВАТЬСЯ ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ
ГОСТИНИЧНЫХ УСЛУГ**

сигнализацию. Еще нужно собрать документы по списку из ст. 23 ЖК РФ. Если документов не хватит или перевод вообще невозможен, будет вынесен отказ.

Вот что понадобится получить дополнительно:

1. Протокол общего собрания, в котором один из вопросов повестки дня — это согласие других жильцов на то, что это помещение в их доме стало нежилым. Это значит, что на обсуждение нужно выносить не только реконструкцию или перепланировку, а именно назначение помещения.

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

Масштабная афера: недостроенные коробки вместо квартир

<https://www.vesti.ru/article/2533180>

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



ДУБИНИН & ПАРТНЕРЫ
МОСКОВСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ЮРИСТОВ

О. Е. Дубинин

Управляющий партнер МКЮ Дубинин и партнеры

Новостные издания активно обсуждают очередную схему мошенничества с недвижимостью, указывая, что количество потерпевших и задержанных в махинациях объектов недвижимости исчисляется сотнями. При этом фокус негодования сосредоточен на мошенниках — строителях, а все вздохи сочувствия обращены в сторону пострадавших жильцов.

Теперь давайте вместе разберёмся, что из этого — реальность, что — домыслы, а что и вовсе чистый обман.

При первом приближении для нас очевидно, что мошенники обманули доверчивых дольщиков. Изучив же вопрос поглубже, мы понимаем, что эти доверчивые люди далеко не так наивны, как пытаются показать. Обманутые дольщики указывают, что они передавали деньги наличными, без документов, без переводов, то есть «чёрным налом». При этом из объяснений пострадавших следует, что они изначально должны были понимать незаконность всего происходящего: якобы «мошенники» им говорили, что после возведения многоквартирного дома его надо будет узаконивать по дачной амнистии. При этом сами пострадавшие не проявляли должной осмотрительности, которая обычно выражается в истребовании хотя бы разрешительных документов на строительство.

Теперь зададимся вопросом: как можно было так долго обманывать людей? Во-первых, строительство домов происходило тогда в рамках 214-ФЗ, следовательно, процесс строительства шёл намного медленнее, чем сейчас, и это позволяло застройщикам привлекать новых вкладчиков, демонстрируя, что строительство идёт полным ходом, дома возводятся,

словом, всё складывается как нельзя лучше. Во-вторых, люди сами понимали, что строительство незаконно, а значит нужно время на узаконивание самостроя в рамках дачной амнистии. То есть дольщики спокойно относились к тому, что сроки сдачи существенно затягивались, так как надо было все уладить. Ещё раз уточним, что застройщики принимали деньги «черным налом», который никак не отражался на счёте компании, а значит у потерпевших попросту не было подтверждающих оплату документов: — документы о долевой собственности были, а документов об оплате не было. Очевидно, что обращение в суд без платёжных документов ни к чему не приведет. Это и есть ответ на вопрос, почему обманутые дольщики так долго пытались решить вопрос своими силами. Дальше уже были обращения в полицию, СК, ФСБ, прокуратуру; после множества отказов, наконец, возбудили уголовные дела, и эти граждане были признаны потерпевшими.

Теперь разберемся, как избежать попадания в такие сомнительные схемы. Тут нельзя не отметить действий государства по защите интересов граждан: после введения счетов— эскроу ситуация начала меняться в лучшую сторону. Но и от действий человека, который имеет намерение приобрести жилье тоже многое зависит.

Приведём краткий алгоритм действий, направленный на предотвращение проблем с застройщиком:

1. Выбор проверенного застройщика. На рынке за последнее время сильно сократился круг компаний, допущенных к строительству. Но все равно нужно посмотреть ранее сданные объекты, отзывы о компании, посмотреть, какие банки сотрудничают с данной компанией, поскольку банки тоже очень внимательно проверяют застройщиков.

2. Внимательно изучить всю документацию. Сюда входят сведения о земле и ее категории использования, сведения о том, в чьей собствен-

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



ЯКОВЛЕВ & ПАРТНЕРЫ

ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ

Евгений Николаенко

Московская коллегия адвокатов «Яковлев и
Партнеры»

Причины появления в материалах федеральных СМИ указанных обманутых дольщиков заключаются в том, что недобросовестные застройщики использовали различные схемы в обход Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. №214-ФЗ, предусматривающего дополнительные гарантии для дольщиков и обязанности для застройщиков.

Очевидно, что вышеуказанный закон не смог в полной мере защитить покупателей жилья от неправомερных и мошеннических действий со стороны недобросовестных застройщиков. Весьма значительное распространение получили указанные в материалах СМИ схемы: предварительный договор купли-продажи, строительство жилых домов на дачных участках, продажа жилья через жилищно-строительные кооперативы и иные.

Недобросовестные застройщики используют самые различные пробелы и лазейки в законе, в связи с чем привлечь их к ответственности по статье 159 Уголовного кодекса РФ (мошенничество) достаточно проблематично, и в большинстве случаев не приводит к возврату обманутыми дольщиками уже уплаченных застройщику денежных средств. Ситуация осложняется тем, что многим сделкам придана видимость законных и состава преступления в их действиях правоохранители зачастую не обнаруживают.

По своему правовому статусу указанные дома соответствуют признакам, установленным статьей 222 Гражданского кодекса РФ, допускающим признание таких объектов самовольной постройкой.

Выявлять подобные нарушения должны исполнительные государственные и муниципальные органы, уполномоченные на осуществление надзора в строительной сфере, а именно: Главное управление государственного строительного надзора (Главгосстройнадзор) Московской области, Министерство имущественных отношений Московской области, территориальное подразделение Росреестра и иные многочисленные уполномоченные надзорные органы.

Форма уведомления о выявлении самовольной постройки и перечень документов, подтверждающих наличие признаков самовольной постройки, утверждены Приказом Минстроя России от 19.03.2019 г. № 169/пр.

Невозможно выделить какую-то одну причину возникновения подобной ситуации и столь длительного обмана дольщиков, т.к. этому способствовал целый комплекс причин: недобросовестность застройщиков, отсутствие должного контроля со стороны государственных и муниципальных органов, отсутствие внимательной проверки застройщиков со стороны самих дольщиков.

Для того чтобы избежать указанных в сюжете ролика проблем и не стать обманутым покупателем жилья, целесообразно проанализировать следующую информацию и документы об интересующем объекте строительства:

- правоустанавливающие документы на земельный участок и объект строительства, актуальную выписку из ЕГРН;
- разрешение на строительство для многоквартирного дома либо уведомление о планируемом строительстве для ИЖС;
- кадастровый план земельного участка;

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



ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОКРУГ
юридическая компания

Александр Тархов

Старший юрист ООО Юридическая компания

«Центральный округ»

К сожалению, такие мошеннические схемы не беспрецедентны. Как известно, сфера недвижимости наиболее подвержена различного рода преступным махинациям, и ввиду особой социальной значимости недвижимости для покупателей (в первую очередь, жилой недвижимости для обычных граждан) их последствия зачастую носят фатальный характер.

Очевидно, что в данной истории не обошлось без коррупционной составляющей. В противном случае, вероятно, удалось бы избежать такой продолжительности мошеннических действий и катастрофических масштабов их последствий, в частности, количества пострадавших и общей суммы ущерба.

Но, к сожалению, чаще всего к таким последствиям приводят сами действия потерпевших, а скорее, не совершение ими необходимых действий, предваряющих вступление в правоотношения с застройщиком (или лицом, позиционирующим себя в качестве такового).

Приобретая земельные участки или доли в праве собственности на них с намерением в будущем стать собственниками еще не построенных домов, потерпевшие вряд ли обращали внимание на возможность осуществления застройки этих участков теми объектами, которые предполагались к строительству. Для этого необходимо исследовать вопрос касательно назначения земельного участка, на котором планируется строительство, категорию земель и вид разрешенного использования участка.

Нарушения, вызванные недопустимыми параметрами строительства на земельном участке, в силу статьи 222 Гражданского кодекса РФ определены чреваты последствиями в виде признания построек самовольными и возложении обязанности снести их за свой счет. Причем наиболее вероятно, что расходы на снос понесут именно пострадавшие, за которым зарегистрировано право собственности на участок под такими постройками.

Важно учесть, что согласно давно сформированной позиции Верховного Суда РФ в таких делах ответчиков не спасет даже зарегистрированное право собственности на постройку.

Кроме того, в идеале предварительно необходимо проверять проектную декларацию, права застройщика в отношении земельного участка, разрешение на строительство, и это уже не говоря об информации о самом застройщике. В настоящее время эти сведения получить достаточно просто, например, посредством Единой информационной системы жилищного строительства на портале наш.дом.рф. Данная система предоставляет доступ к проверенной информации о застройщиках, жилищно-строительных кооперативах и объектах строительства, а также аналитической информации о рынке жилищного строительства в разрезе каждого дома.

Дополнительно помимо проверки земельного участка на предмет допустимости и параметров его застройки, важно проверять сведения о зарегистрированных правах и обременениях и ограничениях на соответствующий земельный участок. Сделать это можно просто заказав выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Так, если в отношении участка зарегистрировано право собственности лица, не являющегося вашим контрагентом, либо, например, участок заложен или находится под арестом, необходимо выяснить причины наличия таких регистрационных записей в ЕГРН. В противном случае, заключив

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

Взнос за «брошенные» участки в СНТ можно предъявить району, новые поправки в 217-ФЗ уже в проекте

<https://zen.yandex.ru/media/permdomazem/vznos-za-broshennye-uchastki-v-snt-mojno-prediavit-raionu-novye-popravki-v-217fz-uje-v-proekte-603525a7bd729c71d1c08371>

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



Д.Е. Горев

юрист ЮК «Кудинов и Партнеры»

Садоводческие некоммерческие товарищества и огороднические некоммерческие товарищества, как и любая организационно-правовая форма в гражданских правоотношениях, предполагает наличие у участников общих целей деятельности и полной личной кооперации. Исторически в правовой традиции развития учения о формах организации совместной деятельности правовому режиму товарищества противопоставляется хозяйственное общество. Первое восходит к названию союз лиц, второе — союз капиталов. Следовательно, из этого можно делать вывод, что личный элемент отношений и фидуциарных (доверительных, *fuducia*) обязанностей в СНТ или ОНТ крайне высок.

Из толкования статьи 7 №217-ФЗ абсолютно верно выходит, что товарищество может быть создано и вправе осуществлять свою деятельность для совместного владения, пользования и в распоряжения гражданами имуществом общего пользования, находящимся в их общей долевой собственности или в общем пользовании, а также для иных целей кооперации, предполагающих взаимодействие товарищества с третьими лицами. Статьи 11, 12, 13, 14, 17 №217-ФЗ также предполагают личное участие членов товарищества в его деятельности и высокий доверительный уровень внутренних отношений. Тем более, выдвигается повышенный стандарт поведения, когда отношения членов товарищества складываются по поводу права собственности и аспектов имущественных прав и обязанностей.

Несмотря на правовую природу товарищества, происходят экстраординарные ситуации, которые полностью идут вразрез с изначальным смыслом данной организационно-правовой формой. Самые сложные из них

— брошенные участки в территориальных границах СНТ и недобросовестность членов СНТ. По существу, происходит отказ от собственности на земельный участок и складывается ситуация «выпадения» недвижимости из оборота (ст.236 ГК РФ) и классическое злоупотребление своими правами участниками гражданского оборота (ст.1, ст. 10 ГК РФ). Проблемы не новые, теперь свой взгляд на них представил Росреестр.

ЧТО ПРЕДЛАГАЕТ РОСРЕЕСТР?

В законопроекте, разработанным Росреестром предлагается внести следующие новеллы:

1. облегчить процедуру проведения общего собрания, снизить высокие требования к кворуму общего собрания и принимать общим собранием решения в форме очно-заочного или заочного голосования с применением электронных или иных технических средств и (или) размещение информации о проведении общего собрания членов товарищества и его результатов, либо иной сайт в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

2. расширить полномочия председателя СНТ и ОНТ, предлагается внести ему в обязанность обращения в органы государственного земельного надзора или органы муниципального земельного контроля с информацией об использовании садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах территории ведения садоводства или огородничества, с нарушением требований, предусмотренных статьей 6 №217-ФЗ;

3. иные технические предложения.

Предложения по электронному документообороту и формам голосования однозначно положительные. Однако возникает резонный вопрос: ка-

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



Е. А. Розум

Land Law Firm / Содружества Земельных Юристов

В феврале этого года Росреестром был разработан текст проекта федерального закона «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 (в части совершенствования регулирования общественных отношений в сфере ведения гражданами садоводства и огородничества)» (ID проекта 02/04/02-21/00113047). Данный документ несет в себе множество изменений в Федеральный закон от 29.07.2017 N 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», однако по-большому счету, его суть сводится к следующему:

К полномочиям председателя добавляется возможность его обращения в орган государственного земельного надзора или орган муниципального земельного контроля с информацией об использовании земельных участков, расположенных в границах территории ведения садоводства или огородничества, с нарушением указанных требований в целях инициирования проведения внеплановой проверки. Это означает, что фактически председа-

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



ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОКРУГ
юридическая компания

Александр Тархов

Старший юрист ООО Юридическая компания

«Центральный округ»

Проект закона с изменениями в ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 № 217-ФЗ, как мне кажется, открывает перспективы для выявления собственников заброшенных участков и их привлечения к административной ответственности и уплате членских взносов в СНТ.

На этом фоне вполне логичным и справедливым выглядит и принуждение местных администраций к содержанию таких земельных участков, если их собственники все же не будут обнаружены, что соотносится с недавно принятым Федеральным законом от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Этот закон регулирует порядок поиска правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, права на которые были оформлены еще до 1998 года. Цель — внесение в ЕГРН актуальных и достоверных сведений о правообладателе ранее учтенных объектов недвижимости. Ведь если эти собственники неизвестны, то сложнее защитить их права на такие объекты и непонятно, кто должен нести бремя содержания участков. Отмечу, что Закон № 217-ФЗ не связывает обязанность внесения платы за содержа-

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

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

ТРУДОВОЕ ПРАВО

АПРЕЛЬ 2021

АУТСТАФФЕРЫ — КАЧЕСТВО УСЛУГ, ПРЕДЕЛЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Зиля Гибадуллина

... К ДОГОВОРУ ВОЗМЕЗДНОГО ОКАЗАНИЯ УСЛУГ ПРИМЕНЯЮТСЯ ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДРЯДЕ (СТАТЬИ 702 — 729) И ПОЛОЖЕНИЯ О БЫТОВОМ ПОДРЯДЕ (СТАТЬИ 730 — 739), ЕСЛИ ЭТО НЕ ПРОТИВОРЕЧИТ СТАТЬЯМ 779 — 782 ГК РФ, А ТАКЖЕ ОСОБЕННОСТЯМ ПРЕДМЕТА ДОГОВОРА ВОЗМЕЗДНОГО ОКАЗАНИЯ УСЛУГ...

... При этом для взыскания убытков, лицо, требующее возмещения причиненных ему убытков, должно доказать весь указанный фактический состав. Отсутствие хотя бы одного из указанных оснований не дает права на возмещение убытков...

«Секретная операция». Мошенники заставили тещу Виктора Гусева продать квартиру и отдать им деньги

<https://360tv.ru/news/znamenitosti/sekretnaja-operatsija-moshenniki-zastavili-teschu-viktora-guseva-prodat-kvartiru-i-otdat-im-dengi/>

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



Александр Васанов

адвокат Практики уголовного права и процесса

Пожилые люди часто становятся жертвами мошенников всех мастей. Они привыкли верить разного рода официальным государственным органам и документам, а злоумышленники ловко этим пользуются.

В рассматриваемом случае для обмана женщины достаточно было лишь убедительно говорить с ней по телефону и присылать фиктивные документы с якобы настоящими печатями. В результате пенсионерка лишилась квартиры, а покупательница квартиры — денежных средств, уплаченных по не вполне чистой, как оказалось, сделке.

Представляется, что по факту случившегося должно быть возбуждено уголовное дело по признакам состава преступления, предусмотренного ч. 4 ст. 159 Уголовного кодекса РФ, т.е. мошенничества, совершенного организованной группой либо в особо крупном размере или повлекшее лишение права гражданина на жилое помещение. Размер наказания по данной статье для виновных лиц составляет до десяти лет лишения свободы со штрафом до миллиона рублей.

Отличительной особенностью «дистанционного мошенничества», когда злоумышленники непосредственно не контактируют с потерпевшим, а об-

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



ДУБИНИН & ПАРТНЕРЫ
МОСКОВСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ЮРИСТОВ

Алексей Горелов

Старший партнер МКЮ Дубинин и партнеры

Ситуация с обманутыми пенсионерами при проведении сделок с недвижимостью не нова. Мошенники изо дня в день совершенствуют схемы обмана доверчивых граждан, выходя на новые уровни «мастерства». Единственное, что выделяется в этой истории — известное имя публичной личности. Только поэтому данная история вызывает широкий резонанс.

Давайте разберемся в правовых последствиях для сторон-участников сделки и перспективы уголовного дела.

В данной истории все журналисты отмечают, что покупатель — тоже жертва мошенников и она тоже пострадала. При этом никаких фактов, указывающих на то, что она как-то пострадала пока нет. При этом, как указывается в статье, цена продажи была ниже рынка. У всех адекватных покупателей возникает резонный вопрос: «отчего цена меньше? Нет ли тут подвоха?». То есть покупатель не предпринял должной осмотрительности, а купил квартиру ниже рынка, не выясняя причины существенного снижения цены. При этом юридических оснований для расторжения такой сделки без возврата полученной суммы закон не усматривает. Фактически стороны согласовали все аспекты договора и исполнили его. Покупатель, несмотря ни на что, здесь будет добросовестным (если не будет доказано иное), и квартира может остаться у нового покупателя.

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



 Князев и партнёры
Московская Коллегия Адвокатов

Андрей Князев

адвокат, председатель МКА «Князев и партнеры»

Мошенничество в уголовном праве — это преступление, заключающееся в завладении чужим имуществом или в приобретении прав на имущество, путем обмана или злоупотребления доверием (ст. 159 УК РФ). На сегодняшний день мошенничество одна из наиболее распространённых форм имущественных преступлений. По данным Верховного Суда РФ, ежегодно за совершение мошенничества в целом по Российской Федерации осуждается более 25 тыс. лиц. Очевидно, что данное преступление является одним из наиболее распространенных посягательств в различных сферах экономической деятельности.

Список мошеннических схем почти безграничен. Старые схемы, разработанные 10-15 лет назад, работают и по сей день, хотя, конечно, мошенники не стоят на месте и разрабатывают все новые и новые схемы преступлений, такие как, например, мошенничество с использованием социальных сетей, мошенничество с использованием банковских карт и, особенно актуальной в наши дни является мошенническая схема с подменой телефонных номеров преступников на реальные номера банков и правоохранительных органов.

Совсем недавно в такую ситуацию попала теща известного спортивного комментатора Виктора Гусева.

Злоумышленники, которые представились сотрудниками Следственного комитета, попросили у женщины помощь в поимке «черных риелторов». Лжеследователи убеждали пенсионерку, что сделка о продаже квартиры будет фиктивной, и даже предоставили ей план предполагаемой операции

по поимке «черных риелторов». Мошенники присылали женщине поддельные документы с официальной символикой и печатями. Когда она продала квартиру, то деньги у нее забрал курьер, которого прислали лжеследователи. Вскоре пришла и новая хозяйка квартиры, такая же обманутая женщина, которая отдала свои деньги. В тот момент женщина и поняла, что ее обманули мошенники.

В настоящее время ведутся поиски злоумышленников, однако все усложняется тем, что их никто не видел, все разговоры велись по телефону или через электронную почту. Конечно, номера и электронные почты уже не существуют.

Объекты недвижимости в наше время имеют важнейшее значение для каждого гражданина и для всего общества в целом. Быть собственником жилого помещения, владеть им и распоряжаться по своему усмотрению — одно из важнейших прав, закрепленных Конституцией РФ и Жилищным кодексом РФ.

Законодатель усилил ответственность за мошенничество в жилищной сфере. В соответствии с Федеральным законом от 29.11.2012 N 207-ФЗ ч. 4 ст. 159 УК дополнена новым квалифицирующим признаком: «мошенничество, повлекшее лишение права гражданина на жилое помещение». В Постановлении № 48 “О судебной практике по делам о мошенничестве, присвоении и растрате” даны определения следующих понятий: жилое помещение; право на жилое помещение.

К жилым помещениям по смыслу ч. 4 ст. 159 УК РФ относятся жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната в жилом доме или квартире независимо от формы собственности, входящие в жилищный фонд. К жилым помещениям не могут быть отнесены объекты, не являющиеся недвижимым имуществом, а именно палатки, автоприцепы,

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



Олевинский
Буюкян
и партнеры

правовое бюро

Александр Куликов

юрист правового бюро «Олевинский, Буюкян и партнеры»

Большие неприятности в семье Виктора Гусева — его 76-летнюю тещу обманым путем убедили продать принадлежащую ей квартиру в подмосковном городе Лыткарино и отдать полученные деньги. О случившемся известный спортивный журналист и комментатор рассказал на своей странице в социальной сети Facebook¹, а также в интервью СМИ^{2,3}.

Лариса Николаевна (именно так зовут жертву мошенничества) вообще не собиралась продавать квартиру. Ей позвонили по телефону, представились сотрудниками Следственного комитета, и в течение месяца убеждали принять участие в «спецоперации» по поимке банды «черных» риэлторов в качестве своеобразной наживки. Лжеследователи уверяли, что после того как сделка будет проведена — преступники будут задержаны, а имущество вернется законной владелице.

Причем никаких материальных благ обещано не было — преступники действовали более тонким путем. По-видимому, им удалось узнать подробности биографии пенсионерки, которая была женой офицера ракетных войск, долго жила в Байконуре. Мошенники назвали себя офицерами, взывали к гражданскому долгу и просили принять участие в секретной операции, присылали поддельные документы на бланках СК — и пенсионерка сдалась. Квартира была быстро продана через риэлторское

1 <https://www.facebook.com/people/%D0%92%D0%B8%D0%BA%D1%82%D0%BE%D1%80-%D0%93%D1%83%D1%81%D0%B5%D0%B2/100011154547061>

2 Человек и закон. Выпуск от 05.03.2021 <https://youtu.be/pBrtVQbEUY8>

3 Комментатор Гусев рассказал, как мошенники отобрали квартиру его тещи <https://ren.tv/news/v-rossii/808182-kommentator-gusev-rasskazal-kak-moshenniki-ukrali-kvartiru-ego-teshchi>

агентство по цене ниже рыночной. Причем обманутыми оказались и риэлторы, с которыми мошенники общались от имени родственников Ларисы Николаевны, и покупательница, которая была уверена, что ей просто подвернулся хороший вариант. Сделка по продаже была проведена через банковскую ячейку, после регистрации перехода права собственности пенсионерка забрала наличные в сумме 3,6 миллионов рублей и передала их курьеру мошенников в собственном подъезде. Деньги якобы были помечены и должны были послужить вещественным доказательством в суде. Обман вскрылся, когда покупательница приехала заселяться в свою квартиру.

Хочу отметить два основных момента.

С одной стороны, преступники действовали профессионально и с большим знанием психологии. Получив сведения о жертве, они использовали их на все 100%. Как написал сам Виктор Гусев, «наше старшее поколение — настоящие советские люди, которые верят печатям и газетам». Тем более вдова офицера чувствовала себя обязанной помочь правоохранительным органам в поимке банды преступников. Кроме того, жизнь пенсионера обычно не слишком насыщена, а тут появляется возможность принять участие в настоящей спецоперации. Да еще и секретной — поэтому, само собой, никому сообщать о ней нельзя, даже родной дочери.

С другой стороны, поражает дерзость мошенников. Ведь если бы у пенсионерки появилось хоть малейшее сомнение, и она все же рассказала о происходящем родственникам — схема бы сорвалась. Также они не побоялись позвонить жертве уже через несколько дней после получения денежных средств и сообщить, что все в порядке и с ней скоро свяжется начальство для выражения благодарности. После этого связь прекратилась.

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



Дмитрий Федин

Heads Consulting

В конце февраля появилась новость о том, что теща известного спортивного комментатора Виктора Гусева лишилась квартиры и полученных от ее продажи денежных средств. Злоумышленники, представившиеся сотрудниками Следственного комитета, сообщили ей, что им необходима ее помощь в задержании банды “черных риелторов”, выставили с ее разрешения на продажу квартиру, собственником которой она является, провели сделку и обманом завладели денежными средствами от продажи квартиры. При этом все разговоры велись с Продавцом исключительно по телефону, а денежные средства были переданы курьеру с медицинской маской на лице без расписки, подтверждающей получение денежных средств. Покупатель, как отмечается, является по предварительным данным добросовестным приобретателем, о действиях злоумышленников ей и ее представителям ничего не было известно.

В случае, если следственными органами будет установлен факт причастности Покупателя к указанной мошеннической схеме или тот факт, что Покупатель был осведомлен о мошеннической схеме проведения данной сделки, Покупатель будет признан судом недобросовестным приобретателем. В таком случае, пунктом 2 ст. 167 ГК РФ установлено, что при недействительности сделки каждая из сторон обязана возратить другой все полученное по сделке, что при указанных обстоятельствах будет выражаться в следующих действиях: Продавец должен будет вернуть все полученные им от Покупателя по Договору купли-продажи денежные средства, Покупатель вернуть в пользование и владение недвижимое имущество Покупателю. Осложняет ситуацию то, что данные денежные средства отсутствуют у Продавца, так как были переданы им злоумышленнику непосредственно после сделки.

При обычных обстоятельствах, если сторонами не оговорено иное, акт приема передачи помещения подписывается после государственной регистрации перехода прав собственности на помещение и по своей природе подписанный сторонами акт приема-передачи к Договору купли-продажи является подтверждением исполнения Сторонами взятых на себя по договору купли-продажи обязательств. При этом отсутствие подписанного Сторонами акта приема-передачи помещения не является основанием для признания судом Договора купли-продажи недействительным, а лишь подтверждением того, что не все обязательства, взятые на себя Сторонами исполнены.

Судом, на период разбирательства должно и будет установлено ограничение на Объект, выражающееся в запрете на совершение регистрационных действий.

Безусловно в случае, если судом будет установлено, что Покупатель действовал добросовестно, а Продавец не сможет подтвердить обратное, Покупатель будет оставаться в глазах правосудия добросовестным приобретателем. Суд также может посчитать, что факт мошенничества не связан с правами Покупателя, поскольку все действия по продаже помещения не были осуществлены вследствие давления Покупателем, а денежные средства были утрачены Продавцом самостоятельно, а не вследствие действий Покупателя или третьих лиц, действовавших на его стороне.

При таких обстоятельствах Продавцу, в свою очередь, останется лишь надеяться на эффективную работу следственных органов в поимке мошенников и возврате ему за проданную квартиру денежной суммы, которая, если верить СМИ существенно ниже рыночной стоимости.

Также важно учесть, что при наличии у Продавца доказательств и свидетельских показаний судом может быть признана недействительность дан-

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

_____ *Вопрос — ответ...* _____

Вопрос — ответ

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

ВОПРОС: На моем участке ИЖС (в собственности) СНТ построило ЛЭП. Через суд я добиваюсь выноса ЛЭП на 2 м от моих границ и хочу узнать что я могу получить с СНТ материально: штраф, оплату за аренду земли без оформления договора. Прошу ответа. Светлана (Гаджиево)



Дарья Родионова

юрист

Ответ на вопрос читателя. Вопрос: «На моем участке ИЖС (в собственности) СНТ построило ЛЭП. Через суд я добиваюсь выноса ЛЭП на 2 м от моих границ и хочу узнать что я могу получить с СНТ материально: штраф, оплату за аренду земли без оформления договора. Прошу ответа».

Для ответа на данный вопрос необходимо изучить все обстоятельства дела. Могу лишь сослаться на общие правила взыскания неосновательного обогащения, при условии, что ЛЭП была построена на земельном участке незаконно. В статье 1 Земельного кодекса РФ отражены основные принципы земельного законодательства, среди которых платность использования земли (пп. 7 п. 1). Согласно п. 1 статьи 65 ЗК РФ использование земли в Российской Федерации является платным. Согласно п. 4 ст. 65 ЗК РФ порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются догово-

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

ВОПРОС: В договоре оказания юр. услуг указано: подготовка отзыва на иск и участие в судебном заседании. Оплата по акту выполненных работ, то есть по завершению судебного заседания. Является ли это условие договором гонорара, ведь подготовка документа еще не оплачена, а участие в заседании может и не дать нужного результата, и заказчик скажет, что услуга оказана некачественно, и не подпишет акт. Когда договор должен быть оплачен?
Евгений



Вениамин Фурин

юрист ЮК «Центральный округ»

Ответ: Подготовка отзыва на исковое заявление и представительство интересов Заказчика в судебном заседании это юридические услуги, которые оказываются в рамках договора возмездного оказания услуг. Оказание услуг это совершение определенных действий или определенной деятельности, которые клиент должен оплатить.

Этим он отличается от договора подряда, в котором прописан конкретный результат работ, который клиент обязуется принять и оплатить (п. 1. ст. 702 ГК РФ). Иными словами клиент обязуется оплатить оказанные юридические услуги независимо от результата, а поражение по делу не является признаком некачественно оказанных услуг, ведь его исход в состоя-

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

Вопрос — ответ...

ВОПРОС: Я круглый сирота. Мне 34 года. Подскажите, пожалуйста, если детский дом купил мне и брату 1 ком. квартиру, но я отсутствовал в тюремном заключении 8 лет (с 18 до 27 лет). Можно ли мне получить квартиру? Михаил



ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОКРУГ
юридическая компания

Ответ: Согласно ст 8 Федерального закона от 21.12.1996 N 159-ФЗ (ред. от 08.12.2020) «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» Детям-сиротам которые не являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации одно-

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

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

СПОРЫ ПО АЛИМЕНТАМ

Анастасия Балдынова

... ВЫСОКИЙ ИЛИ ДАЖЕ ЧРЕЗМЕРНО ВЫСОКИЙ РАЗМЕР АЛИМЕНТОВ НЕ МОЖЕТ СЛУЖИТЬ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ЕГО СНИЖЕНИЯ...

...ВЗЫСКАЛ В ПОЛЬЗУ ИСТИЦЫ АЛИМЕНТЫ В СМЕШАННОЙ ФОРМЕ — ДОЛЯХ И ТВЕРДОЙ СУММЕ...

...РАЗМЕР ЭТОЙ НЕУСТОЙКИ СОСТАВЛЯЕТ ОДНУ ДЕСЯТУЮ ПРОЦЕНТА ОТ СУММЫ НЕВЫПЛАЧЕННЫХ АЛИМЕНТОВ ЗА КАЖДЫЙ ДЕНЬ ПРОСРОЧКИ...

...СТОИМОСТЬ ДОЛИ, ВЫПЛАЧИВАЕМАЯ УЧАСТНИКУ ПРИ ВЫХОДЕ ИЗ ОБЩЕСТВА, НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ДОХОДОМ, С КОТОРОГО УДЕРЖИВАЮТСЯ АЛИМЕНТЫ...

...Уплатить алименты с сумм, которые возвращают налоговые органы, алиментоплательщик должен самостоятельно...

Алена Верещагина

Богатые тоже плачут. Как жизнь в небоскребе превратилась в кошмар для миллиардеров

Источник: <https://realt.onliner.by/2021/03/16/kak-zhizn-v-neboskrebe-prevratilas-v-koshmar-dlya-milliarderov>

Ближайшие окрестности Центрального парка в районе 57-й улицы являются средоточием самой дорогой недвижимости в мире. За последние годы историческую застройку Нью-Йорка здесь пронзили иглы сверхтонких небоскребов, выделяющихся на фоне привычного силуэта города. Башни One57 и 432 Park Avenue стали первыми образцами новой генерации нью-йоркских башен — сверхвысоких и сверхузких.

В этих ультрасовременных кондоминиумах, спроектированных лучшими архитекторами мира, свои резиденции стоимостью в десятки миллионов долларов покупают люди из списка Forbes. Так, в 2014-м пентхаус в здании был приобретен за \$100,5 млн основателем Dell Technologies Майклом Деллом. Второй по величине сделкой оказались \$91,5 млн, которые потратил на свою квартиру здесь управляющий хедж-фондами Билл Экман. Их соседями являются десятки других известных и не очень миллиардеров.

Однако быт этих элитных клубов далеко не так безоблачен, что доказывают скандалы вокруг башен 432 Park Avenue и One57. В начале февраля 2021 года в газете The New York Times была опубликована статья под названием «Обратная сторона жизни в сверхвысокой башне». Речь в ней шла как раз о небоскребе 432 Park Avenue. В распоряжение журналистов редакции попало несколько десятков документов, из которых следовало, что за прошедшие с момента сдачи здания в эксплуатацию шесть лет жильцы блестящей башни столкнулись со многими проблемами, присущими куда более дешевой недвижимости. Как оказалось, среди инцидентов были и масштабные потопы, и длительные застревания

лифтов, и постоянные посторонние шумы, и целый ряд других вопросов, существенно снижавших удовольствие от жизни в этом закрытом частном клубе.

Так в 2016 году произошло «катастрофическое наводнение», в результате которого несколько квартир на этажах с 83-го по 86-й оказались «серьезно повреждены». А в ноябре 2018 года произошло сразу два похожих инцидента, в результате чего вышли из строя сразу 4 лифта, а устранение

**ПЕНТХАУС В ЗДАНИИ БЫЛ ПРИОБРЕТЕН ЗА \$100,5 МЛН
ОСНОВАТЕЛЕМ DELL TECHNOLOGIES МАЙКЛОМ ДЕЛЛОМ.
ВТОРОЙ ПО ВЕЛИЧИНЕ СДЕЛКОЙ ОКАЗАЛИСЬ
\$91,5 МЛН, КОТОРЫЕ ПОТРАТИЛ НА СВОЮ КВАРТИРУ
ЗДЕСЬ УПРАВЛЯЮЩИЙ ХЕДЖ-ФОНДАМИ БИЛЛ ЭКМАН**

неисправности растянулось на целые недели. Целый ряд поломок инфраструктуры небоскреба случился также из-за сильного ветра. В документах, фиксирующих регулярные встречи владельцев домохозяйств 432 Park Avenue, зафиксированы и постоянные жалобы жильцов на сильный посторонний шум в квартирах (в частности, от мусоропровода).

Велик был и физический ущерб. Одна из жительниц комплекса призналась журналистам газеты, что ее квартира, расположенная несколькими этажами ниже места протечки, пострадала на сумму, оцененную страховой компанией в \$500 тыс.

Конечно, бытовые неурядицы возможны в небоскребах любого уровня, однако в дорогих постройках они все же должны носить ха-

рактически единичного форс-мажора. Судя же по данным главного нью-йоркского издания, инциденты в 432 Park Avenue происходили и продолжают происходить, что отравляет существование многим обитателям башни.

Чтобы понять, что же происходит с 432 Park Avenue, надо представить, как высотка устроена. В плане она является квадратом со стороной 28 метров, в центре которого расположено ядро с лифтовыми шахтами. Визуально видно, что небоскреб состоит из нескольких 14-этажных блоков, разделенных двухэтажными сегментами. Эти технические уровни не за-

**БЫЛИ И МАСШТАБНЫЕ ПОТОПЫ, И ДЛИТЕЛЬНЫЕ
ЗАСТРЕВАНИЯ ЛИФТОВ, И ПОСТОЯННЫЕ ПОСТОРОННИЕ
ШУМЫ, И ЦЕЛЫЙ РЯД ДРУГИХ ВОПРОСОВ ,
СУЩЕСТВЕННО СНИЖАВШИХ УДОВОЛЬСТВИЕ ОТ ЖИЗНИ
В ЭТОМ ЗАКРЫТОМ ЧАСТНОМ КЛУБЕ**

стеклены и необходимы для снижения ветровой нагрузки на башню. Не секрет, что именно расчет воздействия ветра является ключевым моментом на этапе проектирования любого небоскреба. Тем более принципиальным этот нюанс является в случае со сверхвысокими «карандашами». Они очень высокие, но при этом имеют минимальное основание, а

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

В номере:

XXVII Международная научно-практическая конференция «Документация в информационном обществе: информационные технологии и управление документами в условиях глобальных вызовов» (Москва, 5-6 ноября 2020 г.)

**№1
2021**

Актуальные проблемы высшего образования архивистов и документоведов

Бюрократия в документальной коммуникации

Практическая реализация программы «Цифровой документооборот» для промышленного предприятия

Реализация образовательных программ с применением электронного обучения и дистанционных образовательных технологий в вузах

Юридически значимые сообщения в трудовых отношениях: законодательство и судебная практика

Служебная проверка: рекомендации по организации проведения и оформлению документов

При поддержке:



Теперь не заплатить налогов можно много, но директора не посадят?

ПФР РФ — как он может и контролирует компании. Анализ споров, и как их избежать

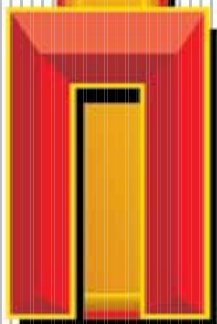
Интеллектуальная собственность супругов при разводе. Споры при ее делении

Новые законы о поддержке предпринимательства как «медвежья услуга» российскому бизнесу

Проблемные аспекты деятельности отелей в период пандемии

Ответственность директора за управление компанией: анализ споров

Подарки — когда они есть взятки



Марина Кузина

Обзор новаций ТП и значимых судов

Зиля Тибатуллина

Аутстафферы — качество услуг, пределы ответственности

Ольга Варганова

Какие новые виды трудовых споров появились в практике судов за последние 5-6 лет?

Анастасия Кирина

Мошенничество с маткапиталом

Дмитрий Мартасов

Дело засудившей посольство США русской сотрудницы может губительно сказаться на иностранных работодателях в РФ

Анастасия Балдынова

Споры по алиментам

Дмитрий Гайдин

Декларация о доходах Абызова и причины его ареста

Чина Осовицкая

Тренд на привлекательность компании как работодателя неумолимо растет и меняется

Новый деловой журнал КАПИТАНЫ БИЗНЕСА

ПЛАНИРУЕТСЯ К ВЫПУСКУ
В ГОРОДАХ-МИЛЛИОННИКАХ
И ОБЪЕДИНЕННЫЙ В МОСКВЕ

РУБРИКИ:

- НОВЫЕ ЛИЦА
КОМПАНИЙ И ИХ
ОСНОВАТЕЛЕЙ
- ПЕРСПЕКТИВНЫЕ
СТАРТАПЫ
- ЛИДЕРЫ РЕГИОНОВ
- ЛИДЕРЫ ОТРАСЛИ
- БИРЮЗОВЫЕ КОМПАНИИ
- РАСТУЩИЕ БИЗНЕСЫ

А ТАКЖЕ:

- ИНСТАГРАМ -
ТОП КАНДИДАТЫ
- YOUTUBE КАНАЛ
С ИНТЕРВЬЮ ЭКСПЕРТОВ
- ДЕЛОВОЙ КЛУБ
- БИЗНЕС СЕМИНАРЫ

КОУЧИНГ
для
ЛИДЕРОВ
БИЗНЕСА

БИЗНЕС
ГИГАНТЫ
ТАЛАНТЛИВЫЕ
УПРАВЛЕНЦЫ
МАРКЕТИНГ

ИННОВАЦИИ

ES OKR
ТЕХНОЛОГИИ
МИРОВОЙ ОПЫТ
ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОДАЖ

ОШИБОЧНЫЕ
СТРАТЕГИИ

БИЗНЕС
ИДЕИ

БИЗНЕС
РЕШЕНИЯ

БИЗНЕС
ТЕХНОЛОГИИ

БИЗНЕС
ПРОЦЕССЫ

WWW.TOP-PERSONAL.RU

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Выпускные номера по календарю "Расчет" - 71052, 71055, 71056.

№ 6
(610)
2021

Мафия Tesla

Главная тема:



Каландар Абдурахманов

**Билл Гейтс:
7 глобальных изменений
ближайших лет** стр. 45