



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

№ 11
ноябрь
2021

Подписные индексы по каталогу Урал-пресс — 79154, 79357

Ульяна Зеленая

Отпетые мошенники: аферисты обновили схему развода с доверенностью

Анастасия Алексеевская

Неразделенная совместная собственность. Риски приобретателей

Татьяна Бойкова

Анализ судов по теме сирот и жилья

Татьяна Чобикова

Договор бронирования. Судебная практика

Элина Шакирова

Автопарковки на придомовой территории

Андрей Князев

Как кредитные брокеры мошенничают с ипотекой?

Марина Строкань, Александр Базыкин

Суд отменил разрешение на строительство трех 16-этажных домов — два уже готовы, третий ждет сдачи

Алексей Торелов, Светлана Кавиева, Егор Русаков, Владимир Слащев, Игорь Полюмин

Профессор РГГУ потерял квартиру после разговора с телефонными мошенниками

Много новостей по жилью генерирует Сеть.
Понятно, горячая тема: в номере много комментариев
от ведущих юридических фирм.

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 | |

Мошенничество



Ульяна Зеленая
**Отпетые мошенники: аферисты обновили схему
развода с доверенностью. 5**

Комментарии юрфирм



Е. Гладышева, А. Кучкаров, Н. Кудряшова, М. Мешков
**Отпетые мошенники: аферисты обновили схему
развода с доверенностью 13**

Особенные споры



Анастасия Алексеевская
**Неразделенная совместная собственность. Риски
приобретателей 23**

Соцподдержка

Татьяна Бойкова
Анализ судов по теме сирот и жилья 31

Договор бронирования



Татьяна Новикова
Договор бронирования. Судебная практика . . . 39

Автопарковки



Элина Шакирова
Автопарковки на придомовой территории 47

Комментарии юрфирм

- Алексей Горелов
Верховный суд РФ запретил оставлять автомобили во дворах жилых домов 53
- Андрей Князев
Как кредитные брокеры мошенничают с ипотекой? 57
- Артем Денисов, Любовь Ермакова (Степанова),
Андрей Саунин, Самат Шайбаков
Петербуржец купил залоговое жилье у банка и остался без квартиры и без денег 61
- Марина Строкань, Александр Базыкин
Суд отменил разрешение на строительство трех 16-этажных домов — два уже готовы, третий ждет сдачи 71
- Алексей Голубев, Светлана Кавиева, Андрей Криулин
Эксперт рассказал о новом разводе при покупке квартиры в Сочи. Страшно попасть на такую сделку
- Алексей Горелов, Светлана Кавиева, Егор Русаков,
Владимир Слащёв, Игорь Томилин
Профессор РГГУ потерял квартиру после разговора с телефонными мошенниками 81
- Светлана Кавиева, Руслан Маннапов
Договор бронирования: почему покупателю его подписывать бессмысленно (а иногда и опасно!) 95

Вопрос — ответ

- Анастасия Кирина, Ульяна Зеленая
Вопрос — ответ 101

Новости

- Неизвестные рекордно потратились на недвижимость в России** 109

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

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: 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 15.10.2021.
Формат 60x90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 41-11.**

**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



Ульяна Зеленая

Юрист

Отпетые мошенники: аферисты обновили схему развода с доверенностью

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

Ждем запросы их на адрес: tp@top-personal.ru

Сделки с недвижимостью всегда были и остаются тем самым видом сделок, при осуществлении которых не редки мошеннические схемы. Все это связано с передачей или переводом больших денежных средств, однако современные технологии позволяют все больше и тщательней предусмотреть защиту проводимых сделок. Законодатель, внося изменения в нормативные документы, на это и рассчитывает, но мошенники тоже не стоят на месте и все чаще мы сталкиваемся с сюжетами о подделке не только бумажных документов, но и документов, выполненных в электронной форме и защищенных QR-кодом. Цифровая гарантия защищенности все чаще становится предметом споров и новых видов обманов и мошеннических схем.

Нотариальное заверение юридически значимых действий — один из способов защиты сделок с недвижимостью. Однако, поддельные документы нередко встречаются и в этой сфере. Неоднократно судами рассматривались дела по продаже недвижимости по поддельным документам и поддельной доверенности. Так, например, дело №2-310/2018 рассмотренное Верхнеуслонским районным судом Республики Татарстан.

Е.Е.А. обратилась в суд к К.А.Н. с исковым заявлением о признании договора купли-продажи жилого дома и земельного участка недействительными, истребовании имущества из чужого незаконного владения, в обо-

сновании указав, что по договору дарения земельного участка и жилого дома от 20 июня 2008 года является собственником жилого дома и земельного участка.

03 июля 2017 года истец обратилась в прокуратуру по факту незаконной продажи ее имущества С.Ш.Р. К.А.Н., СО МО МВД России «Верхнеуслонский» по данному факту возбуждено уголовное дело, в результате расследования был установлен факт мошенничества при продаже недвижимого имущества по поддельной доверенности.

В соответствии с пунктом 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации, сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка). Сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки (п. 1 ст. 168 Гражданского кодекса РФ).

Оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия.

Согласно части 1 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации, недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Доверенность от имени Е.Е.А., проживающей согласно доверенности по адресу, удостоверена секретарем Исполнительного комитета Ямбулатовского сельского поселения А.Т.В.

Согласно заключению эксперта Экспертно-криминалистического отдела ОМВД России по Зеленодольскому району от 10 августа 2017 года, провести исследование рукописных записей «Е.Е.А., реестровый номер 9, подписей от имени Е.Е.А., от имени А.Т.В., представленные в копии доверенности от 10 марта 2010 года, не представляется возможным, поскольку

подписи и рукописные записи изготовлены способом монохромной электрофотографии на печатающем устройстве и на исследование представлено изображение документа».

Данное экспертное исследование проведено в рамках проверки материала по заявлению Е.Е.А. о привлечении к уголовной ответственности лица, продавшего без ее ведома принадлежащие ей на праве собственности жилой дом и земельный участок.

**ОСПОРИМАЯ СДЕЛКА МОЖЕТ БЫТЬ ПРИЗНАНА
НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ, ЕСЛИ ОНА НАРУШАЕТ ПРАВА
ИЛИ ОХРАНЯЕМЫЕ ЗАКОНОМ ИНТЕРЕСЫ ЛИЦА,
ОСПАРИВАЮЩЕГО СДЕЛКУ**

26 сентября 2017 года СО МО МВД РФ «Верхнеуслонский» возбуждено уголовное дело № по признакам преступления, предусмотренного частью 3 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации. Е.Е.А. признана потерпевшей по данному делу.

Также в материалах уголовного дела имеется реестр регистрации нотариальных действий нотариуса за 2010 год, согласно которому доверенность от имени Е.Е.А. на имя С.Ш.Р. не выдавалась.

По результатам рассмотрения дела исковые требования Е.Е.А. к К.А.Н. о признании договора купли-продажи земельного участка и жилого дома недействительными и применении последствий недействительности сделки судом принято решение удовлетворить. Или, например, другое дело от 20 августа 2019 года, рассмотренное Фрунзенским районным судом г. Иванаово. Л.С.Е. совершил мошенничество, то есть приобретение права на чу-

жое имущество путём обмана, совершенное с причинением значительного ущерба гражданину в особо крупном размере, повлекшее лишение права гражданина на жилое помещение.

В неустановленный период времени, у Л.С.Е. возник преступный умысел, направленный на незаконное обогащение, путём приобретения права собственности на недвижимое имущество.

Приступив к реализации преступного умысла, с целью получения повторного свидетельства о государственной регистрации права собственности на квартиру Л.С.Е., действуя умышленно, с неустановленным лицом, внешне схожим с собственником имущества, проследовал в нотариальную контору, где обманывая и вводя в заблуждение нотариуса, предоставив имеющийся при нём паспорт гражданина РФ на имя собственника имущества, которым завладел при неустановленных обстоятельствах, оформил нотариальную доверенность согласно которой собственник уполномочил Л.С.Е. быть представителем во всех учреждениях и организациях г. Иваново, в том числе в администрации и ее структурных подразделениях, комитетах, инспекциях, департаментах, управлениях, органах налоговой службы, кадастровой палате, органах технической инвентаризации, архивных учреждениях, по вопросу получения всех необходимых документов для заключения договора купли-продажи квартиры, зарегистрировать в Управлении Росреестра по Ивановской области право собственности, переход права собственности на вышеуказанную квартиру, с правом подавать заявления и документы на государственную регистрацию, заявления о приостановлении государственной регистрации, получения уведомления о приостановлении государственной регистрации, сообщения об отказе в государственной регистрации, внесения изменений в запись ЕГРП, с правом получения всех зарегистрированных документов, при этом давать от имени собственника имущества согласие на обработку персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», делать от его имени заявления, расписываться от его имени и совершать иные действия, связанные с выполнением данного поручения.

В дальнейшем Л.С.Е., осознавая, что действует незаконно, умышленно используя полученную в результате противоправных действий нота-

риальную доверенность от имени собственника имущества, неосведомленного о мошеннических действиях Л.С.Е., обратился в ФГБУ «ФКП Росреестра по Ивановской области» с заявлением о выдаче повторного свидетельства о государственной регистрации права собственности на объект недвижимости. Сотрудник данного учреждения, не подозревая о преступных намерениях Л.С.Е., будучи введенной им в заблуждение, приняла от последнего копию нотариальной доверенности, а также заявление о повторной выдаче свидетельства о государственной регистрации права на квартиру.

Уполномоченным сотрудником Управления Росреестра по Ивановской области, неосведомленной о преступных намерениях Л.С.Е., в помещении Управления Росреестра по Ивановской области, проведена правовая экспертиза, по результатам которой Л.С.Е., находясь в ФГБУ «ФКП Росреестра по Ивановской области», получил от сотрудника учреждения, неосведомленной о его преступных намерениях, повторное свидетельство о государственной регистрации права собственности на объект недвижимости.

Желая достичь преступного результата, Л.С.Е. изготовил документы, содержащие недостоверные сведения, а именно: договор купли-продажи, в соответствии с которым Л.С.Е. приобретает, а собственник продает за 990000 рублей квартиру, передаточный акт, в соответствии с которым Л.С.Е. принимает, а собственник передает квартиру; расписку о получении собственником от Л.С.Е. денежных средств в размере 990 000 рублей за проданную квартиру.

Таким образом, Л.С.Е., введя в заблуждение сотрудников нотариальной конторы и сотрудников Росреестра, умышленно незаконно завладел недвижимым имуществом.

Технический прогресс не стоит на месте, и с каждым годом мы все больше получаем новых технических средств упрощения нашей жизни, в том числе и перевода большинства документов в электронный формат, а также применение современных средств защиты при оформлении бумажных документов. Законодатель также старается идти в ногу со временем, внося соответствующие изменения в действующее законодательство. Исклю-

чением в этом смысле не стали и документы, оформляемые нотариусами, в том числе доверенности, завещания и т. п.

Относительно с недавнего времени (с декабря 2020 года) на основании статьи 5.1 основ законодательства о нотариате № 4462-1 от 11.02.1993 все нотариальные документы оснащаются специальным QR-кодом. QR-код — это машиночитаемая маркировка, находится в правом нижнем углу нотариального документа. Каждый QR-код уникален, в нем зашифрованы

**ВВЕДЯ В ЗАБЛУЖДЕНИЕ СОТРУДНИКОВ НОТАРИАЛЬНОЙ
КОНТОРЫ И СОТРУДНИКОВ РОСРЕЕСТРА, УМЫШЛЕННО
НЕЗАКОННО ЗАВЛАДЕЛ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ**

основные реквизиты документа: сведения о заявителях или их представителях, дата совершения нотариального действия, вид нотариального действия и регистрационный номер, ФИО нотариуса, нотариальный округ нотариуса.

Мошенники научились использовать QR-код в личных интересах с целью получения выгоды. Выглядит подобного рода история примерно так: продается квартира, от имени собственника выступает некий представитель по нотариальной доверенности. В современных жизненных реалиях это часто встречающееся явление. Чтобы убедить покупателя в том, что документ действительно подлинный, ему предлагают считать QR-код. После чего покупатель попадает на сайт Федеральной нотариальной палаты и видит, что да, действительно, такая доверенность оформлялась и она является действующей.

Он заключает сделку, передает деньги — а после выясняется обман. И QR-код, и сама доверенность были поддельные: ссылка вела на подлож-

ный сайт ФНП. К великому сожалению покупателей, мошенники научились подделывать не только QR-код, но делают псевдокопию сайта Федеральной нотариальной палаты. Как правило, интерфейс поддельного сайта скопирован с официального сайта ФНП.

В настоящее время практически любой человек может самостоятельно установить подлинность нотариального документа, главное быть внимательным в этом вопросе, как, собственно, и в любом другом, связанным с оформлением документации.

Федеральная нотариальная палата при проведении различного рода сделок рекомендует самостоятельно производить проверку доверенностей с QR-кодом, именно на официальном сайте ФНП, дабы избежать возможности попасть в неприятную ситуацию, связанную с поддельными документами.

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

Отпетые мошенники: аферисты обновили схему развода с доверенностью

<https://zen.yandex.ru/media/id/6005c0f0f9abd27ee4374981/otpetye-moshenniki-afelisty-obnovili-shemu-razvoda-s-doverennosti-60981f304fade3788bc9ae0d>

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



Елена Гладышева

*Управляющий партнер, адвокат
Компания РИ-консалтинг*



Андрей Кучкаров

*старший юрист
Компания РИ-консалтинг*

Фальсификация нотариальной доверенности на право приобретения недвижимого имущества является одним из способов мошенничества на рынке недвижимости. К сожалению, введение дополнительного способа защиты доверенности от фальсификации путем обязательного проставления на ней QR кода не является гарантом пресечения мошеннических действий в данной области.

Защитная роль QR кода на доверенности заключается в том, что в нем содержится ссылка на интернет сервис Федеральной нотариальной палаты РФ (фнп.рф), перейдя по которой можно проверить статус доверенности (действительная или отозванная), Ф.И.О. доверителя, регистрационный номер нотариального действия, дата выдачи доверенности, Ф.И.О. нотариуса и его нотариальный округ.

Однако, мошенники уже научились обходить данный способ защиты (QR коды), путем создания полностью идентичной интернет страницы, которую по внешнему виду практически невозможно отличить от ресурса Федеральной нотариальной палаты РФ, за исключением электронного адреса, который будет отличаться от оригинала — «фнп.рф».

Наиболее безопасным способом проверки нотариальной доверенности является интернет сервис Федеральной нотариальной палаты РФ

— «reestr-dover.ru», в котором по номеру, дате и Ф.И.О. лица, удостоверившего доверенность, можно проверить нотариальные, консульские доверенности, а также доверенности, выданные должностными лицами органов местного самоуправления. Внести сведения о сфальсифицированной доверенности на данный сайт у мошенников не получится.

Помимо проверки действительности доверенности, необходимо внимательно ознакомиться с текстом самой доверенности на наличие у поверенного лица полномочий на продажу конкретного объекта, цене данного объекта (твердой или по усмотрению представителя), полномочий на подачу документов для государственной регистрации в регистрирующем органе (Росреестре).

Не редки случаи, когда по сфальсифицированной доверенности отчуждается имущество без ведома собственника данного имущества. В данном случае единственно верным будет совершение следующих действий:

- 1) обращение в правоохранительные органы с заявлением о совершении преступления, предусмотренного ст. 159 Уголовного кодекса РФ (мошенничество), а также ст. 327 Уголовного кодекса РФ (подделка, изготовление или оборот поддельных документов, государственных наград, штампов, печатей или бланков);
- 2) обращение в суд с иском о признании недействительным договора, на основании которого произошел переход права собственности на имущество (договор купли-продажи, дарения и пр.), применение последствий недействительности сделки, истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Ярким примером судебного спора в связи с мошенническими действиями по отчуждению недвижимого имущества по сфальсифицированной доверенности является гражданское дело № 2-2519/2019.

Фабула дела заключается в том, что собственник недвижимого имущества, постоянно проживающий в США, обнаружил, что принадлежащая ему квартира в г. Москве была продана без его ведома по сфальсифицированной доверенности от имени нотариуса соответствующего штата США.

В ходе рассмотрения дела судом были истребованы и представлены в материалы дела: ответ нотариуса США на судебный запрос, а также сертификат, из которых следует, что указанная доверенность не выдавалась.

По итогу рассмотрения дела, суды признали ничтожным договор купли-продажи, истребовали квартиру из незаконного владения покупателя и возвратили квартиру истцу.

Интересным и показательным моментом в данном деле является позиция защиты ответчика (покупателя), который заявил встречный иск о признании его добросовестным приобретателем, обосновывая свою позицию тем, что на момент приобретения он не знал и не мог знать о фальсификации доверенности и соответственно отсутствия у представителя продавца соответствующих полномочий.

Тем не менее, суды данные доводы признали несостоятельными, поскольку при приобретении спорной квартиры покупатель сделал вывод об отсутствии зарегистрированных в ней лиц на основании копии выписки из домовой книги, которая отличается от оригинальных сведений, содержащихся в домовой книге. Исходя из представленных в материалы дела доказательств, судом сделан вывод о том, что покупатель не проявил должной степени осмотрительности при том, что квартира продавалась вскоре после предыдущей сделки, следовательно, не может быть признан добросовестным приобретателем спорной квартиры.

Данное обстоятельство является дополнительным аргументом того, что при приобретении недвижимого имущества необходимо полностью исследовать все документы, подтверждающие право собственности продавца, в том числе запросить оригиналы этих документов.

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



Наталья Кудряшова

старший юрист ООО «Юридическая фирма «Вестсайд»

С конца прошлого года на нотариально удостоверенных доверенностях появились QR-коды. Данное нововведение должно было облегчить проверку доверенностей: при сканировании QR-кода появлялась ссылка на официальный сайт Федеральной нотариальной палаты, где уже была указана информация о выдаче доверенности.

Вместе с этим нововведением появился и новый вид мошенничества: подделка доверенностей, при сканировании которых QR-код формировал ссылку на зеркальный сайт визуально похожий на сайт Федеральной нотариальной палаты, где было указано, что доверенность действующая. В результате такой сделки неосмотрительный покупатель оставался и без квартиры, и без денежных средств.

Для того чтобы избежать такой ситуации Федеральная нотариальная палата рекомендует гражданам: «самостоятельно проверять представленные им доверенности, согласия, договоры и другие удостоверенные нотариусом документы только через ее официальный сайт: <https://notariat.ru/>. Для самостоятельной проверки нотариального документа с QR-кодом необходимо зайти в соответствующий раздел сайта Федеральной нотариальной палаты — «проверка QR», разрешить сервису доступ к камере вашего устройства (смартфона или компьютера) и отсканировать с ее помощью QR-код на документе. Сервис проверяет отсканированный QR-код в Единой информационной системе нотариата и сообщает — зарегистрирован ли такой документ с такими реквизитами в системе или нет и какой его статус». Также возможно проверить доверенность по реквизитам на

официальном сервисе Федеральной нотариальной палаты: <https://reestr-dover.ru/>.

Другая схема мошенничества — это отзыв доверенности доверителем непосредственно перед сделкой, таким образом на момент заключения сделки у представителя будут отсутствовать полномочия по заключения договора.

Технически информация об отзыве доверенности должна сразу появляться в электронном реестре проверки доверенностей, и действительно доверенности необходимо проверять непосредственно перед сделкой, но мы рекомендуем не надеяться на работу сервиса, чтобы в случае необходимости не пришлось доказывать в судебном порядке, что отзыв доверенности по времени произошел после заключения сделки, а во всех случаях приобретать объекты недвижимости непосредственно у собственника объекта недвижимости.

Также мы рекомендуем проверять действительность паспорта собственника на онлайн-сервисе МВД <http://services.fms.gov.ru/>, чтобы снизить риск заключения сделки по недействительному/украденному паспорту.

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



МАРК ЛАБЕОН
КОЛЛЕГИЯ АДВОКАТОВ

Михаил Мешков

председатель коллегии адвокатов МАРК ЛАБЕОН

Вопрос безопасности сделок с недвижимостью в последнее время стал отнюдь не праздным: известны многочисленные способы мошенничества при купле-продаже недвижимости, только лишь одним из которых является подделка доверенности. Суды регулярно рассматривают соответствующие споры, а то и уголовные дела. Однако, не столько мошенниками опасны сделки с недвижимостью (выявить таких достаточно просто, как и поддельные доверенности, об этом ниже), сколько целым рядом тонких мест и деталей, в которых, как известно, и кроется дьявол.

Но не все так печально, как может показаться на первый взгляд: есть законные и доступные способы оградить себя от целого ряда неприятностей.

Из самого простого и не требующего огромных усилий и затрат — при покупке недвижимости следуйте двум правилам: 1) разговаривайте с собственником; 2) не верьте словам — проверяйте документы.

Первое правило как раз исключает вариант обмана с использованием фальшивой доверенности, даже без проверки на официальном сервисе нотариата.

Подыскав подходящий объект недвижимости, не поленитесь — обратитесь в Росреестр или МФЦ «Одно Окно» и закажите выписку из Реестра прав на недвижимое имущество (ЕГРП) по тому объекту, который вы планируете приобрести. Сервисы Росреестра позволяют это сделать онлайн — документ придет на электронную почту и будет подписан ЭЦП.

Не экономьте на выписке — закажите так называемую «историческую» выписку (правильно называется о переходе прав на объект). Госпошлина за выдачу выписки в масштабах стоимости недвижимости — копеечная, но это, пожалуй, единственный актуальный документ, из которого можно увидеть, кто являлся и является собственником (или собственниками) объекта недвижимости, и наложены ли какие-то ограничения, обременения, которые могут воспрепятствовать заключению сделки.

Если, исходя из актуальной (не прошлогодней!) выписки из ЕГРП объект «чистый» — не заложен, не арестован, не обременен правами третьих лиц — переходим к первому правилу: разговариваем с собственником. Да, именно с ним, (или с ними — со всеми!), даже если это 90-летняя глухая бабушка, живущая в забытом Богом хуторе на краю земли; даже если квартиру продает ее сын/внук/брат/сват, права которого на продажу оформлены нотариальной доверенностью (помним, что ее сравнительно несложно подделать) — разговариваем с собственником! Едем на край земли, кричим в ухо, выясняем, действительно ли хочет продать, почему, давала ли доверенность, кому — только так, и не иначе. Если начало беседы с собственником сложилась (проверили паспорт — перед вами реально Иванова Марья Ивановна, собственник квартиры по выписке из ЕГРП, вот и в паспорте ее фамилия-имя-отчество те же и на фотографии вроде бы она, в обморок от вашего визита она не упала, намерение продать недвижимость подтвердила и ус у нее при этом не отклеился) — продолжаем разговор, во время которого подглядываем в ту самую выписку о переходе прав на объект недвижимости: спрашиваем, у кого эту квартиру купили, в каком году, были проблемы какие-то при оформлении... Дьявол кроется в деталях. Зачастую Вам расскажут, что купили квартиру у «Клавкиной сестры, Маринки, она еще замужем за этим, как его, а Маринка покупала в кооперативе, а муж-то ейный пил...» Просим у собственницы договор купли-продажи по которому она приобрела недвижимость. Как мы узнали из разговора, предыдущая собственница на момент продажи была замужем, соответственно, неплохо бы увидеть согласие ее мужа на совершение сделки, особенно, если сделка была не очень давно.

Бывает, когда квартира кочует среди родственников — тоже беседа и внимательность обычно помогают. Расспросите, в чьей собственности была квартира, когда и почему, сравните с выпиской и оцените, насколько это похоже на правду.

Продолжая разговор с собственником, вспоминаем второе правило — не верьте словам, проверяйте документы.

К этому моменту паспорт собственника уже видели, выписки тоже; информацию сличили — продолжаем выполнять второе правило, возвращаемся к доверенности: если она есть — уточняем, почему собственник не хочет подписать документы сам, а доверил это третьему лицу. Оцениваем версию на логичность и достоверность, делаем выводы. Предпочтительно, чтобы собственник сам подписывал документы о продаже, а не по доверенности.

Казалось бы, если собственник «прошел собеседование», в выписке об объекте недвижимости не зарегистрированы обременения — можно переходить к оформлению сделки: но не тут то было.

Помним же, что дьявол кроется в деталях?

А таких деталей может быть масса.

В браке приобреталась недвижимость, или нет; если да — получено ли было согласие супруга на продажу; имеются ли исполнительные производства в отношении собственника (а лучше — и предыдущего собственника), если да — достаточны ли суммы для банкротства; нет ли сведений о предстоящем либо текущем банкротстве собственника; нет ли членов семьи, отбывающих наказание в «местах не столь отдаленных»; не состоит ли собственник на учете в психоневрологическом или наркологическом диспансере... И так далее.

Таких тонкостей и нюансов достаточно много.

Например, в процедуре банкротства одного из собственников недвижимости сделка по ее отчуждению может быть признана недействительной, со всеми вытекающими отсюда последствиями по возврату имущества.

Причем, если банкротство хотя бы как-то можно предположить, исходя из исполнительных производств, то есть такие факторы риска, которые вообще никак не проверить.

Соответственно, к двум озвученным правилам (общаться с собственником и верить только документам, а не разговорам), я бы посоветовал добавить третье правило: обратиться к профессионалу (и это точно не риэлторы, которые, как правило, декларирую «проверку чистоты сделки» ограничиваются проверкой выписки из ЕГРП, не забывая при этом увеличить свой гонорар). В идеале — сделку должен проверить и сопроводить юрист или адвокат с банкротной, в том числе, практикой (хотя такой профессионал, скорее всего, не захочет с этим связываться).

Как бы страшно это не звучало — 90% самых распространенных проблем с приобретением недвижимости можно избежать, соблюдая указанные правила.

Ну и большим подспорьем бывает, как ни странно, участие в сделке банка — оформление ипотеки гарантирует проверку сделки службой безопасности: больше проверок — надежнее результат.

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



Анастасия Алексеевская

Неразделенная совместная собственность. Риски приобретателей

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

Ждем запросы их на адрес: tp@top-personal.ru

Как не оказаться на одной жилплощади с членами семьи бывшего собственника без возможности их выселения? Покупка и продажа квартир остаются сделками с долей риска. Безопасность таких сделок по сравнению с прошлым историческим периодом повышается, можно запросить данные из Росреестра, посмотреть справку о регистрации по месту жительства. Но не всегда такие мероприятия могут гарантировать отсутствие проблем в будущем. Когда владельцы квартиры находятся в конфликтной ситуации, в ход могут пойти любые методы. В таких случаях судьба новых собственников квартир бывших супругов интересует мало, они увлечены ссорами друг с другом.

Так гражданин приобрел недвижимость, в которой оказалась прописанной бывшая супруга продавца. Супруги разошлись в конфликтной ситуации, раздел имущества провели по устной договоренности. В результате квартира осталась оформленной на отца семейства — продавца. Более того, она даже не являлась общей совместной собственностью супругов, так как была приобретена продавцом по безвозмездной сделке — в порядке приватизации. Однако члены тогда еще семьи, отказавшись от приватизации, сохранили право пользования данным жилым помещением.

Новый собственник обратился в суд с иском о выселении бывшей супруги продавца, мотивировав свой иск тем, что приобрел квартиру, оплатив ее полную стоимость, и перспектива проживать в ней одновременно с посторонними гражданами его никак не устраивает. Решением Набережночелнинского городского суда по делу №2-8769/2018 иск о признании утратившими право пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета и выселении удовлетворен. Суд мотивировал свое решение следующим. Согласно части 1 статьи 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. В силу положений части 2 статьи 292 ГК РФ переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом. В соответствии со статьей 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Из пояснений истца следует, что ответчики членами семьи истца не являются, каких-либо письменных соглашений о праве пользования жилым помещением, между сторонами не имеется. Указанное жилое помещение необходимо истцу для личного пользования, регистрация ответчиков в данном жилье препятствует осуществлению права собственности. На этом спор не закончился. Апелляционным Определением Верховного суда Республики Татарстан от 21 января 2019 года по делу № 33-217/2019 указанное решение отменено, принято новое, в иске отказано. Апелляционная инстанция подошла к разрешению вопроса по-другому. В пункте 18 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02 июля 2009 года № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РФ» разъяснено, что в соответствии со статьей 19 189-ФЗ действие положений части 4 статьи 31 ЖК РФ не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором. К названным в статье 19 Вводного закона бывшим членам семьи собственника жилого помещения не может быть применен пункт 2 статьи 292 ГК РФ, так как, давая согласие на приватизацию за-

нимаемого по договору социального найма жилого помещения, без которого она была бы невозможна (статья 2 Закона РФ от 4 июля 1991 г. N 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РФ»), они исходили из того, что право пользования данным жилым помещением для них будет носить бессрочный характер и, следовательно, оно должно учитываться при переходе права собственности на жилое помещение по соответствующему основанию к другому лицу (например, купля-продажа, мена, дарение, рента, наследование).

Таким образом, новый собственник оказался «счастливым» обладателем квартиры, в которой на праве постоянного (бессрочного) пользования проживает и будет проживать бывшая супруга бывшего собственника.

Риски с оспариванием сделок и защитой прав новых собственников осложнены фактическим отсутствием на практике срока исковой давности по делам о разделе совместно нажитого имущества.

Конечно, он, как и в других случаях, согласно закону, составляет три года. Но эти годы начинают исчисляться с момента, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права. И ошибочно полагать, что сроки начинают исчисляться с момента расторжения брака. Согласно позиции Пленума ВС РФ, изложенной в п. 19 Постановления от 5 ноября 1998 г. N 15 «О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака» течение трехлетнего срока исковой давности для требований о разделе имущества, являющегося общей совместной собственностью супругов, брак которых расторгнут (п. 7 ст. 38 СК РФ), следует исчислять не со времени прекращения брака (дня государственной регистрации расторжения брака в книге регистрации актов гражданского состояния при расторжении брака в органах записи актов гражданского состояния, а при расторжении брака в суде — дня вступления в законную силу решения), а со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права (п. 1 ст. 200 ГК РФ).

На практике суды подходят к этому вопросу очень расширительно. Временем, когда бывший супруг узнал о нарушении своего права, может быть выбрано любое событие на усмотрение Истца. При этом, за прошествием

лет утрачиваются многие доказательства и принимать обоснованные судебные акты становится крайне сложно. Неразделенное имущество может быть передано, подарено, реконструировано, уничтожено.

Так, по материалам дела №2-2651/2018, рассмотренного тем же судом, Истец обратился к бывшей супруге с иском о признании общей совместной собственностью Истца и Ответчика, определении долей по ½ каждому на земельный участок и жилой дом. С момента расторжения

**НОВЫЙ СОБСТВЕННИК ОКАЗАЛСЯ «СЧАСТЛИВЫМ»
ОБЛАДАТЕЛЕМ КВАРТИРЫ, В КОТОРОЙ НА ПРАВЕ
ПОСТОЯННОГО (БЕССРОЧНОГО) ПОЛЬЗОВАНИЯ
ПРОЖИВАЕТ И БУДЕТ ПРОЖИВАТЬ БЫВШАЯ СУПРУГА
БЫВШЕГО СОБСТВЕННИКА**

брака между супругами прошло более пяти лет. Решением суда первой инстанции в удовлетворении иска было отказано со ссылкой на исковую давность. Апелляционным определением Судебная коллегия по гражданским делам указанное решение отменила, возвратила гражданское дело в суд первой инстанции для рассмотрения по существу. С доводами суда о применении срока исковой давности апелляционная инстанция не согласилась.

На новом рассмотрении в дело вступило третье лицо с самостоятельными требованиями на дом. Оказалось, что земельный участок с недостроенным был передан третьему лицу, который дом достроил, внес существенные и неотделимые улучшения в дом. Новый собственник неразделенного когда-то объекта недвижимости заявил о своих правах на

него, просил и за ним определить долю в праве собственности на дом пропорционально стоимости произведенных улучшений. Стороны пришли к мировому соглашению. Весь спор осложнялся длительным сроком, прошедшим со дня как официального, так и фактического прекращения ведения совместной хозяйственной деятельности бывшими супругами. Приобретатель земли и недостроя не знал о наличии каких-либо притязаний бывшего супруга отчуждателя на указанное имущество. За истечением времени не осталось фотографий и других материалов, свидетельствующих о фактическом состоянии имущества на период расторжения брака.

В деле № 2-4081/2015 суд первой инстанции признал общей совместной собственностью и разделил по $\frac{1}{2}$ имущество, приобретенное супругами уже после расторжения брака. С иском о выделе доли в квартире и ином имуществе и обращением взыскания на него обратился кредитор одного из бывших супругов. Ответчица в отзыве об иске указала, что квартира была приобретена ею в ипотеку после расторжения брака, и она является единственным собственником квартиры. В иске просила отказать. Суд иск удовлетворил частично, указал, что по обязательствам одного из супругов взыскание может быть обращено лишь на имущество, находящееся в его собственности, а также на его долю в общем имуществе супругов, которая причиталась бы ему при разделе этого имущества. В силу статьи 39 Семейного кодекса РФ, при разделе общего имущества супругов и определении долей в этом имуществе доли супругов признаются равными, если иное не предусмотрено договором между супругами. Факт совместного проживания и ведения общего хозяйства бывших супругов подтверждается показаниями свидетелей, которые пояснили, что бывшие супруги проживали совместно в вышеуказанной квартире, совместно проводили отдых. В ходе рассмотрения дела судом установлено, что брак между Ответчиками был расторгнут, но фактически брачные отношения между ними не прекращены, до настоящего времени проживают совместно в квартире, ведут совместное хозяйство, что подтверждается, в частности, справкой с места жительства. Поэтому к данным правоотношениям судом применяются нормы семейного законодательства. Апелляционной инстанцией решение отменено с вынесением нового решения, в иске отказано.

Мировое соглашение о разделе совместно нажитого имущества является наиболее разумным, а возможно единственным разумным способом разрешения имущественных споров бывших супругов. Не несет практической пользы определение долей и порядка пользования совместным имуществом. Весьма спорным представляется приобретение доли третьим лицом у одного из бывших супругов, даже при условии определенного судом порядка пользования. Однако, если стороны осведомлены о существе сделки — это дело вкуса. Добросовестному приобретателю в первую очередь необходимо озаботиться получением выписки из ЕГРН на приобретаемую квартиру, посмотреть состав собственников и наличие обременений. Обратит внимание на дату регистрации (или расторжения) брака продавца и сравнить с датой приобретения продавцом квартиры. Если собственность долевая, лучше, чтобы оба супруга пришли на сделку сами, а не по доверенности друг от друга, необходимо уточнить по поводу наличия брачного договора. Обязательным является ознакомление со справкой о зарегистрированных в квартире лицах

А. Алексеевская

Неразделенная совместная...

на момент продажи. Логично, если в квартире проживают члены семьи собственника, а вот если в ней продолжают оставаться прописанными бывшие члены семьи собственника или посторонние лица, такое положение вещей должно насторожить. Квартиры на вторичном рынке жилья приобретаются в основном физическими лицами, и споры по их разделу подлежат рассмотрению судами общей юрисдикции. Полезным будет обратиться к картотеке на сайте соответствующего суда по фамилиям продавцов и поинтересоваться наличием судебных споров между указанными лицами по разделу совместно нажитого имущества.

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

Татьяна Бойкова

Юрист

Анализ судов по теме сирот и жилья

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

Ждем запросы их на адрес: tp@top-personal.ru

В Государственную думу внесен законопроект (№ 1247651-7) относительно гарантий по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (далее — дети-сироты) по вопросу предоставления жилых помещений. Данная категория граждан особенно нуждается в помощи и защите со стороны государства в силу отсутствия родительской поддержки, а также нахождения в течение продолжительного периода в воспитательном учреждении.

Вопрос о предоставлении мер социальной поддержки регулируется Федеральным законом от 21.12.1996 № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» (далее — Закон № 159-ФЗ), согласно п. 1 ст. 8 которого детям-сиротам однократно предоставляются благоустроенные жилые помещения специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений.

В силу объективных причин, препятствующих оперативному пополнению специализированного жилищного фонда (см. пояснительную записку к законопроекту № 1247651-7), в Закон № 159-ФЗ предложено внести изменения, в частности помимо прямого обеспечения детей-сирот жилыми помещениями, установить возможность выдачи государственного жилищного сертификата, представляющего собой именной документ, удостоверяющий право лиц из числа детей-сирот в возрасте от 23 лет на однократное получение за счет средств бюджета субъекта Россий-

ской Федерации выплаты для приобретения жилого помещения в свою собственность. Будут ли приняты эти изменения и позволит ли этот инструмент повысить качество и скорость предоставляемых социальных гарантий покажет время, однако на сегодняшний день существует множество судебных споров по вопросу предоставления жилых помещений детям-сиротам. Верховный суд РФ в 2020 году провел обобщение судебной практики, показавшее, что суды в большинстве случаев правильно применяли законодательство, регулирующее правоотношения по обеспечению детей-сирот и лиц из их числа благоустроенными жилыми помещениями специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений, учитывая при этом правовые позиции Верховного Суда Российской Федерации, а также Конституционного Суда Российской Федерации.

Отметим, что предоставление жилых помещений детям-сиротам по договорам найма специализированных жилых помещений осуществляется не только в соответствии с законодательством Российской Федерации, но и законодательством субъектов РФ (ч. 1 ст. 109.1 ЖК РФ), ввиду чего судебная практика может складываться не единообразно, что действующим законодательством РФ не запрещено.

Все многообразие рассмотренных судебных споров можно разделить на категории или типы, встречающиеся чаще остальных, но прежде укажем требования, подлежащие обязательному исполнению и являющиеся основаниями для успешного разрешения спора в пользу детей-сирот:

- 1) ребенок-сирота относится к кругу лиц, имеющих право на обеспечение жилыми помещениями на основании ст. 8 Закона № 159-ФЗ;
- 2) в установленном порядке признан нуждающимся в предоставлении жилого помещения специализированного жилищного фонда для детей-сирот;
- 3) включен в список детей-сирот и лиц из их числа, подлежащих обеспечению жилыми помещениями по договорам найма специализированных жилых помещений.

1. Отказ в предоставлении жилого помещения по причине смена места жительства.

Суть спора такова, что гражданин, отвечающий всем вышеуказанным требованиям, сменил место жительства (причины могут быть разнообразными). Перед тем как сменить место жительства, он подал заявление об исключении его из списка детей-сирот, подлежащих обеспечению специализированными жилыми помещениями в текущем субъекте РФ и подал аналогичное заявление в регионе, в который переехал, однако получил отказ. Не согласившись с отказом, гражданин обратился в суд. Ранее мы указали, что по данному вопросу у судов нет единой точки зрения, основанной на законе, в связи с чем истец был вынужден довести рассмотрение дела до Верховного суда РФ, который и высказал финальное мнение. Обобщив точки зрения, изложенные в судебных актах всех инстанций, можно сделать вывод о том, что: хотя социальная гарантия по предоставлению жилого помещения относится к компетенции субъекта РФ, все же изначально она установлена федеральным законом, в связи с чем нельзя лишить гражданина льготы по предоставлению жилья по причине смены проживания региона РФ. Суд апелляционной инстанции ошибочно посчитал, что жилое помещение детям-сиротам должно быть предоставлено в том субъекте РФ, в котором на момент исполнения 18 лет проживал ребенок. Верховный суд РФ с таким мнением не согласился и вынес окончательное решение в пользу истца, указав, что предоставление жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, проживающим на территории субъекта Российской Федерации, должно осуществляться на одинаковых условиях, без каких-либо предпочтений, исключений либо ограничений дискриминационного характера для отдельных групп из их числа по месту проживания (или временного пребывания) (Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда РФ № 4-КГ20-25-К1 от 11.08.2020).

2. Отказ в предоставлении жилого помещения по причине необращения с заявлением о предоставлении жилья маневренного фонда*

(*маневренный фонд — это разновидность специализированного жилищного фонда, жилые помещения которого предназначены для временного и постоянного проживания граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занима-

емые ими по договорам социального найма). Принятый судебный акт по этому делу закрепил право детей-сирот на предоставление жилого помещения без каких-либо дополнительных условий, установив, что тот факт, что истец не обращалась с заявлением о предоставлении жилья маневренного фонда, не может служить основанием для признания заявленных исковых требований необоснованными, поскольку то обстоятельство, что законом предусмотрено предоставление указанной категории лиц жилого помещения маневренного фонда специализированного жилищного фонда на период до предоставления в установленном порядке по договору найма специализированного жилого помещения, не свидетельствует об отсутствии у государственного органа обязательств по обеспечению истца благоустроенным жилым помещением по договору найма специализированного жилого помещения (Определение Волгоградского областного суда от 03.04.2020 № 33-3123/2020 Дело 33-3123/2020).

3. Отказ в предоставлении жилого помещения по причине его наличия, несмотря на площадь менее учетной нормы. Дополним это основание схожим, когда ребенок-сирота не имеет собственного жилья, но проживает в жилом помещении, принадлежащем родственнику.

Апелляционный суд, отменяя решения суда первой инстанции неправомерно посчитал, что ребенок-сирота уже имеет жилое помещение для проживания и оснований для предоставления ему жилого помещения из специализированного жилищного фонда не имеется, поскольку истец вселен в квартиру в качестве члена семьи собственника (своей сестры) и имеет равное с ней право пользования квартирой на неопределенный срок; на истца приходится общей площади жилого помещения более учетной нормы; обстоятельств, свидетельствующих о невозможности проживания истца в указанном жилом помещении, судом не установлено. Кроме того, суд апелляционной инстанции указал на право истца наследовать земельные участки после смерти своих родителей, что также не является основанием для отказа в предоставлении необходимой социальной гарантии (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 02.10.2018 № 41-КГ18-36).

Что касается проживания в квартире, площадь которой менее учетной нормы площади жилого помещения, приходящейся на одного человека, то

в этом случае суд неправомерно посчитал, что если ребенок-сирота является собственником жилого помещения (части жилого помещения), то площадь этого помещения во внимание не принимается, а принимается только факт наличия жилой собственности.

Оба дела были рассмотрены судами высших инстанций и окончились вынесением судебных актов в пользу детей-сирот.

Таким образом, правомерными основаниями для отказа в предоставлении жилого помещения детям-сиротам и исключения их из списка детей-сирот и лиц из их числа, подлежащих обеспечению жилыми помещениями по договорам найма специализированных жилых помещений, являются:

1) предоставление им жилых помещений в соответствии с п. 1 ст. 8 Закона № 159-ФЗ;

2) утраты ими оснований, предусмотренных указанной статьей, для предоставления благоустроенных жилых помещений специализированного жилищного фонда по договорам найма специализированных жилых помещений;

3) включение их в список в другом субъекте Российской Федерации в связи со сменой места жительства. Порядок исключения детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, из списка в субъекте Российской Федерации по прежнему месту жительства и включения их в список в субъекте Российской Федерации по новому месту жительства устанавливается Правительством Российской Федерации;

4) прекращения у них гражданства Российской Федерации, если иное не предусмотрено международным договором Российской Федерации;

5) смерти или объявления их умершими в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, никакие другие основания, в том числе рассмотренные нами, не могут служить основаниями для отказа в предоставлении жилого помещения и во внимание приниматься не должны.

При решении данного вопроса рекомендуем проверить соответствие положения ребенка-сироты установленным Законом № 159-ФЗ требованиям, а затем обратиться в местный орган власти с письменным требованием о реализации права, гарантированного законом и уже в случае отказа обращаться в суд, тем более что положительная судебная практика уже наработана.

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

ВОЗМОЖНЫЕ РИСКИ РАБОТЫ С ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯМИ

Павел Хлебников

...БАНКИ ИЛИ ФНС МОГУТ ЗАПОДОЗРИТЬ ОБНАЛИЧИВАНИЕ, ЕСЛИ КОМПАНИЯ ПЕРЕЧИСЛЯЕТ ДЕНЬГИ НА СЧЕТА РАЗЛИЧНЫХ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ И ТАКИХ КОНТРАГЕНТОВ НЕОБОСНОВАННО МНОГО, НАПРИМЕР, БОЛЬШЕ 10 И ВСЕ ОНИ ВЫПОЛНЯЮТ СХОЖИЕ ФУНКЦИИ...

...ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ УКАЗАЛ В РЕЕСТРЕ ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ — КОНСУЛЬТАЦИОННЫЕ УСЛУГИ. А КОМПАНИЯ ПЕРЕЧИСЛЯЕТ ЕМУ ОПЛАТУ ЗА УСЛУГИ ПО ПЕРЕВОЗКЕ ТОВАРОВ...

...Под угрозой оказываются и те честные предприниматели, которые работают с одним крупным клиентом и получают ежемесячно одну и ту же сумму. Это самые слабые места...



Татьяна Новикова

Юрист

Договор бронирования. Судебная практика

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

Ждем запросы их на адрес: tp@top-personal.ru

Договор бронирования часто награждают определениями «бессмысленный» и «опасный». Оставим в стороне рассуждения об «опасности» заключения такого договора, это, скорее, гипербола, призывающая насторожиться, подойти к вопросу вдумчиво. Предлагаю исследовать существующую судебную практику, чтобы выяснить: есть ли смысл заключать договор, на какие положения следует обратить внимание.

Гражданским кодексом договор бронирования квартиры не предусмотрен, однако, это не значит, что его существование невозможно или незаконно. В то же время для понимания правовой природы этой юридической конструкции, придётся приложить усилия, поскольку каждый конкретный договор бронирования, как результат правотворчества, может иметь признаки и опциона, и абонентского договора, и оказания услуг, и предварительного договора... Список открыт.

ЗАЧЕМ ЕГО ЗАКЛЮЧАЮТ?

Цель покупателя: закрепить за собой нужный объект и получить время на подготовку к сделке.

Цель другой стороны: сформировать или повысить спрос, заработать на дополнительной услуге и т. п.

Гражданам, решившим заключить подобную сделку, следует внимательно изучить предлагаемый договор, установить, что является предметом договора, за какие услуги будут вноситься деньги. Исходя из многообразия конструкций договоров бронирования, сказать заранее, что заложено в его условия — невозможно. Обратимся к судебной практике.

ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ ЗА УСЛУГИ БРОНИРОВАНИЯ

Вознаграждение за услуги бронирования можно считать авансом по договору участия в долевом строительстве (ДДУ) или задатком, но, если об этом не упомянуто в договоре или это не соответствует правовой природе отношений, оно таковым не станет.

Так гражданка С. настаивала в суде¹, что средства, которые она передала за бронирование квартиры, не что иное как задаток.

Из содержания расписки следует, что исполнитель получил от С. «денежные средства в размере пятьдесят тысяч рублей в качестве брони за объект недвижимости для фиксирования стоимости объекта в размере три миллиона двести тысяч рублей, а также для снятия объекта недвижимости с продажи. Сумма, указанная в расписке, входит в счёт оплаты квартиры, в случае отказа С. от покупки вышеуказанного объекта недвижимости не возвращается».

Суду С. пояснила, что ответчик принятые на себя обязательства исполнил ненадлежащим образом, ввёл её в заблуждение относительно площади квартиры, не предоставил документы, необходимые для сделки. Просила взыскать с ответчика уплаченную сумму в двойном размере, поскольку сделка не была совершена по вине ответчика, а задаток выполняет обеспечительную функцию.

Однако суд не согласился с мнением гражданки С. Стороны не заключали иных договоров, кроме бронирования. Данный договор «не содержит существенных условий в соответствии с требованиями гл. 7 ГК РФ, устанавливающей правоотношения сторон по продаже недвижимости».

А задатком не может обеспечиваться обязательство, возникновение которого лишь предполагается, в отсутствии основного обязательства (ст. 380 ГК РФ)

¹ Дело № 2-3022/2020 (Абаканский городской суд (Республика Хакасия))

Таким образом, денежные средства, переданные С. по расписке, не могут быть расценены как задаток.

Гражданка Р. (далее — заказчик) заключила договор оказания услуг по подбору и бронированию на десять дней выбранной в новостройке квартиры, являющейся объектом долевого строительства (до 02 марта 2020 года). За оказываемые услуги п. 4.2. договора предусматривалось вознаграждение исполнителю — пятьдесят тысяч рублей, что исполнено заказчиком в полном объёме.

Деньги, внесённые по договору бронирования, Р. считала авансом. 05 марта 2020 года Р. потребовала расторгнуть договор и вернуть ей аванс. Причиной расторжения сделки и отказа заключать ДДУ Р. назвала предоставление недостоверной информации о сроках сдачи объекта. Исполнитель в возврате денежных средств отказал, поскольку считал свои обязательства перед Р. исполненными.

Рассмотрев иск² Р. и возражения исполнителя, мировой суд принял сторону последнего: услуга, предусмотренная договором, оказана. Оснований считать оплаченные за оказанную услугу денежные средства авансом или задатком по ДДУ не имеется. Не представлены доказательства предоставления заказчику недостоверной информации.

В ДОГОВОР ВКЛЮЧЕНЫ УСЛОВИЯ, УЩЕМЛЯЮЩИЕ ПРАВА ПОКУПАТЕЛЯ

Гражданка Р. обратилась в прокуратуру, управление Роспотребнадзора (далее — Управление). Управление отреагировало на обращение гражданки Р. и прокуратуры о нарушении исполнителем законодательства в сфере защиты прав потребителей по договору оказания услуг бронирования квартиры.

Правовой анализ сделки позволил сделать вывод, что два пункта договора ущемляют права заказчика, а именно пункты:

² Дело № 2-301/2020-8 (Судебный участок № 8 Адмиралтейского района Санкт-Петербурга)

а) «В случае уклонения или отказа заказчика от подписания соответствующего договора участия в долевом строительстве, а также при невозможности исполнения настоящего договора по вине заказчика, услуги исполнителя по соглашению считаются выполненными. Полученное ранее вознаграждение не возвращается»;

б) «Заказчик имеет право расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке без объяснения причин, о чём обязан уведомить исполнителя в письменной форме. При этом сумма, указанная в п.4.2, не возвращается».

Управление привлекло исполнителя к административной ответственности по ч. 2 ст. 14.8 КоАП РФ (предупреждение).

Исполнитель обратился в суд³, который признал постановление Управления незаконным. Однако постановлением суда апелляционной инстанции⁴ от 06 июля 2021 года решение нижестоящей инстанции отменено.

Апелляционным судом установлено, что условием пункта «а» договора исполнитель не предусмотрел возможность заказчика расторгнуть договор в одностороннем порядке по независящим от него причинам.

Заказчик в силу ст. 782 ГК РФ, ст. 32 закона «О защите прав потребителей» должен иметь возможность отказаться от исполнения договора, оплатив исполнителю расходы, которые тот понёс фактически.

Ограничение права на законное расторжение договора в одностороннем порядке и невозврат в связи с этим денежных средств, размер которых заранее установлен исполнителем, ущемляет права потребителя.

Свои фактические расходы общество определило заранее (пятьдесят тысяч рублей невозвратного вознаграждения). Но в случае отказа заказчика невозможно заранее установить сумму фактических расходов.

³ Дело № А56-111030/2020 (Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области)

⁴ Дело № А56-111030/2020 (Тринадцатый арбитражный апелляционный суд)

Суд посчитал, что спорные пункты договора не соответствуют требованиям правовых норм и нарушают права потребителя при заключении договора.

КОМПЕНСАЦИЯ МОРАЛЬНОГО ВРЕДА И ШТРАФА ПРИ РАСТОРЖЕНИИ ДОГОВОРА БРОНИРОВАНИЯ

Гражданка П. заключила договор бронирования однокомнатной квартиры, внесла предоплату четыреста тысяч рублей. Договор заключили до даты подписания сторонами ДДУ. Несколько позже гражданка решила расторгнуть договор. Согласно пункту 1.8 договора, в случае отказа участника долевого строительства от подписания ДДУ залоговая сумма, полученная застройщиком, подлежит возврату не ранее, чем через 30 рабочих дней с момента подачи письменного заявления о расторжении договора бронирования и возврате внесённых денежных средств. Но застройщик деньги не вернул.

Иск, поданный П., суд удовлетворил частично. Признал, что П. вправе требовать возврата уплаченных денежных средств и процентов за их пользование, поскольку отказалась от исполнения договора до окончания срока его действия. А вот в удовлетворении требований о компенсации морального вреда и взыскании штрафа, предусмотренных законом «О защите прав потребителей», отказал, поскольку посчитал, что обществом права П., как потребителя по договору бронирования, не нарушались. Суд указал, что на правоотношения, связанные с расторжением указанного договора после прекращения по нему обязательств, положения закона «О защите прав потребителей» не распространяются.

СКГД ВС РФ поправила коллег⁵.

На отношения, связанные с участием в долевом строительстве, в части неурегулированной ФЗ N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской

⁵ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 27.11.2018 N 42-КГ18-5

Федерации», применяются положения закона «О защите прав потребителей», в данном случае, о взыскании штрафа и компенсации морального вреда.

ПОЛЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДЛЯ МОШЕННИКОВ

Гражданин Ж., год исполнявший обязанности генерального директора хозяйственного общества, умело вводил граждан в заблуждение путём предоставления недостоверных сведений об имеющейся у него возможности реализовать квартиры от имени подрядчика, не имея договорных отношений с организацией подрядчиком, для чего размещал информацию в сети о реализации квартир в каком-нибудь жилом комплексе.

Суд установил двенадцать эпизодов мошенничества⁶.

Ж. предъявлял заказчикам оригиналы документов (свидетельство о госрегистрации, учредительные документы). Но на суде потерпевшие не могли пояснить, имели ли эти документы отношение к сделке. Договоры оказания услуг заключались настоящие, скреплялись подписью и печатью, иногда оформлялся акт приёма денежных средств. Только полномочия генерального директора к тому времени закончились. Были другие причины насторожиться:

- ✓ денежные средства за услуги бронирования переводили на личную карту Ж. либо других физических лиц;
- ✓ приходно-кассовые ордера не выдавались;
- ✓ договорные отношения с застройщиками не подтверждались;
- ✓ множественные несоответствия в договорах касательно предлагаемых объектов недвижимости.

⁶ Дело № 1-9/2019 (Промышленный районный суд г. Самары)

Итак, есть ли смысл заключать договор бронирования?

Для начала решите: так ли это необходимо? Если ответ положительный, детально изучайте каждый пункт договора (проверьте контрагента, предмет сделки, уясните, за что платите вознаграждение, т. п.)

Поскольку заказчик находится в более уязвимом положении, не отказывайтесь от юридической помощи.

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



Элина Шакирова

Автопарковки на придомовой территории

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

Ждем запросы их на адрес: tp@top-personal.ru

Благоустройство дворовых территорий всегда является актуальной проблемой для жителей всех регионов нашей страны и для местных властей. Рассмотрим спорные аспекты данной проблемы.

Под дворовой территорией понимается совокупность территорий, прилегающих к многоквартирным домам, с расположенными на них объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации таких домов, и элементами благоустройства этих территорий, в том числе парковками (парковочными местами), тротуарами и автомобильными дорогами, включая автомобильные дороги, образующие проезды к территориям, прилегающим к многоквартирным домам. На дворовой территории в интересах лиц, проживающих в жилом здании, к которому она прилегает, размещаются детские площадки, места для отдыха, сушки белья, парковки автомобилей, зеленые насаждения и иные объекты благоустройства и общественного пользования.

Утверждение порядка благоустройства дворовых территорий входит в перечень вопросов местного самоуправления с учетом мнения жителей населенных пунктов.

При этом по отдельным вопросам благоустройства дворов существуют ведомственные рекомендации, санитарные правила.

Так, согласно пункту 2.10 Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 N 64 (ред. от 27.12.2010), на территории дворов жилых зданий разрешалось размещать только гостевые автостоянки. Согласно позиции Верховного Суда РФ, изложенной при рассмотрении дела о признании частично недействующими положений данного правового акта, не предполагалось использование гостевых автостоянок иным образом, в том числе для постоянной парковки автомобилей жильцов. Использование обозначенных автостоянок для постоянной парковки автомобилей жильцов являлось нарушением положений Санитарных

правил, но не свидетельствовало об их незаконности (см. Апелляционное определение Апелляционной коллегии Верховного Суда РФ от 01.11.2018 N АПЛ18-470).

Примечание: Пункт 2.10 Постановления N 64 утратил силу с 1 марта 2021 года в связи с изданием Постановления Правительства РФ от 08.10.2020 N 1631 (ред. от 31.12.2020). Оценка соблюдения обязательных требований, содержащихся в данном документе, привлечение к административной ответственности за их несоблюдение допускались до 1 марта 2021 года (Постановление Правительства РФ от 31.12.2020 N 2467).

Гостевой стоянкой автомобилей признается открытая площадка, предназначенная для парковки легковых автомобилей посетителей жилых зон (п. 3.7 СП 42.13330.2016, утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр; Приложение 2 к МГСН 1.019, утв. Постановлением Правительства Москвы от 25.01.2000 N 49).

При этом санитарные разрывы от стоянки до жилых домов в целях соблюдения гигиенических нормативов, касающихся загрязнения воздуха, шума, вибрации и др., для гостевых автостоянок жилых домов не устанавливаются (п. 2.6, пп. 13 п. 7.1.12, п. 11 таблицы 7.1.1 СанПиН 2.2.А2.1.1.1200-03, утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 N 74; см. Апелляционное определение Московского городского суда от 24.09.2018 по делу N 33а-5184/2018).

Собственник жилого помещения многоквартирного дома обратился в Верховный Суд РФ с административным иском о признании недействующим приведенного выше положения Санитарных правил в той мере, в какой оно позволяет не устанавливать разрывы для гостевых автостоянок до фасадов жилых домов и торцов с окнами, а также территорий школ. В обоснование своего требования истец указал, что с нарушением расстояния, указанного в таблице 7.1.1, от торца дома и окон его квартиры стихийно возникла автостоянка, оказывающая вредное воздействие на окружающую среду и, как следствие, на его здоровье.

Собственник жилого помещения многоквартирного дома посчитал, что положения СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, позволяющие не устанавливать

разрывы для гостевых автостоянок до фасадов жилых домов и торцов с окнами, а также территорий школ:

- противоречат п. 3 ст. 16, ст. 20, п. 1 ст. 23 Федерального закона от 04.05.1999 N 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха», ст. 3 и п. 1 ст. 11 Федерального закона от 10.01.2002 N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», ст. 1 Федерального закона от 30.03.1999 N 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

- нарушают закрепленное ст. 42 Конституции РФ право на благоприятную окружающую среду.

В итоге ВС РФ отказал в удовлетворении административного искового заявления собственника помещения в МКД о признании частично недействующим п. 11 к таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (см. Решение Верховного Суда РФ от 17.06.2021 N АКПИ21-323) по следующим основаниям.

Оспариваемый нормативный правовой акт утвержден главным государственным санитарным врачом РФ в пределах предоставленных ему полномочий с соблюдением порядка введения его в действие.

Оспариваемое положение СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, допускающее не устанавливать для гостевых автостоянок жилых домов разрывы, не противоречит приведенным истцом нормам Федеральных законов N 52-ФЗ, N 96-ФЗ и N 7-ФЗ, которые не содержат запрета на размещение гостевых стоянок автотранспорта на территории дворов жилых зданий и требования к их размещению.

Более того, размещение в жилых зонах стоянок автомобильного транспорта допускается ч. 3 ст. 35 ГрК РФ.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую сре-

ду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства.

Применительно к сфере градостроительства размещение в жилых зонах автостоянок для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам, предусмотрено п. 5.1 СП 42.13330.2016 (СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр, в ред. от 19.12.2019).

Высший арбитр не согласился с доводами административного истца о том, что для гостевых автостоянок жилых домов величина разрыва должна устанавливаться параметрами, указанными в таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Данные параметры установлены для сооружений, используемых для хранения легкового автотранспорта, до объектов застройки, а не для гостевых парковок, предназначенных для временной, а не постоянной парковки автомобилей.

Иных нормативных правовых актов большей юридической силы, которым бы противоречило оспариваемое положение Санитарных правил, не имеется. Собственники жилых домов имеют полное право использовать территорию двора на свое усмотрение в соответствии со статьей 210 Гражданского кодекса РФ, статьей 39 Жилищного кодекса РФ. В этих регламентирующих документах как раз говорится об использовании земельного участка собственниками жилых домов. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства, принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности или публично-правовому образованию. При этом собственники помещений в многоквартирном доме владеют и пользуются этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме (ч. 1 ст. 36 ЖК РФ; ст. 124 ГК РФ; ч. 3, 4, 4.1 ст. 16 Закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ; п. 67 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010).

Это значит, свой автотранспорт во дворе жильцам оставлять вполне законно (см. Определение Первого кассационного суда общей юрисдик-

ции от 25.03.2020 по делу N 88-7898/2020; Обзор Верховного Суда РФ от 12.03.2019).

Главное, чтобы соблюдалось расстояние от окон и фасада. Оно зависит от количества машин. К примеру, если стоянка рассчитана на 50 автомобилей, то ее нужно оборудовать в 15 метрах от стен дома с окнами; если на стене нет окон, то хватит и 10 метров (требования — в таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

Если места для постоянной стоянки отсутствуют, то может быть оборудована гостевая парковка (см. Решение Правобережного районного суда города Липецка от 03.06.2019 по делу N 2-883/2019). А вот как понять, кто и насколько там поставил машину, в законе не прописано. Если парковка организована по правилам, с учетом расстояния от дома, то законных оснований для привлечения к ответственности нет. Сам факт наличия машин во дворе при соблюдении нормативов не нарушает права и законные интересы граждан.

Если стоянка слишком близко к дому или она самовольная, это повод для штрафа. Проверки ГИБДД во дворах проводят редко, поэтому и штраф за неправильную парковку получают не часто. Но лучше парковаться так, чтобы не доставлять дискомфорта жильцам двора. Если во дворе неправильно припарковались, и машина мешает другим выехать, можно вежливо попросить хозяина переставить авто. Иногда это помогает. Бывает, что водитель не реагирует на просьбы, продолжает нарушать правила парковки, и его машина мешает другим владельцам автотранспорта во дворе. Тогда нужно сфотографировать нарушение и вызвать дежурную бригаду ГИБДД.

Таким образом, если площадь придомовой территории позволяет и жильцы не против, во дворе вполне можно оборудовать постоянную парковку для машин по всем правилам СанПиН и ПДД.

Верховный суд РФ запретил оставлять автомобили во дворах жилых домов

<https://zen.yandex.ru/media/avtozal/verhovnyi-sud-rf-zapretil-ostavliat-avtomobili-vo-dvorah-jilyh-domov-6171753046ce4917bdb8994f>

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



ДУБИНИН & ПАРТНЕРЫ
Юридический консалтинг

Алексей Горелов

Старший партнер Консалтинговой компании «Дубинин и партнеры»

Новость, вынесенная в заголовок, цепляет взгляд и находит свое отражение почти в каждом автомобилисте. Но, насколько эта новость свежа? К сожалению, подход, изложенный в позиции Верховного суда, не нов, а применяется уже не одно десятилетие. При этом нужно четко понимать — какова сфера применения положений закона, рассматриваемых в статье. Да, автор прописывает, со ссылками на действующий ЖК, о том, что собственники жилых помещений в многоквартирном доме имеют право на пропорциональную часть придомовой территории. Таким образом, парковать машину возле дома можно. Но в данном случае Верховный суд имеет в виду немного иное. В частности, кто отвечает за ущерб/угон машины, припаркованной на придомовой территории. Большинство придомовых территорий ограждены, а также оснащены шлагбаумами, за которые собственники квартир исправно платят по квитанциям на оплату услуг ЖКХ. Соответственно у собственника квартиры в доме, припарковавшему свою машину возле своего подъезда, возникает идея обратиться к управляющей компании о взыскании суммы ущерба в случае повреждения или угона его автомобиля. Однако в данном случае, суды, ссылаясь на соответствующий СанПиН отказывают в возмещении вреда, так как территории вокруг дома не является официальной стоянкой/парковкой. Такое положение вещей не устраивала многих, включая широкий круг юридического сообщества. Но, не смотря на многочисленные обращения в высокие инстанции, «воз и ныне там».

В настоящее время проблема парковок и паркингов решается только при строительстве новых жилищных комплексов, где специально отдельно создаются места под паркинги (подземные) или возводятся от-

дельные строения паркингов, предназначенные именно для парковки автомобилей.

Суды связаны правоприменительными нормами и не могут по своему усмотрению менять сложившуюся законодательную базу. Внесение законодательных инициатив, при правильном прописывании соответствующих формулировок, сможет поменять сложившуюся ситуацию. При этом надо понимать, что возможное изменение существующего положения вещей может привести к дополнительным расходам для собственников квартир в многоквартирном доме на организацию паркингов и парковок, на что не каждый из автомобилистов готов пойти.

У большинства граждан есть идея, что машину могут повредить/угнать кому-то, но не ему. Таким образом, большинство граждан не задумывается о том, можно или нельзя парковаться и есть ли разрешение на это. В итоге, данная проблема не набрала «критического веса» для того, чтобы ее решением начали активно заниматься.

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

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

ТРУДОВОЕ ПРАВО

ноябрь 2021

ОШИБКИ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ МАТКАПИТАЛА (СПОРЫ)

ДАРЬЯ СЕРГЕЕВА

...ДАЖЕ В СЛУЧАЕ РОЖДЕНИЯ И ПОСЛЕДУЮЩЕЙ СМЕРТИ РЕБЕНКА, ПРИ ТАКИХ ПЕЧАЛЬНЫХ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ НУЖНО ОБЯЗАТЕЛЬНО ВЗЯТЬ Свидетельство о рождении ребенка, как бы это цинично ни звучало...

...ЗА НЕЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ МАТКАПИТАЛА (НАПРИМЕР, НА ПОКУПКУ ТРАНСПОРТА), А ТАКЖЕ ЗА ИХ ОБНАЛИЧИВАНИЕ МОЖНО БЫТЬ ПРИВЛЕЧЕННЫМ К УГОЛОВНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ...

...ПРИБРЕТАЯ ОДНОКОМНАТНУЮ КВАРТИРУ, ОНИ НЕ ВЫПОЛНИЛИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО НАДЕЛЕНИЮ ДЕТЕЙ ДОЛЯМИ В ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЬЕ И ТЕМ САМЫМ НАРУШИЛИ УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ СРЕДСТВ МАТЕРИНСКОГО (СЕМЕЙНОГО) КАПИТАЛА...

Как кредитные брокеры мошенничают с ипотекой?

<https://zen.yandex.ru/media/sberbusiness/kak-nestat-jertvoi-moshennikov-poluchaia-kredit-dlia-biznesa-6123dd4cf2629668f71c1d52>

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



 Князев и партнёры
Московская Коллегия Адвокатов

Андрей Князев

Адвокат, Председатель Московской коллегии адвокатов
«Князев и партнеры»

Кредитные брокеры и риэлторы весьма забаррикадировали рынок, порой люди не имеют другого выбора, должного понимания процесса, **их уверяют в том, что без брокера не справится и пытаюсь избежать порой выдуманных брокерами рисков люди попадают в сети недоброжелательных помощников.**

Важно понимать, что при отсутствии существенных условий при которых определенный банк не выдает кредит или ипотеку, процент того, что он не выдаст его — мал, банку выгодно предоставлять кредит: он получает нового клиента, после погашения кредита обычно те же люди пользуются другими финансовыми предложениями, банк получает достаточно крупный доход от процентов по кредиту.

Гарантирование результата, который не может напрямую зависеть от брокера уже говорит о недобросовестности, любые обходные пути, придуманные брокерами, почти всегда являются незаконными, без брокеров банк все равно выдаст кредит или ипотеку если нет проблем с требованиями.

Ипотека намного сложный вариант нежели кредит, **недвижимость нужно тщательно проверять на наличие «не чистых» историй, обременений и т.п., ведь после покупки брокер исчезнет и не будет нести ответственность.**

Банки сами сопровождают сделки купли — продажи недвижимости в ипотеку, например один случай: продавец погашает ипотеку на квартиру Г

деньгами, отданными по договору купли — продажи квартиры от покупателя и все это происходит внутри банка Д через ячейки, где у продавца была взята ипотека, банк Д одновременно снимает ипотечное обременение и регистрирует квартиру на покупателя, также часто банки консультируют по ипотеке, проверяют документы.

Важно понимать, что не всегда брокер на Вашей стороне, наличие подобного рода помощника не освобождает Вас от проверки документов на квартиру. Иной случай, когда недвижимость — это новостройка на стадии строительства, тогда сделка проходит у застройщика, а брокер лишь подбирает предложения на рынке, нужно самостоятельно оценить риски подобной покупки, так как **брокер не несет ответственность за застройщика, его добросовестность**, но и здесь интересные случаи, когда **брокеры имеют договоренности с застройщиком, нужно задуматься если брокер предлагает только один или два варианта и не считается с Вашими требованиями.**

Деятельность брокеров не имеет прямого регулирования законом поэтому нужно быть бдительными и понимать, что **часто схемы брокеров попадают под Уголовный кодекс и воспользовавшись, например, поддельными документами, составленными брокером, можно понести уголовное наказание.**

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

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

ТРУДОВОЕ ПРАВО

ноябрь 2021

ВЗЫСКАНИЕ С РАБОТНИКА ПРИЧИНЁННЫХ ИХ ОШИБОЧНЫМИ ДЕЙСТВИЯМИ УБЫТКОВ АНАЛИЗ СПОРОВ

Татьяна Чурилина

...УБЫТКИ СОСТОЯТ ИЗ РЕАЛЬНОГО УЩЕРБА И УПУЩЕННОЙ
ВЫГОДЫ...

...ЗАКОН ЧЕТКО ОГРАНИЧИВАЕТ СЛУЧАИ ВОЗЛОЖЕНИЯ
НА СОТРУДНИКА ОРГАНИЗАЦИИ ПОЛНОЙ МАТЕРИАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ...

...НАИБОЛЕЕ РАСПРОСТРАНЕННОЙ ОШИБКОЙ ЯВЛЯЕТСЯ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ДОГОВОРА О ПОЛНОЙ МАТЕРИАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ С ЛИЦОМ,
КОТОРЫЙ ЗАНИМАЕТ ДОЛЖНОСТЬ ИЛИ ВЫПОЛНЯЕТ РАБОТУ, НЕ
ПОИМЕНОВАННЫЕ В ПЕРЕЧНЕ, УТВЕРЖДЕННОМ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ
МИНТРУДА РФ ОТ 31.12.2002 № 85...

Петербуржец купил залоговое жилье у банка и остался без квартиры и без денег

<https://zen.yandex.ru/media/taxco/peterburjec-kupil-zalogovoe-jile-u-banka-i-ostalsia-bez-kvartiry-i-bez-deneg-6177ae1cb27d57298b546a16>

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



Артем Денисов

управляющий партнер юридической компании «Генезис»

В указанной ситуации был полностью реализован риск ухода продавца в банкротство. При этом не имеет значение личность продавца — банк, корпорация, ИП и т. д. Имеет значение суть сделки и возможная юридическая порочность, которая в данном случае может возникнуть в 2-ух случаях: в процедуре — т. е. в порядке проведения торгов; в содержании — т. е. в данном случае имущество отчуждено на нерыночных условиях (цена сделки).

Согласно законодательству о банкротстве, чтобы оспорить сделку в связи с её нерыночностью, нужно доказать, что сделка совершена должником в течение одного года до принятия заявления о признании банкротом или после принятия указанного заявления, а так же неравноценное встречное исполнение обязательств другой стороной сделки, в том числе в случае, если цена этой сделки и (или) иные условия существенно в худшую для должника сторону отличаются от цены и (или) иных условий, при которых в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки (подозрительная сделка). Неравноценным встречным исполнением обязательств будет признаваться, в частности, любая передача имущества или иное исполнение обязательств, если рыночная стоимость переданного должником имущества или осуществленного им иного исполнения обязательств существенно превышает стоимость полученного встречного исполнения обязательств, определенную с учетом условий и обстоятельств такого встречного исполнения обязательств.

При этом, в настоящее время существует специфика, которой пользуются банки — такие сделки, если их сумма не превышает 1% стоимости

активов банка, оспорить нельзя. В результате имущество банка неправомерно выводится по отдельным сделкам, совершаемым в процессе обычной хозяйственной деятельности, однако их сумма может составлять десятки и даже сотни миллионов рублей. Особенно остро проблема стоит в крупных банках с миллиардными активами.

Рекомендации могут быть одни — если покупка существенная для Покупателя, то необходимо всегда делать независимую оценку стоимости приобретения имущества и по возможности страховать потерю титула по любым возможным основаниям.

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



Юридическое Агентство Санкт-Петербурга

Legal Agency of St.Petersburg

Любовь Ермакова (Степанова)

Ведущий юрист Юридического Агентства

Санкт-Петербурга

Сайт <https://la-advokat.ru/>

По нынешнему законодательству произошедшее является полностью законным. Из чего в таких ситуациях исходит законодатель и суд? Из того, чтобы защитить более слабую сторону процесса, ту сторону, которая попала в данную ситуацию непреднамеренно, или те стороны, которых большинство. Обычно более слабыми сторонами признают кредиторов должника, которые стали заложниками банкротства должника, их интересы максимально законодатель и стремится защитить.

Т. е. если бы в данной ситуации суд встал на сторону г-на Кузьмина, то это означало бы создать практику и прецедент, когда все банки и должники выводили бы имущество из конкурсной массы, таким образом, и у кредиторов не было бы никаких шансов получить хоть что-то.

Вопрос о добросовестности приобретения — это старый вопрос в гражданском праве и у судов, даже не в банкротном законодательстве, есть устойчивая практика по признанию или не признанию добросовестности приобретения. И основополагающим фактором является цена приобретения — она должна быть рыночной. Если вы отступаете от рынка, то у вас должно быть фундаментальное основание для этого, как минимум оценка этого объекта (которая должна быть проведена по всем методикам и нормативам, чтобы ее нельзя было оспорить), как максимум просуженное решение суда, где суд признает, что стоимость этого объекта такая и за эту стоимость и выкупать. Если цена занижена относительно рыночной — покупатель не доказал свою добросовестность, значит злоупотребил правом и такая сделка признается недействительной.

Это риски покупателя. Если он получает выгоду, приобретая товар, который гораздо ниже по стоимости, чем рынок, то он должен понимать, что с этим товаром что-то не так и максимально ответственно подойти к приобретению.

Возможное банкротство продавца при приобретении недвижимости, недвижимого комплекса, предприятий, интеллектуальной собственности и иных объектов, мы, в нашей организации, обязательно проверяем. Так как у банкротства всегда есть предвестники: предъявленные требования в суд, просуженные требования, публикации о банкротстве и иные. И по ним всегда можно определить риски приобретения объектов. Поэтому в данном случае, г-н Кузьмин не проверил надлежащим образом контрагента, поэтому суд и возложил на него риски потери объекта.

Также, в данном случае, не работает принцип «единственного жилья», который работает в случаях принудительного взыскания долгов с должников, когда действительно не имеют права в счет долга забрать единственное жилье. Здесь идет речь о признании сделки недействительной, нарушающей права одной из сторон, а это значит, что положение стороны, чьи права были нарушены условиями сделки, должно вернуться в исходное состояние. Покупая квартиру по очень заниженной стоимости, гражданин нарушил права других кредиторов, что само по себе является незаконным, ведь фактически имущество было выведено из общей имущественной массы. Поэтому законодатель и суд исходят из того, что раз ты нарушил чье-то право, то и твое право может быть нарушено.

Еще возможный вариант решения в данном случае — это привязка к кадастровой стоимости объекта. За последние годы кадастровая стоимость объектов недвижимости была приведена в соответствие с рыночной. Но огрехов очень много — как и завышенной кадастровой стоимости объектов, так и заниженной. Скорее всего кадастровая стоимость этого объекта была заниженной и могла равняться стоимости приобретения. Это тоже хороший путь защиты, так как не доверять государственной структуре, которая зафиксировала эту кадастровую стоимость, суд не может — это будет противоречием, а значит и г-н Кузьмин действовал добросовестно, так как он тоже не может не доверять фиксированной кадастровой стоимости объекта.



АДВОКАТ САУНИН

Андрей Саунин

адвокат, руководитель Saunin Law Practice

Как правило, сделки с недвижимостью, особенно заключаемые с дорогостоящим недвижимым имуществом, проходят не один круг согласования. Проверяются стороны и сам объект. Одной из главных стадий проверки является одобрение размера кредита на основании отчета о рыночной цене объекта. К договору купли-продажи заключают договор страхования утраты титула собственника. Поэтому ситуацию нельзя назвать рядовой. Я бы как раз ее рассматривал как подозрительную.

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



Арбитраж.ру

Самат Шайбаков

юрист юридической фирмы «Арбитраж.ру»

Сайт: <https://arbitrazheru.legal/>

I. МНЕНИЕ ЮРИСТА

Суть дела заключается в том, что гражданин по цене в три раза ниже рыночной купил квартиру у банка, а также взял кредит для ремонта квартиры. Суды посчитали такую покупку незаконной и обязали вернуть квартиру банку. При этом в рамках проведенной экспертизы не удалось установить, что покупателем был произведен ремонт квартиры.

Сложность восприятия заключается в том, что контрагентом являлся банк, который в общем понимании (в том числе и юристов) является профессиональным и добросовестным участником гражданского оборота, знает все «нюансы», а покупателем гражданин, для которого покупаемое жилье может быть единственным.

С правовой точки зрения у гражданина мало шансов на положительный исход по результатам рассмотрения жалобы в Конституционном суде РФ.

25.12.2018 постановлением Верховного суда РФ были даны разъяснения, что сделки с единственным жильем граждан (когда банкротом является гражданин) нельзя признавать недействительными, если это не приведет к пополнению конкурсной массы должника.

В то же время, не так давно Конституционный суд РФ в постановлении от 26.04.2021 № 15-П нивелировал абсолютность «исполнительского иммунитета», допустив обращение взыскания на единственное жилье должника.

В последующем Верховный суд РФ в определении от 26.07.2021 № 303-ЭС20-18761 дополнил вышеназванный правовой подход алгоритмом решения вопросов по реализации единственного жилья в банкротстве граждан.

Действующая судебная практика исходит из того, что защита единственного жилья исполнительским иммунитетом актуальна при условии, что оно является единственным для должника и членов его семьи, а не для покупателя по сделке.

Обоснованность позиции исходит из того, что иное толкование может привести к ситуации, когда должник, не имея исполнительского иммунитета, может искусственно его создать, что существенно затруднит взыскание или сделает невозможным усилия по предотвращению подобных злоупотреблений.

В рамках настоящего спора судами сделан вывод, что целью продажи имущества гражданину были не реальные намерения купить квартиру, а причинить вред кредиторам, т. е. вывести из конкурсной массы банка ценный актив в виде жилья, реализовав его третьему лицу по цене в три раза ниже рыночной.

Законом о банкротстве предусмотрены механизмы защиты кредиторов должника посредством оспаривания сделок, в том числе по мотивам неравноценного встречного исполнения. В условиях банкротства одного из контрагентов, притом не имеет существенного значения банк это или другое лицо, судами всегда будут проверяться условия равноценного встречного предоставления, т. е. продажа любого имущества должна быть экономически разумна, а участники такой сделки должны быть максимально добросовестны.

Такая позиция законодателя и правоприменителей является справедливой мерой по отношению к другим лицам, поскольку не редко должники в преддверии банкротства пытаются спасти свое имущество от «рук» кредиторов. Собственно, такие злоупотребления вынуждают законодателя ставить такие строгие рамки. Современная тенденция в банкротстве заключается в том, что интересы кредиторов защищаются чаще и эффективнее, чем интересы других лиц.

Описываемые обстоятельства дела не являются редкостью, во многих процедурах банкротства мы часто сталкиваемся с ситуацией, когда стоимость имущества, проданного третьему лицу, многократно ниже её рыночной, что является основанием для признания такой сделки недействительной. И даже в случаях, когда денежные средства реально передавались должнику (как было установлено в рамках настоящего дела), зачастую такие кредиторы не получают обратно уплаченные средства, поскольку конкурируют с другими кредиторами. В такой ситуации добросовестные граждане вынуждены надеяться на эффективность процедуры банкротства и погашение их требований в полном объеме.

II. РИСКИ

Важно, что наличие регистрации перехода права собственности в Росреестре никоим образом не свидетельствует об отсутствии каких-либо рисков, поскольку наличие записи в регистрирующем органе означает лишь соблюдение формальных условий, необходимых для регистрации такого перехода: наличие подписей в договоре, указание конкретной квартиры и её передачи, а также согласованность стоимости имущества (в обычной ситуации, она может составлять и 10 коп.).

Риэлторы зачастую не имеют юридического образования, поэтому не в состоянии провести максимально эффективную проверку «юридической чистоты» квартиры, а нотариусы не проверяют равноценность условий сделки.

На наш взгляд сделка по покупке квартиры в обычной ситуации была бы законной, поскольку граждане и юридические лица свободны в определении стоимости имущества, однако наличие процедуры банкротства (продажа в преддверии банкротства) заставляет учитывать не только свои интересы, но и интересы третьих лиц (кредиторов должника).

Поэтому, чтобы не попасть в такую ситуацию при покупке квартиры (в том числе у банка), помимо выписки из Росреестра, мы настоятельно рекомендуем проверять все возможные онлайн-сервисы по проверке контрагента (<https://kad.arbitr.ru/>, <https://bankrot.fedresurs.ru/>, <https://fedresurs.ru/>, <https://bankrot.fedresurs.ru/>, <https://bankruptcy.kommersant.ru/>).

ru/, <https://egrul.nalog.ru/>, <https://pb.nalog.ru/>), приблизительно оценив рыночность согласованных условий.

Покупатели должны понимать причины, почему продавец продает им жилье по стоимости кратно ниже рыночной, и, покупая в таких условиях квартиру, должно быть понимание, что это больше инвестиция, чем бытовая покупка.

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

Суд отменил разрешение на строительство трех 16-этажных домов — два уже готовы, третий ждет сдачи

https://ngs-ru.turbopages.org/ngs.ru/s/text/realty/2021/10/22/70209176/?sign=12b30603ccfd666435e43cf9228685373d7717248a6891ecf04acb82f298f4d6:1635068275&trbsrc=zen&publisher_logo_url=https%3A//avatars.mds.yandex.net/get-turbo/1622843/2a00000168eacc3edff0d055d2402a8fcfb9/orig&promo=navbar&utm_referrer=https%3A%2F%2Fzen.yandex.com%2F%3Ffromzen%3Dsearchapp&turbo_uid=AACOmRp2RI1zNvTHEZwyal22FXUOaZk_Z9-pS5bnCu_FR06prpBcb9CagvS-L7_mVJNzddO1vabeE1EuHW8msDRGQ5t7F6HCA Ls%2C&turbo_ic=AACluJ110hGM668uzA4gUQLlo1WJwrZmY8wXRTRQsXJYxg1p sC-_Y_3ZhnAH18hYXb9Iza0x-gCGIjZgHejt3j7gNRfNpJaA5EI%2C

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



Марина Строкань

Старший юрист Land Law Firm.

Сайт фирмы — landlawfirm.ru

Действия застройщика при первом приближении укладываются в предусмотренную градостроительным законодательством схему — изменение технико-экономических параметров застройки стало следствием согласования от уполномоченного органа (мэрия выдала разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства), полученного с учетом проведения публичных слушаний. Кроме того, инициатива изменения проектных решений — сокращение количества машино-мест более, чем в 7 раз, и возведение дополнительно 3-х многоквартирных домов, логично обоснована застройщиком неблагоприятными инженерно-геологическими условиями земельного участка — строительство подземной парковки не рекомендовано в связи с высоким уровнем грунтовых вод и вероятностью затопления.

В связи с распространенной практикой корректировки ранее заявленных и согласованных параметров строительства уже в ходе реализации проекта, возникает небезосновательный вопрос осведомленности девелопера о всех нюансах и условиях строительной площадки еще на стадии инженерно-геологических исследований и разработки проектной документации. Учитывая, что застройщик не отказался от обязательств по обеспечению жилого комплекса соответствующей инфраструктурой, более того — получил от ОИВ в пользование дополнительные площадки для размещения машино-мест без предоставления земельного участка и уже за пределами территории, обозначенной в градостроительном плане, судам предстояло тщательно разбираться во всех процедурных нюансах состоявшихся решений мэрии во избежание злоупотреблений и со стороны городских властей. Примечательно, что мнения апелляции и кассации

разошлись и в процедурных вопросах принятия решения о согласовании отклонения от предельных параметров, и в вопросе доказанности нарушения прав жильцов соседних домов.

Несмотря на состоявшееся решение суда кассационной инстанции, говорить о принципиально негативных для застройщика последствиях преждевременно, поскольку разрешения на строительство спорных объектов не признаны недействительными и не отменены, как и акты ввода в эксплуатацию. До признания объекта самовольной постройкой в порядке статьи 222 ГК РФ вопрос сноса не имеет правовых оснований. Необходимо, однако, учитывать, что самовольный характер построек необходимо будет обосновать — очевидно, что объекты возведены при наличии разрешительной документации, на земельном участке, отведенном для указанных целей. При соответствии построенных домов градостроительным, строительным, противопожарным и иным требованиям, перспективы удовлетворения иска, обязывающего застройщика снести постройки, минимизируются.

Безусловно, суды примут во внимание и специфику объекта, и факт завершения строительства к моменту отмены ранее принятых мэрией решений о возможности отклонения от предельных параметров строительства. Так, при рассмотрении иска застройщика о признании права собственности на самовольную постройку, в отношении которой было выдано, а затем отменено решение уполномоченного органа о согласовании отклонения от предельных параметров строительства, суды оценивают данное обстоятельство как не имеющее правового значения, поскольку объект уже физически создан и введен в эксплуатацию.

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



GRAD LEGAL & FINANCIAL
ADVISORY SERVICES

Александр Базыкин

адвокат МКА «ГРАД»

Указанное дело представляет интерес с точки зрения вопроса о том, что будет дальше? С трудом можно поверить в ситуацию, когда дома, которые уже построены будут снесены. Вместе с тем узаконить постройку тоже будет достаточно проблематично, поскольку одним из доводов истцов, который был заявлен еще в суде первой инстанции являлся довод о том, что спорные постройки ущемляют права административных истцов (жителей других близлежащих домов). Узаконить самовольные постройки будет также весьма проблематично, поскольку Судом первой инстанции установлено, что оспариваемое решение затрагивает права и законные интересы административных истцов. Данный довод будет, безусловно, воспринят судами при последующих разбирательствах, которые неизбежны. Согласно п. 3 ст. 222 ГК РФ для признания права собственности необходимо одновременное соблюдение нескольких условий, одним из которых является отсутствие нарушений прав и охраняемых законом интересов других лиц. Таким образом, уже установлен факт подобных нарушений и если в будущем спорные дома будут рассматривать в качестве самовольной постройки, то они будут подлежать сносу. Известны случаи сноса строений, производственных строений, но в данном случае речь идет о глобальном сносе, во многом это дело станет прецедентным. Кстати, следует обратить внимание, что при вынесении решения Мэрией были нарушены не только интересы жильцов, но и многие процессуальные нормы, в частности, не было мотивировано, почему в данном случае можно отступить от имеющихся стандартов и нормативов.

Трудно говорить о прогнозах данного дела, наиболее вероятным кажется сценарий, при котором будет найден компромисс между всеми сторонами спора: жители получают свои парковочные места, а застройщику не придется сносить выстроенные дома.

Эксперт рассказал о новом разводе при покупке квартиры в Сочи. Страшно попасть на такую сделку

<https://zen.yandex.ru/media/starfish/ekspert-rasskazal-o-novom-razvode-pri-pokupke-kvartiry-v-sochi-strashno-popast-na-takuiu-sdelku-60f153a51ce29d359d570578>

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



Алексей Голубев

Управляющий партнёр юридической компании «Прайвеси групп»

В рассмотренной ситуации покупатели квартиры, на мой взгляд, проявили должную осмотрительность и совершенно верно поступили, потребовав указания в договоре купли-продажи рыночной цены приобретаемого жилого помещения.

Данный вывод сделан на основании многочисленной судебной практики по признанию недействительными сделок по продаже объектов недвижимости (равно как и транспортных средств), совершенных по заниженной цене. Такая ситуация может возникнуть, если продавец или его супруг (супруга) окажется банкротом. При этом риск оспаривания сделки, в которой цена реализованного объекта окажется существенно ниже его действительной рыночной стоимости, сохраняется на протяжении как минимум трех лет со дня ее совершения. Последствиями признания следки купли-продажи недействительной будет возврат квартиры продавцу для реализации ее в рамках дела о банкротстве и погашения долгов перед кредиторами. В редких случаях суды допускают внесение покупателем доплаты за квартиру в виде разницы между ее рыночной стоимостью и той ценой, которая была указана в договоре.

В наших современных реалиях оценить риск признания гражданина банкротом на ближайшие три года практически невозможно. Поэтому мы не рекомендуем своим клиентам указывать в договоре купли-продажи цену, не соответствующую рыночной стоимости объекта недвижимости на момент совершения сделки. Этого не стоит делать еще и потому, что расчет налога от продажи квартиры может быть произведен, исходя из размера ее кадастровой стоимости, отраженной в выписке из ЕГРН, с понижающим

коэффициентом 0,7. Так сотрудники налоговой инспекции поступят в случае, если цена, указанная в договоре, ниже кадастровой стоимости жилого помещения, рассчитанной с понижающим коэффициентом 0,7.

При этом необходимо помнить, что при расчете налога с продажи квартиры могут применяться имущественные налоговые вычеты.

Так, с учетом положений подпунктов 1 и 2 пункта 2 статьи 220 НК РФ налогообложению подлежит не полная сумма полученного дохода от продажи квартиры, а сумма дохода, уменьшенная на размер имущественного налогового вычета, не превышающего в целом 1 000 000 рублей, или на сумму фактически произведенных налогоплательщиком и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением проданной квартиры.

Также на основании пункта 17.1 статьи 217 и пункта 2 статьи 217.1 НК РФ освобождаются от налогообложения доходы, получаемые физическими лицами за соответствующий налоговый период от продажи объектов недвижимого имущества, а также долей в указанном имуществе, при условии, что такой объект находился в собственности налогоплательщика в течение минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества и более. В соответствии с пунктом 4 статьи 217.1 НК РФ минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет пять лет, за исключением ряда случаев. Так, например, в случае приобретения квартиры в результате наследования или дарения ближайшими родственниками, либо приватизации, минимальный предельный срок владения составит 3 года.

Кроме того, с 1 января 2020 г. трехлетний срок владения распространяется также на проданные гражданином жилые помещения, если в его собственности (включая совместную собственность супругов) на дату государственной регистрации сделки купли-продажи не находится иного жилого помещения. Таким образом, размер налога на доходы от реализации квартиры может не составлять столь пугающей суммы или вовсе отсутствовать, тогда как последствия от признания сделки купли-продажи недействительной как совершенной на нерыночных условиях могут быть для покупателя весьма серьезными.



Светлана Кавиева

руководитель практик «Недвижимость и инвестиции» и
«Корпоративное право» ООО «СтройКапиталКонсалтинг»

Сайт компании: <https://law-kazan.ru/>

Предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества — это соглашение, по которому стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также условия основного договора, это в том числе это может быть цена договора купли-продажи, порядок оплаты, срок заключения основного договора. Как правило, предварительные договоры купли-продажи заключают для целей фиксирования стоимости продажи недвижимого имущества, которая впоследствии может изменяться только по соглашению сторон.

Для обеспечения исполнения по предварительному договору как правило используется задаток.

Согласно ст. 380 ГК РФ задатком признается денежная сумма, внесенная одной из сторон соглашения в качестве обеспечения собственного намерения на приобретение объекта.

Если за неисполнение договора ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны. Если за неисполнение договора ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка. Сверх того, сторона, ответственная за неисполнение договора, обязана возместить другой стороне убытки с зачетом суммы задатка, если в договоре не предусмотрено иное.

В случаях, если сторона, заключившая предварительный договор, уклоняется от заключения основного договора, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

Требование о понуждении к заключению основного договора может быть заявлено в течение шести месяцев с момента неисполнения обязательства по заключению договора.

При этом сделка будет заключена на условиях, указанных в предварительном договоре купли-продажи.

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



ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОКРУГ
юридическая компания

Андрей Кriuлин

Руководитель налоговой практики ООО Юридическая
Компания «Центральный округ»

Не всегда продавцу нужно бояться высокой цены продаваемой квартиры, ведь НДС начисляется с дохода, а не с вырученной суммы от продажи квартиры, и не взимается в следующих случаях:

— на момент продажи прошло три года владения квартирой и она куплена до 1 января 2016 года или получена в результате приватизации, наследования, по договору ренты или является единственным жилым помещением в собственности продавца на момент продажи;

— если квартира куплена после 1 января 2016 года, то по истечении пяти лет владения ее можно также продать без уплаты НДС;

— если квартира приобретена дороже, а продана дешевле, но не менее чем за 70% кадастровой стоимости;

— квартира продана по той же цене, что и была приобретена, и эта сумма не меньше 70% кадастровой стоимости.

Во всех остальных случаях НДС взимается с дохода от продажи квартиры.

Кроме того, наоборот, в некоторых случаях нужно бояться низкой цены, т.к. если цена продажи квартиры составит менее 70% от кадастровой стоимости квартиры, НДС все равно придется уплатить от 70% кадастровой стоимости, при условии, если сроки давности владения квартирой, указанные выше, на момент сделки с квартирой еще не прошли.

Профессор РГГУ потерял квартиру после разговора с телефонными мошенниками

https://360tv-ru.turbopages.org/360tv.ru/s/news/obschestvo/professor-rggu-poterjal-kvartiru-posle-razgovora-s-telefonnymi-moshennikami/?signature=aa4a40b82b2ac1892bf42a0a1b46b38670e7fbc6f5a5c1a9e3279991f2910d16:1634792034&trbsrc=zen&publisher_logo_url=https%3A//avatars.mds.yandex.net/get-turbo/1870959/2a0000017bbbb30f4d1c8c744ae8655347c3/orig&publisher_header_color=%23000000&promo=navbar&utm_referrer=https%3A%2F%2Fzen.yandex.com%2F%3Ffromzen%3Dsearchap&turbo_uid=AABTtdISjIzu2-H5XM8Gew7NpGkH_Ma7o1dtAKDUJvy_I8j7B_niGOiadcrEmSJGG02jtv34fs9sDUb2KMx52goHokRMzUTP3eZ7&turbo_ic=AAC26inixT3y3QJSNiHO2ob3-MoiLBz12rwkda-2CoMWoyezRZSoP6C6_R6Lp37j9GSGNO23TM-rkOI44ETj93BNRpPGJo2YVTFwbg%2C%2C

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



ДУБИНИН & ПАРТНЕРЫ
Юридический консалтинг

Алексей Горелов

Старший партнер Консалтинговой компании «Дубинин и партнеры»

К сожалению, описываемая в статье проблема уже не новость в повседневной жизни. Такие истории, несмотря на неплохую информационную и просветительскую работу представителей правоохранительных органов, появляются почти каждый день, а иногда и несколько раз в день. Старшее поколение, в силу особенностей воспитания, мировоззрения, не способно к критическому восприятию действительности. В силу этого, старшее поколение очень доверчиво относится к представителям правоохранительных органов и власти в целом. Доверие к человеку, представившемуся правоохранителем, даже без проверки документов, чрезмерно.

При этом, в данной ситуации профессор не сможет никак вернуть квартиру в силу того, что суды признают нового покупателя добросовестным, так как презумпция невиновности не позволяет его считать членом преступной группы. Новый покупатель, скорее всего, является простым покупателем, не имевшим никакого представления о преступных схемах. Формально новый покупатель оплатил деньги, подписал документы и оформил квартиру на себя в полном соответствии с законом. Пенсионер-профессор оспорить сделку с покупателем не сможет и суд встанет на сторону покупателя. Единственный вариант для данного пострадавшего профессора надеяться на то, что правоохранители смогут найти и задержать мошенников, которые его обманули. При этом, если его признают потерпевшим и у мошенников будут какие-то активы, пенсионер сможет что-то получить. При иных вариантах ничего сделать в данной ситуации невозможно. Как бы не было жалко данного пострадавшего, с точки зрения закона, он сам предпринял все действия по потере своего имущества, доверяя мошенникам и не проверяя у них никаких документов.

Как обезопасить пожилых людей от подобного рода мошенников? Прежде всего написать и подать заявление в МФЦ об обязательном личном участие в любой сделке по недвижимости, принадлежащей человеку. Также подать запрет на проведение сделок с применением электронной цифровой подписи (ЭЦП), так как очень часто мошеннические схемы основаны именно на применение ЭЦП. Кроме того, самое простое — постоянное общение с пожилыми людьми. Очень часто пожилые идут на уловки мошенников в силу того, что им не с кем поговорить. Поэтому простое общение, даже по телефону, может снизить риск мошеннических действий. Также можно периодически запрашивать выписку из ЕГРН по недвижимости, чтобы своевременно узнавать о факте перехода права собственности. Дополнительная мера (правда в силу особой мнительности пожилых людей по отношению к родственникам не всегда рабочая) — оформление небольшой доли (5-10%) на молодого ответственного родственника. Эта мера поможет обезопасить или отменить сделку при несоблюдении предоставления преимущественного права покупки на сособственника.

Таким образом, мошеннические действия в современном мире не исключены, но есть действенные рабочие алгоритмы, описанные выше, которые помогут при прочих равных условиях защитить собственность.

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



Светлана Кавиева

*руководитель практик «Недвижимость и инвестиции» и
«Корпоративное право» ООО «СтройКапиталКонсалтинг»*

Сайт компании: <https://law-kazan.ru/>

В рассматриваемой ситуации возможность вернуть квартиру, то есть истребовать ее у новых собственников, зависит от того будет ли в суде доказана добросовестность новых приобретателей и факт заключения продавцом сделки под влиянием заблуждения.

В соответствии со ст. 178 ГК РФ сделку можно признать недействительной, если заблуждение было настолько существенным, что эта сторона, разумно и объективно оценивая ситуацию, не совершила бы сделку, если бы знала о действительном положении дел. Другими словами, необходимо доказать, что если бы продавец понимал, что в результате сделки он останется и без квартиры и без денег, он бы не продал квартиру.

В соответствии со ст. 302 ГК РФ “если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли”. Существенно облегчит задачу наличие приговора, которым будет установлено, что квартира выбыла из владения незаконно.

Для исключения появления новых добросовестных приобретателей необходимо в кратчайшие сроки обратиться в Росреестр с заявлением о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, а также ходатайствовать в суде о принятии обеспечитель-

ных мер в виде запрета на регистрационные действия с квартирой. Данные действия исключают возможность новых покупателей заявлять в суде, что они добросовестные.

КАК ОБЕЗОПАСИТЬ ПОЖИЛЫХ ЛЮДЕЙ ОТ МОШЕННИКОВ С КВАРТИРАМИ?

1. Подать в Росреестр заявление о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на принадлежащие вам объекты недвижимости без личного участия. В Единый государственный реестр недвижимости будет внесена запись о таком заявлении, и документы, поданные без личного участия собственника (например, по доверенности), оставят без рассмотрения.

2. Обратиться в Росреестр с заявлением о внесении в Единый государственный реестр недвижимости актуального адреса электронной почты. Действующим законодательством при заключении сделок с помощью УКЭП — сделки с электронными документами, предусмотрена обязанность получить письменное согласие собственника на регистрацию перехода права собственности на нового собственника. Росреестр уведомляет собственников по электронной почте о поступлении на регистрацию электронных документов в отношении объекта недвижимости. Это дает возможность, в случае отсутствия реальной продажи квартиры, уведомить Росреестр о том, что никаких сделок в отношении объекта недвижимости не заключалось. В результате сделка по продаже квартиры зарегистрирована не будет.

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



Егор Русаков

юрист юридической фирмы INTELLECT

Прогресс технологий влечет за собой развитие способов совершения преступлений. Стоит отдельно отметить положительную динамику в преступлениях против собственности, образующих хищение.

Случай с профессором РГГУ, который в результате совершенного в отношении него преступления потерял право пользоваться жильем, а впоследствии и само имущество, по совокупности указанных признаков можно предварительно квалифицировать по общей норме ст. 159 УК РФ, то есть мошенничество, совершенное организованной группой и повлекшее лишение права гражданина на жилое помещение. Однако данная квалификация не является категоричной; окончательно действия виновных следует квалифицировать в ходе уголовного судопроизводства. Также преждевременно сейчас рассуждать о возможности вернуть право на объект недвижимости. Необходимо провести исследование фактов, относящихся к событию мошенничества, и обратить особое внимание на установление способа совершения преступления.

Кроме того, жертве мошеннических действий следует уделить особое внимание стадии доследственной проверки, в ходе которой проверяется сообщение о совершении преступления, производится сбор и процессуальное оформление значимых сведений, которым впоследствии дается уголовно-правовая оценка, т.е. принимается решение в порядке, предусмотренном ст. 145 УПК РФ. Предварительная проверка полученных сообщений, которая проводится в соответствии со ст. 144 УПК РФ, с использованием оперативно-розыскных возможностей органов внутренних дел, позволяет без ущерба для процессуальных сроков по уголовному делу

проводить полноценный сбор информации в целях установления похищенного имущества и лица, совершившего хищение. Зачастую заявители допускают ошибку, когда пренебрегают этой стадией.

В последующем, в общем процессе расследования, подлежат доказыванию следующие обстоятельства:

- событие мошенничества (время, место, способ его совершения и др.);
- виновность лица, совершившего деяние, если это лицо установлено;
- характер и размер ущерба, причиненного мошенничеством;
- обстоятельства, способствовавшие совершению мошенничества.

Только после проведения комплекса следственных и оперативно-розыскных мероприятий, на основании полученных сведений, можно оценить шансы заявителя на возврат похищенного имущества.

Мы видим, что профессор РГГУ человек в возрасте, но не стоит делать на этом акцент. Жертвами преступных посягательств могут стать как пожилые люди, так и молодежь. Причина положительной динамики в развитии способов совершения мошенничества — беспечное отношение граждан к своим активам, а также применение необдуманных методов спасения имущества при получении непроверенной информации о посягательстве на него.

Государство, кредитные учреждения, СМИ ведут активное просвещение населения, рассказывая о современных методах совершения преступлений и способах уберечься от мошенников, но односторонней инициативы недостаточно. Следует систематически актуализировать знания о современных технологиях, в том числе о работе интернет-банков, электронных ресурсов государственных органов, мобильных приложений. Например, мобильное приложение Getcontact позволяет установить принадлежность номера телефона конкретному лицу, а мобильное приложение Сбербанк Онлайн способно группировать входящие звонки по наличию жалоб на номер телефона.

Пострадавшие от действий мошенников люди зачастую признают, что они не используют информационные ресурсы, которые способны уберечь их от необдуманных действий, в то время как современный уровень развития технологий позволяет проверять информацию в режиме реального времени.

Возвращаясь к рассматриваемой ситуации, отметим, что профессор РГГУ, после признания его потерпевшим по уголовному делу, может заявить гражданский иск и рассчитывать на то, что в дальнейшем право собственности будет ему возвращено

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



KOBLEV PARTNERS™
ATTORNEYS AT LAW

Владимир Слащёв

Адвокат, партнер адвокатского бюро «Коблев и партнеры». Сайт организации: www.koblev.ru

К сожалению, схема обмана профессора РГГУ Яковенко довольно распространена и актуальна по сей день, несмотря на многочисленные и порой похожие на спам-рассылку официальные сообщения банков о том, что банки никогда не предлагают переводить денежные средства на резервные «безопасные» счета, «спасти денежные средства и недвижимость» и т.п.

Представится работником Центрального банка Российской Федерации, службы безопасности коммерческого банка или сотрудником органа внутренних дел, назвать имя и отчество, выдерживать напористый официально-деловой стиль общения, оперировать сложной экономической и юридической терминологией, заявлять о том, что любое промедление в принятии решения о переводе денежных средств или о распоряжении имуществом повлечет их неминуемую потерю — излюбленные способы введения жертвы в заблуждение телефонными мошенниками.

В схожей ситуации первое, что должно насторожить, это срочность, с которой собеседник предлагает совершить то или иное действие с имуществом. Единственно верным решением в подобной ситуации будет закончить разговор и самостоятельно позвонить в банк, где у вас открыт счет, или орган внутренних дел, сотрудником которого вам представились, чтобы проверить изложенную вам ранее информацию. При этом, заканчивая разговор с телефонными мошенниками не стоит стесняться переспросить у них анкетные данные, должности, звания и прочее. Услышав от вас подобные встречные вопросы, телефонные мошенники в большинстве своем самоустраниются.

Второе — не нужно стесняться просить о помощи. Если уж общение дошло до очных встреч и необходимости подписания различных документов, то не пренебрегайте консультациями с родственниками, друзьями, соседями. Последних, например, можно пригласить в момент самой встречи с лицами, проявляющими интерес к вашему имуществу. Необходимо отметить следующее: чем больше лиц будет осведомлено о развивающейся вокруг вас ситуации, тем сильнее вы укрепляете свою будущую доказательственную базу, необходимую как для оспаривания сделки в будущем, так и для потенциального уголовного дела, если мошенникам все-таки удастся ввести вас в заблуждение и обмануть. Более того, многих лиц, которых вы поставите в известность о ситуации, может сразу насторожить тот факт, что к вам обращаются сотрудники, например, Центрального Банка Российской Федерации, которые в действительности никогда не контактируют с физическими лицами и не имеют никакого отношения к кредитным обязательствам физических лиц, к их счетам и имуществу.

Таким образом, чтобы обезопасить себя от подобных незаконных действий, необходимо: 1) не поддаваться уговорам о необходимости срочно совершать какие-либо действия с имуществом; 2) перепроверять озвученную вам информацию и не бояться задавать встречные уточняющие вопросы; 3) обращаться за помощью в разъяснении происходящей ситуации к родным, друзьям и другим лицам, в том числе к адвокатам.

Возврат профессору Яковенко квартиры возможен, но ему предстоит пройти достаточно долгий путь. В первую очередь, необходимо в срочном порядке обратиться в правоохранительные органы с заявлением о преступлении и ходатайствовать о применении в отношении квартиры меры процессуального принуждения в виде ареста, что исключит возможность дальнейшей перепродажи квартиры третьим лицам. Затем в порядке гражданского судопроизводства принять меры по признанию договора купли-продажи квартиры недействительным. Важно отметить, что использовать для защиты своих прав уголовное и гражданское судопроизводство можно одновременно.



Игорь Томилин

Управляющий партнер юридической компании «Прайвеси Групп»

1. СМОЖЕТ ЛИ ПРОФЕССОР ВЕРНУТЬ КВАРТИРУ?

Нередки случаи, особенно последние лет 10, когда люди пожилого возраста, ветераны ВОВ, инвалиды становятся жертвами мошенников, которые пользуются особенностями названных социальных групп, их доверчивостью с целью завладения их имуществом.

С развитием технологий, цифровизацией общества не представляет особого труда получить информацию о недвижимости, принадлежащей на праве собственности граждан Российской Федерации, о наличии действующих банковских счетов, сведения о которых охраняются банковской тайной. Данное обстоятельство можно назвать издержками (платой) за научно-технический прогресс, когда более уязвимые категории населения не успевают приспосабливаться к изменяющимся общественным отношениям, а потому становятся «легкой добычей» для соискателей наживы, не обремененных морально-нравственными ценностями, принципами.

При тщательной подготовке доказательственной базы, выстраивании правильного правового алгоритма защиты нарушенного права, а также при тесном сотрудничестве с правоохранительными органами, возможность сохранить недвижимость и привлечь виновных лиц к ответственности все же остается.

Однако, безусловно, нужно иметь четкую картину произошедшего, ознакомиться с документами, на основании которых профессор лишился квартиры.

Проблема правового регулирования аналогичных ситуаций заключается в следующем: происходит конкуренция норм гражданско-правового и уголовно-правового характера, преследующих абсолютно разные цели и задачи.

На первый взгляд действия правонарушителей подпадают под признаки мошеннических, т.е. их можно квалифицировать в соответствии со ст. 159 УК РФ (или иным составом преступления в каждом конкретном случае), однако мошенники придают своим действиям правовую обоснованность (сделки купли-продажи, акты приема-передачи недвижимости и денежных средств, регистрацию перехода права на имущество и т.д.), что существенно осложняет задачу доказывания факта наличия у этих лиц прямого умысла на совершение в отношении жертвы именно мошеннических действий.

Правоохранительные органы в рамках доследственной проверки выясняют, что между сторонами возникли гражданско-правовые отношения, поэтому и защита нарушенного права должна осуществляться посредством реализации гражданско-правовых механизмов, например, признания недействительной сделки, совершенной под влиянием обмана, насилия, угрозы или неблагоприятных обстоятельств (ст. 179 ГК РФ), следовательно, отказывают в возбуждении уголовного дела ввиду отсутствия признаков преступления.

Значительно увеличиваются шансы на привлечение внимания правоохранительных органов то обстоятельство, что в отношении правонарушителя ранее имели место подобные обращения, что может свидетельствовать о наличии определенной мошеннической схемы, посредством которой имущество выбывает у его законных владельцев.

Еще одним камнем преткновения является то, что только в исключительных случаях удастся идентифицировать личность правонарушителя, часто жертвы даже не имеют с ним непосредственного (визуального) контакта, в таких случаях необходимо привлекать соответствующих специалистов.

В отсутствие фактической обоснованности отчуждения квартиры, намерения на осуществление такой сделки (волеизъявления лица) остаются шансы защитить себя и свое имущество, опять же, все зависит от конкретных обстоятельств каждого случая и добросовестной, закономерной работы юристов, правоохранительных органов.

2. КАК ОБЕЗОПАСИТЬ ПОЖИЛЫХ ЛЮДЕЙ ОТ МОШЕННИКОВ С КВАРТИРАМИ?

Одной из главных причин возможности произошедшего с профессором РГГУ И.Г. Яковенко, является то, что мошенники представляются сотрудниками коммерческих или государственных банков, государственных органов, тем самым, придают легитимный характер своей деятельности.

Средства массовой информации последнее время часто придают огласке совершение аналогичных случаев, рассказывают о предпринятых мошеннических схемах и мерах, которые позволяют не допустить повторение фактов мошенничества в отношении других граждан. Такая деятельность по предупреждению должна набирать обороты, необходимо проводить профилактическую работу с наиболее незащищенными категориями населения.

Со стороны законодателя, возможно, нужно рассмотреть меры, позволяющие органам, осуществляющим регистрацию сделок с недвижимостью, дополнительные полномочия, связанные с проведением проверки в отношении сомнительных сделок, подключать правоохранительные и иные органы, которые могут своими действиями предупредить преступные действия.

Пожилым людям следует прибегать к помощи родственников, не утаивать сведения, полученные от предполагаемых мошенников (пускай даже и действительно работников банков), это позволит разобраться в обоснованности требований поступивших по «телефонному звонку», а в последующем принятии решения о совершении/несовершении тех или иных действий.

Необходимо прививать правовую культуру всем гражданам страны в целом, в странах англо-саксонской правовой семьи, как и в некоторых странах континентальной Европы, давно сложилась практика семейного юриста, к которому обращаются при возникновении любого вопроса правового характера.

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

Договор бронирования: почему покупателю его подписывать бессмысленно (а иногда и опасно!)

<https://zen.yandex.ru/media/novostroy-spb.ru/dogovor-bronirovaniia-pochemu-pokupateliu-ego-podpisivat-bessmyslenno-a-inogda-i-opasno-615417eefd357f732f9a1934>

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



Светлана Кавиева

*руководитель практик «Недвижимость и инвестиции» и
«Корпоративное право» ООО «СтройКапиталКонсалтинг»
Сайт компании: <https://law-kazan.ru/>*

Договор бронирования квартиры — это соглашение о предполагаемых действиях, заключаемое между застройщиком и покупателем. Согласно договору бронирования приобретаемый объект закрепляется за возможным покупателем на определенный договором срок. Этот срок как правило нужен для получения одобрения по кредиту, сбор документов и т.д.

Согласно ст. 779 ГК РФ по договору возмездного оказания услуг, исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), а заказчик обязуется оплатить эти услуги.

В силу ст. 782 ГК РФ заказчик вправе отказаться от исполнения договора возмездного оказания услуг при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов.

Аналогичные положения содержатся в ст. 32 Закона о защите прав потребителей, в соответствии с которыми потребитель вправе отказаться от исполнения договора о выполнении работ (оказании услуг) в любое время при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов, связанных с исполнением обязательств по данному договору.

Какие-либо иные действия заказчика, от которых находится в зависимости возможность его одностороннего отказа от исполнения обязательств по договору возмездного оказания услуг, а также какие-либо правовые последствия такого отказа, законом не предусмотрены, не могут они быть ограничены и договором.

В соответствии с п. 2 ст. 782 ГК РФ Исполнитель вправе отказаться от исполнения обязательств по договору возмездного оказания услуг лишь при условии полного возмещения заказчику убытков.

При заключении договора бронирования необходимо включить в договор следующие пункты:

- ✓ общая цена бронируемого объекта;
- ✓ параметры (строительный адрес дома, расположение квартиры, количество комнат, общая площадь и т.д.);
- ✓ условия возврата средств, отданных за бронирование объекта;
- ✓ сроки действия договора бронирования и ответственность сторон;
- ✓ если квартира приобретается в ипотеку, то в договор обязательно нужно включить пункт о возврате внесённых средств, если банк откажет в кредите.

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



Руслан Маннапов

юрист ЮФ «Ильяшев и Партнеры»

Действующим российским законодательством прямо не урегулирована конструкция договора бронирования.

В то же время, действующее законодательство предусматривает, что стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом (непоименованный) или иными правовыми актами.

При этом не имеет значение, каким образом поименован сам договор, для судов будет важен предмет договора, действительное содержание прав и обязанностей сторон, распределение рисков и т.д.

В случае, если вам придется столкнуться с такого рода договором при покупке квартиры, обязательно обратите внимание:

- как указан предмет договора — преимущественное право заключить договор купли продажи на оговоренных условиях или обязательство заключить договор в будущем. Обязательно должны быть указаны индивидуальные признаки интересующего жилого помещения (точный адрес, кадастровый номер, проектный номер для новостроек, этаж, площадь и т.д.)

- На обязанность по оплате — как правило, такие договоры бывают возмездными. Поэтому обратите внимание на размер платежа, как он поименован, порядок, срок внесения, а также условия его возврата. В идеале, такая оплата должна засчитываться в счет ее покупной стоимости, а при не заключении договора подлежать возврату вне зависимости от каких-либо условий.

- На стоимость квартиры, способ и валюту расчетов. При этом стоит исключить такие формулировки как «предварительная», «примерная», «ориентировочная» стоимость.
- На обязанность продавца заключить с вами договор купли-продажи именно указанной квартиры, в срок и по цене, указанной в договоре бронирования.
- На сроки или условия бронирования.

Такой договор может заключаться не только при покупке готового жилья, но и строящегося. При этом Верховный суд Российской Федерации в Письме от 30 января 2013 года № 7-ВС-368/13 разъясняет, что законодательство об участии в долевом строительстве будет распространяться на указанные правоотношения только в случае, если суд установит, что сторонами действительно имелся в виду ДДУ.

Примечательным также является Определение Верховного суда Российской Федерации от 27 ноября 2018 года № 42-КГ18-5.

Так Верховный суд указал, что в числе прочего суду нижестоящей инстанции к подобному предварительному договору следует применить Закон о защите прав потребителей.

Такой вывод означает, что, если при отказе от этого договора застройщик деньги добровольно не вернул, с него можно взыскать штраф и компенсацию морального вреда.

Как может показаться, с большой долей вероятности, при надлежаще подготовленном и заключенном договоре, можно надеяться на восстановление своих нарушенных прав посредством обращения в суд. Но стоит рассчитывать, что судебное разбирательство может длиться достаточно долго, и надеяться, что продавец не обанкротиться.

Но если вам все-таки попался недобросовестный продавец, то он вполне может себе позволить не заключать договор купли-продажи на оговоренных в договоре бронирования условиях или не возвращать ранее уплачен-

ные денежные средства. В такой ситуации вряд ли вам удастся одновременно отстоять свои права и достичь выгодных для вас договоренностей.

Поэтому, кроме обязательных условий, которые должны быть включены в любой нестандартный договор, в том числе договор бронирования, стоит озаботиться репутацией продавца, посмотреть информацию о судебных разбирательствах, где продавец может так или иначе принимать участие, его финансовых показателях. Тем более, что такая информация является общедоступной.

**Эксперт готов дать читателям более
подробные устные консультации на договорной основе.
Ждем запросы их на адрес: 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: Управляющая компания за 2 недели до истечения договора повесила объявление об расторжении договора в одностороннем порядке, без объяснений. Правомерны ли ее действия? (Владимир)



Анастасия Кирина

Юрист

В соответствии с частью 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом.

Способов управления всего три:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

В большинстве случаев собственники выбирают управляющую организацию или объединяются для управления домом в товарищество собственников жилья.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его (собрания) решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

При выборе собственниками управляющей компании, договор с последней заключается на условиях, которые указаны в решении общего собрания. Этот договор управления заключается с каждым собственником помещения в доме.

Так как в соответствии с частью 3 статьи 161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом может быть выбран и изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников, то и договор управления со стороны собственников может быть расторгнут в одностороннем порядке в любое время на основании решения общего собрания собственников (Постановлении Президиума ВАС от 22.11.2011 № 7677/2011).

Частью 8 статьи 162 ЖК РФ установлено, что изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

В частях 8.1., 8.2 статьи 162 ЖК РФ указаны основания для расторжения договора управления со стороны собственников.

Однако, с учетом положений части 8 статьи 161 ЖК РФ и статьей 450 ГК РФ, которая предусматривает возможность одностороннего расторжения договора судом в случае существенного нарушения его условий другой стороной, у обеих сторон договора управления есть право на расторжение договора судом при существенном нарушении его условий другой стороной.

Эта же 450 статья ГК РФ устанавливает возможность расторжения договора по соглашению сторон.

Таким образом, управляющая организация может расторгнуть договор, выступив инициатором общего собрания собственников, на котором по-

ставит вопрос о расторжении договора, и это вопрос будет решен собственниками положительно (будет избрана другая управляющая организация или изменен способ управления домом).

Управляющая организация может расторгнуть договор управления через суд, в случае, если собственники допускают существенное нарушение условия договора управления. В большинстве случаев существенным нарушением со стороны собственников является не оплата или несвоевременная оплата услуг управляющей компании и коммунальных платежей и проблема решается путем взыскания таких задолженностей, а не расторжением договора.

Управляющая организация может расторгнуть договор в случае существенного изменения его условий со стороны собственника — решением собрания собственников приняты новые условия договора управления, а выбранная ими управляющая организация не имеет возможности их выполнить. В этом случае, управляющей организации придется опять же использовать свое право на созыв общего собрания собственников, которое предоставлено управляющей организации частью 7 статьи 45 ЖК РФ.

У управляющих организаций есть право расторгнуть договор управления после окончания срока его действия согласно ст. 162 ЖК РФ если договор заключен на определенный срок (год), но с условием о его пролонгации.

Поскольку договор управления является договором возмездного оказания услуг, то в соответствии со ст. 782 ГК РФ управляющая организации вправе отказаться от исполнения обязательств по договору управления, но лишь при условии полного возмещения собственникам убытков.

Учитывая все вышеизложенное, действия управляющей организации, уведомившей собственников о расторжении договора за две недели до окончания срока его действия о расторжении договора в одностороннем порядке вполне могут быть правомерными, в случае, если моментом расторжения является дата, следующая за датой окончания срока действия договора управления (указано, что расторгнуть с такого-то числа), а сам договор содержит условие о пролонгации.

Вопрос — ответ...

ВОПРОС: Могу ли я получить жилье по социальному найму, если у меня приватизирована доля в квартире родителей, но я живу в другом городе и снимаю там жилье. И можно ли получить жилье в другом регионе? Я инвалид с детства. (Оксана, Владивосток)



Ульяна Зеленая

Юрист

В соответствии с абзацем 1 статьи 17 Федерального закона от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, принимаются на учет и обеспечиваются жилыми помещениями в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

На основании части 5 статьи 57 Жилищного кодекса Российской Федерации по договору социального найма жилое помещение должно предоставляться гражданам по месту их жительства (в границах соответствующего населенного пункта) общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления.

Таким образом, по месту жительства на учет ставят инвалидов, которые нуждается в этом.

Нуждающимся в улучшении жилищных условий признают:

- обеспеченность жильем на каждого члена семьи ниже уровня, устанавливаемого органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (на федеральном уровне норма — 18 кв. м на человека, в разных регионах страны она различна);
- проживание в жилом помещении (доме), не отвечающем установленным санитарным и техническим требованиям;
- проживание в квартирах, занятых несколькими семьями, если в составе семьи имеются больные, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, при которых совместное проживание с ними (по заключению государственных или муниципальных лечебно-профилактических учреждений здравоохранения) в одной квартире невозможно
- и другие основания.

Учитывая вышеизложенное и, если Ваша доля в родительской квартире меньше установленной нормы на человека, полагаем Вы можете встать на учет по месту жительства в другом регионе.

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

Вопрос — ответ...

ВОПРОС: Какие нормативные акты могут безапелляционно подтвердить разницу определений жилая площадь квартиры и жилое помещение — квартира? (Елена, Москва)



Ульяна Зеленая

Юрист

В соответствии с пунктом 2 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

В соответствии с пунктом 5 той же статьи общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

В соответствии с пунктом 3.35 приказа Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37 «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации» жилая площадь квартиры определяется как сумма площадей жилых комнат. Пункт 4 статьи 16 188-ФЗ комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

ТРУДОВОЕ ПРАВО

ОКТАБРЬ 2021

ВОЗВРАТ ПОДОХОДНОГО НАЛОГА ПО РЕШЕНИЮ СУДА

ДМИТРИЙ ЕВТЕЕВ

...СРОК ДАВНОСТИ ОБРАЩЕНИЯ ПО ВОЗВРАТУ НАЛОГОВЫХ ПЛАТЕЖЕЙ НАЧИНАЕТ ИСЧИСЛЯТЬСЯ С ДАТЫ УПЛАТЫ СООТВЕТСТВУЮЩИХ ПЛАТЕЖЕЙ. При этом имеет значение дата получения уведомления от налоговой инспекции...

...ПОВТОРНОЕ ОБРАЩЕНИЕ ЗА ПОЛУЧЕНИЕМ НАЛОГОВОГО ВЫЧЕТА НЕ СВИДЕТЕЛЬСТВУЕТ О ПРОТИВОПРАВНОМ ПОВЕДЕНИИ ОТВЕТЧИКА. Позиция Конституционного суда относит к такому поведению предоставление подложных документов...

...Несмотря на то, что средства входят в состав наследства, налоговым законодательством не предусмотрен возврат переплаты его наследникам...

Неизвестные рекордно потратились на недвижимость в России

Источник: https://lenta.ru/news/2021/11/03/invest_estate/

CBRE: ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ В ТРЕТЬЕМ КВАРТАЛЕ 2021-ГО СОСТАВИЛИ МИЛЛИАРД ЕВРО

В третьем квартале 2021 года объем инвестиций в недвижимость России составил 93 миллиарда рублей (1 миллиард евро) — неизвестные потратили на объекты в разных регионах страны почти на треть больше, чем в том же периоде 2020-го, следует из материалов консалтинговой компании CBRE, имеющих в распоряжении «Ленты.ру».

По итогам девяти месяцев текущего года вложения в российскую недвижимость достигли 281 миллиардов рублей (3,2 миллиарда евро) — это рекордный показатель за всю историю отечественного рынка, отмечают эксперты.

**В ОБЩЕЙ СЛОЖНОСТИ ВЛОЖЕНИЯ В УЧАСТКИ ПОД
ЖИЛОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ДОСТИГЛИ 42,6 МИЛЛИАРДА
РУБЛЕЙ (0,5 МИЛЛИАРДА ЕВРО)**

Наибольшая доля инвестиций — 46 процентов — в третьем квартале пришлось на сегмент жилой недвижимости.

В общей сложности вложения в участки под жилое строительство достигли 42,6 миллиарда рублей (0,5 миллиарда евро).

29 процентов инвестиций было направлено в складской сегмент, 20 процентов — в сегмент офисной недвижимости. На торговые объекты инвесторы за июль-сентябрь потратили 5 процентов от общего объема инвестиций (или 4,4 миллиарда рублей).

«Исходя из текущей динамики, объем инвестиций в недвижимость России за 2021 год может превзойти предыдущие пиковые значения 2016-го и 2017 годов, когда годовые вложения достигали 305 миллиардов рублей, — предрекают аналитики. — Согласно нашей оценке, объем инвестиций по итогам 2021-го может составить порядка 350–390 миллиардов рублей. Это станет рекордным результатом за всю историю современного рынка России».

Ранее аналитики заявили, что в 2022 году в мире ожидается рекордный объем вложенного в недвижимость трансграничного капитала. Важнейшим направлением для инвестиций станут США, на которые придется около 44,1 миллиарда долларов вложенных средств. Были названы и другие ключевые рынки для покупки недвижимости в 2022-м: это Великобритания (38 миллиардов долларов) и Германия (18,9 миллиарда).

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

ТРУДОВОЕ ПРАВО

ОКТАБРЬ 2021

ПЛАТФОРМЕННАЯ ЗАНЯТОСТЬ. ЗАКОНА НЕТ, РАБОТА ЕСТЬ?

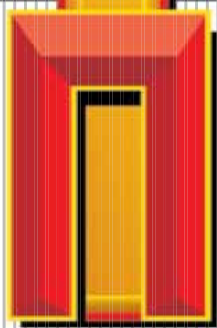
МАРИНА КУЗИНА

...Если открыть ТК РФ, ГК РФ или другие акты, то понятие платформенной занятости найти не получится, поскольку такой термин законодатель не ввел...

... отсутствуют признаки трудовых отношений. Курьер или иное лицо изначально сознает, что заключает не трудовой договор, а «договор на доступ к сервису»...

... При построении бизнеса посредством использования электронных платформ могут пострадать интересы и других сторон правоотношений...

... Если в ходе исполнения возникнут проблемы, то клиент может потребовать возмещения от организатора...



Марина Кузина

Обзор новаций Трудового Права и значимых судов

Павел Хлебников

Возможные риски работы с предпринимателями

Дарья Сергеева

Ошибки в использовании маткапитала (споры)

Дмитрий Евтеев

Возврат подоходного налога по решению суда

Михаил Герман

ПИК защищает свою честь

Марина Кузина

Платформенная занятость. Закона нет, работа есть?

Дарья Царькова

Споры по аутстаффингу

Александр Базыкин

Работникам нужна подстраховка от незаконных увольнений

Михаил Герман

Следователи целого отдела готовы уволиться, чтобы поддержать своего коллегу

БИЗНЕС
ИДЕИ

БИЗНЕС
РЕШЕНИЯ

БИЗНЕС
ТЕХНОЛОГИИ

БИЗНЕС
ПРОЦЕССЫ

WWW.TOP-PERSONAL.RU

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Периодические издания на основании "Решения" - 71052, 71055, 71056

№ 32
(636)

2021

Главная тема: **НОМЕНКЛАТУРА**

НОМЕНКЛАТУРА





события | обзоры | анализ | советы | аналитика

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

№ 12 декабрь 2021

Подписные индексы по каталогу Урал-пресс — 79154, 79357

Ирина Дружинина

Неоплата работ по строительству домов и отделке квартир. Споры и их разрешение судами

Алла Митрахович

Разрешения на строительство, которые запрещают

Мария Лисицына

Как кредитные брокеры мошенничают с ипотекой?

Анастасия Алексеевская

Управляющая компания за 2 недели до истечения договора повесила объявление о расторжении договора в одностороннем порядке, без объяснений. Правомерны ли ее действия?

Светлана Щербатова

История о том, чего не следует делать поручителям...