

Токсины в жилом помещении — новая тема спора.
Стоит обратить на неё внимание.
В остальном всё как всегда — люди как люди, но
жилищный вопрос — это проблема.

Удачи!
Александр Гончаров

ВЕДУЩИЕ ЭКСПЕРТЫ

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

Раздел имущества



Ульяна Зеленая

Раздел имущества после сожительства (Суд не стал возвращать петербуржцу квартиру, купленную экс-возлюбленной) 5

Токсины



Елена Гуринова

Токсины в жилых помещениях, анализ судебной практики 13

Ответственность



Мария Лисицына

Выпало окно на машину: как организации избежать ответственности 23

Пожизненное проживание



Дарья Царькова

У меня есть право пожизненного проживания 31

Земля



Александра Шишкина

Подтопление участка. Что делать? 39

Комментарии экспертов

Олег Полозов

Проблемы с соседями. Топит участок 49

Семён Кирьяк

В Новосибирске предъявлены обвинения начальнику участка, виновному в смерти человека на стройке 53

Илья Русяев

Девушка на миллиард. Кто стоит за бизнесом арестованной Битмамы? 57

Александр Базыкин
**«Немножко жилья». Некоторые гаражи
в России могут оказаться вне закона 61**

Светлана Лисицина, Наталья Огрызкова
**Жительница Тюмени выселила пожилых
родителей из их квартиры 65**

Алексей Горелов
**В Якутске пресекли крупное мошенничество
с земельными участками 71**

Евгений Шуваев
**В России определились со штрафами
за навязывание дополнительных услуг 75**

Аренда



Виктория Мариновская
**Аренда в жилых домах для медклиник — анализ
споров 79**

Торговля в подземных переходах



Татьяна Новикова
**Торговые точки в подземных переходах —
анализ споров 87**

Дисциплинарная ответственность



Алла Митрахович
Дисциплинарная ответственность судей 97

Репутация



Дмитрий Мартасов
**Статус судьи потерян за подсазки, а также
за совместные походы в баню, и иные
обстоятельства досрочного прекращения
полномочий судьи: судебная практика 105**

Выходные данные

Журнал  **ЖИЛИЩНОЕ
ПРАВО**

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

Главный редактор издательства:
Александр Гончаров.

Выпускающий редактор журнала:
Алена Верещагина

Редакционная коллегия:
М. Лисицына, Н. Пластинина, Д. Мартасов,
И. Дружинина, В. Алистархов, Н. Пластинина,
П. Хлебников

Эксперты:
Алексеевская Анастасия, Гайдин Дмитрий,
Дружинина Ирина, Евтеев Дмитрий,
Зеленая Ульяна, Кирина Анастасия,
Клюева Елена, Кузина Марина, Мартасов
Дмитрий, Митрахович Алла,
Никулина Светлана, Новикова Татьяна,
Папроцкая Ольга, Сергеева Дарья,
Павлов Владимир, Тихонова Наталья,
Хлебников Павел, Царькова Дарья,
Шакирова Элина

PR-отдел: 7447273@bk.ru

Корректор:
О. Трофимова.

Дизайн, верстка:
О. Дегнер.

Интернет-проекты:
П. Москвичев.

Альтернативная подписка:
7447273@bk.ru

Пресс-служба:
pr@estate-law.ru

Руководитель отдела маркетинга:
В. Гончарова.

Гл. бухгалтер
Н. Фомичева.

Рекламный отдел:
7447273@bk.ru

Прямая подписка и отдел реализации:
7447273@bk.ru

Претензии по доставке:
7447273@bk.ru

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

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

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

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

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

**Подписано в печать 15.10.2023.
Формат 60x90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 346-11.**

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

© , 2023

ISBN 978-598172-008-6



9 785981 720086



Ульяна Зеленая

юрист

Раздел имущества после сожительства (Суд не стал возвращать петербуржцу квартиру, купленную экс-возлюбленной)

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

Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

Тема в правовом поле не новая. Неоформленный брак в органах ЗАГСа в нашей стране не редкость, люди вместе живут, рожают детей, отношения не регистрируют, покупают движимое и недвижимое имущество, но после расставания пытаются поделить все, что совместно приобретали. Вот тут и начинаются сложности и трудности, которые доходят до судебных разбирательств.

По общему правилу лица, проживающие в гражданском браке (сожители), не обладают правами и обязанностями супругов. В отличие от супругов у сожителей не возникает режима совместной собственности (пункт 1 статьи 33 Семейного кодекса РФ). Доходы и имущество каждого из сожителей являются его личной собственностью. При этом сожители не могут заключить брачный договор в связи с тем, что брачным договором признается соглашение лиц, вступающих в брак, или соглашение супругов, определяющее имущественные права и обязанности супругов в браке и (или) в случае его расторжения.

Покупка имущества в незарегистрированном браке может обернуться невозможностью вернуть вложенные денежные средства при покупке недвижимости, как, например, в деле, в котором мужчина обратился в суд, чтобы вернуть вложенные в покупку квартиры денежные средства. Однако учитывая, что договор был оформлен на его бывшую сожительницу, суд не встал на его сторону.

Для избегания подобных прецедентов законодатель позволяет в «гражданском браке» оформить имущество на обоих сожителей. Возникновение общей собственности регламентируется статьей 244 ГК РФ, в соответствии с которой:

1. Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности.

2. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

3. Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество.

**ЛИЦА, ПРОЖИВАЮЩИЕ В ГРАЖДАНСКОМ БРАКЕ
(СОЖИТЕЛИ), НЕ ОБЛАДАЮТ ПРАВАМИ
И ОБЯЗАННОСТЯМИ СУПРУГОВ**

4. Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона.

Общая собственность на делимое имущество возникает в случаях, предусмотренных законом или договором.

5. По соглашению участников совместной собственности, а при недостижении согласия по решению суда на общее имущество может быть установлена долевая собственность этих лиц.

В зависимости от степени личного участия и финансовых затрат имущество может быть оформлено в общую долевую собственность, что в случае разрыва отношений значительно упрощает его раздел, а вот от-

сутствие соглашения об определении правового режима приобретенного имущества значительно усложняет доказывание, что имущество подлежит разделу. Так, например, в удовлетворении исковых требований было отказано Апелляционным определением Московского областного суда от 15.05.2023 № 33-16222/2023 «О признании права собственности на имущество и об истребовании имущества из чужого незаконного владения».

Так, Истец обратилась в суд с иском к ответчику о признании права собственности на 1/2 долю в праве собственности на жилой дом, на земельный участок. Требования мотивированы тем, что истец состояла в незарегистрированном в соответствии с законодательством РФ браке, фактически

ДОХОДЫ И ИМУЩЕСТВО КАЖДОГО ИЗ СОЖИТЕЛЕЙ ЯВЛЯЮТСЯ ЕГО ЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ

проживала, вела общее хозяйство с умершим гражданским супругом, наследником которого является ответчик. Гражданскому супругу по наследству от матери перешло домовладение — ветхий, непригодный для проживания дом на земельном участке. Истцом с гражданским супругом в доме выполнены работы по облагораживанию, после чего его инвентарная стоимость возросла в три раза; земельный участок был благоустроен, установлен забор, произведено межевание, заменена крыша гаража. Данные работы осуществлялись за счет истца, на иждивении которой в течение пяти лет перед смертью находился ее гражданский муж. По изложенным основаниям истец просила суд признать право собственности на 1/2 долю

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



Елена Гуринова

Юрист

Токсины в жилых помещениях, анализ судебной практики

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

Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

Комфортное проживание в жилых домах невозможно, если в них слишком холодно, жарко, влажно или сухо. Но, помимо комфорта, повышенная или пониженная температура воздуха и влажность могут оказать негативное влияние на здоровье людей в связи с образованием токсинов.

Существуют нормативы, при которых человеку находиться в жилом доме комфортно и безопасно для здоровья. Так, в жилых комнатах допустимая температура в холодное время года 18–24 градуса, а в теплый период года 20–28 градусов¹.

В случае невыполнения данных рекомендаций со стороны как строительных, управляющих организаций, так и жильцов многоквартирных домов существует вероятность возникновения токсинов. К этой группе веществ, в последнее время изучаемых у многих видов микроскопических грибов, относятся различной химической природы метаболиты: кислоты, производные стеролов, ароматических соединений и др.

Токсины, образуемые различными видами миксомицетов, отличаются более или менее выраженным специфическим действием на организм человека, животных, растений. К числу наиболее изученных могут быть отнесены виды грибов — возбудителей алиментарных токсикозов человека, а также ряд фитопатогенных грибов, к числу которых относится и самый распространенный вид бытовых токсинов — плесень.

Для здоровья человека, собственно, опасна не сама плесень, а миллионы спор, выделяемых ею в окружающее пространство и вдыхаемых нами вместе с воздухом. Попадая в дыхательную и кровеносную систему, споры могут спровоцировать ряд заболеваний. Кроме того, при размножении

¹ Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 N 2.

плесень выделяет летучие органические соединения, ответственные за специфический запах и чрезвычайно вредные для здоровья.

Таким образом, плесень не настолько безобидна, чтобы закрывать глаза на её возникновение в ванной комнате или на зеленый налет, появившийся на стенах подвала, там, где хранятся продукты впрок.

САМЫЙ РАСПРОСТРАНЕННЫЙ ВИД БЫТОВЫХ ТОКСИНОВ — ПЛЕСЕНЬ

Исходя из сложившейся судебной практики можно сделать вывод о том, что при возникновении плесени в жилом помещении жильцам многоквартирных домов имеет смысл обращаться с иском о защите прав потребителя к застройщику либо управляющей организации.

Так, Решением от 3 мая 2023 г. по делу N 2-5/2023 Московского районного суда г. Рязани частично удовлетворены исковые требования жильца многоквартирного дома о взыскании с управляющей компании ООО «В.» ущерба в результате ненадлежащего исполнения обязанностей по управлению многоквартирным домом.

Из материалов дела следует, что в квартире Истца образовалась плесень, которая явилась последствием регулярного залития жилого помещения в связи с ненадлежащим состоянием кровли МКД.

Судом была назначена экспертиза, в рамках которой эксперт указал, что на стене отсутствуют мостики холода, как один из критериев причин образования плесени. Из материалов дела и проведенного исследования следует, что на стене образовалась плесень, это было в январе 2019 года. То есть, сначала произошло заливание, а спустя несколько месяцев на стене появилась плесень.

Позже экспертом было установлено, что причиной образования плесени в квартире Истца является не само залитие, а остаточная влажность, то есть, неработающая вытяжка. Это подтверждается также заключением Роспотребнадзора. Залитие квартиры в 2018 году послужило катализатором, если бы не было залития, не было бы и плесени.

Таким образом, принимая во внимание, что повреждения внутренней отделки жилого помещения комнаты площадью 17,6 кв. м произошли в результате ненадлежащего исполнения обязанностей ответчика по содержанию общедомового имущества, в частности, содержания венти-

**ЗАЛИТИЕ КВАРТИРЫ В 2018 ГОДУ ПОСЛУЖИЛО
КАТАЛИЗАТОРОМ, ЕСЛИ БЫ НЕ БЫЛО ЗАЛИТИЯ,
НЕ БЫЛО БЫ И ПЛЕСЕНИ**

ляционной системы многоквартирного дома, суд приходит к выводу о наличии причинно-следственной связи между бездействием ответчика ООО «В.» и причиненным истцу ущербом, в связи с чем ответственность за причиненный в результате залития ущерб должна быть возложена на ООО «В.».

На основании изложенного, судом с ООО «В.» в пользу Истца взыскана сумма ущерба, причиненного в результате ненадлежащего исполнения обязанностей по управлению многоквартирным домом.

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



Мария Лисицына

юрист

Выпало окно на машину: как организации избежать ответственности

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

Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

Если окна установлены некачественно, то владельцы квартиры могут пострадать не только от холода, но и от взыскания ущерба со стороны третьих лиц. Что делать, когда рама выпала на чужую машину, и кто должен отвечать?

Как следует из определения Первого кассационного суда общей юрисдикции по делу № 88-14695/2021 от 15 июля 2021 года, Д.Г.Б. обратился в суд с иском к П.В.М., П.О.Н. о взыскании денежных средств в счет возмещения ущерба, причиненного автомобилю в результате падения оконной рамы, а также судебных издержек. К участию в деле в качестве соответчика привлечено ООО «ЖК В.» как застройщик дома.

Решением Подольского городского суда Московской области от 9 ноября 2020 года, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 22 марта 2021 года, исковые требования удовлетворены частично. С ООО «ЖК В.» в пользу Д.Г.Б. взысканы денежные средства в счет возмещения ущерба, причиненного автомобилю и судебных издержек. Исковые требования Д.Г.Б. к П.В.М., П.О.Н. оставлены без удовлетворения.

В кассационной жалобе Д.Г.Б. ставит вопрос об отмене постановленного по делу апелляционного определения от 22 марта 2021 года на основании того, что вред его имуществу причинен не вследствие наличия дефектов в оконной раме, а в связи с небрежным обращением с ней П.В.М. и П.О.Н.

Согласно постановлению об отказе в возбуждении уголовного дела, в результате падения оконной рамы из квартиры автомобилю причинены механические повреждения. Согласно заключению экспертизы, стоимость восстановительного ремонта автомобиля истца составляет 160 538 рублей.

Согласно выписке из ЕГРН, квартира принадлежит на праве собственности П.В.М., П.О.Н. на основании договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома. Многоквартирный дом введен в эксплуатацию. Согласно акту приемки жилого помещения и оборудования, ООО «ЖК В.» передал П.В.М., П.О.Н. квартиру, находящуюся на 18 этаже указанного многоквартирного дома.

В РЕЗУЛЬТАТЕ ПАДЕНИЯ ОКОННОЙ РАМЫ ИЗ КВАРТИРЫ АВТОМОБИЛЮ ПРИЧИНЕНЫ МЕХАНИЧЕСКИЕ ПОВРЕЖДЕНИЯ

Согласно пункту 5.1. договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома качество объекта, который будет передаваться Застройщиком Участникам долевого строительства, должно соответствовать Техническим регламентам и утвержденной проектной документации. Объем фактически выполненных работ должен удовлетворять требованиям, в том числе пункту 5.1.6. отделочные работы по квартирам — установка входных дверей, установка оконных и дверных балконных блоков, остекление балконов и лоджий.

В соответствии с пунктом 5.2 договора, гарантийный срок для объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта, составляет 5 (пять) лет со дня получения Застройщиком разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

Разрешая спор и удовлетворяя иск к ООО «ЖК В.», суд первой инстанции, руководствуясь положениями статьи 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации, оценив представленные доказательства в соответствии со статьей 67 Гражданского процессуального кодекса российской Федерации, исходил из установления виновных действий за-

стройщика, который несет перед собственниками жилых помещений ответственность за ненадлежащее качество строительства жилого дома, в том числе по установке оконных и дверных балконных блоков, остекление балконов и лоджий.

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с выводами суда первой инстанции.

Таким образом, в данном случае дело было разрешено не в пользу застройщика. В качестве доказательной базы представили постановление об отказе в возбуждении уголовного дела, экспертизу по оценке ущерба, договор об участии в долевом строительстве, выписку из ЕГРН. Суд исходил из того, что инцидент произошел в пределах гарантийного

**ИНЦИДЕНТ ПРОИЗОШЕЛ В ПРЕДЕЛАХ ГАРАНТИЙНОГО
СРОКА, И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПО ДОКАЗЫВАНИЮ
КАЧЕСТВА УСТАНОВКИ ОКОН ЛЕЖИТ НА ЗАСТРОЙЩИКЕ**

срока, и ответственность по доказыванию качества установки окон лежит на застройщике. Он документов, опровергающих выводы суда, не представил.

Аналогичное дело было рассмотрено Пролетарским районным судом г. Твери по гражданскому делу № 2-1653/2021 от 15.12.2021 г. Оно было

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

У меня есть право...

Д. Царькова



Дарья Царькова

юрист

У меня есть право пожизненного проживания

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

Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

Приобретение недвижимости всегда вопрос сугубо индивидуальный. Кто-то планирует вложить выгодно деньги, так как тенденция на удорожание недвижимости сохраняется многие годы, кто-то решить свой квартирный вопрос, кто-то приобретает для своих детей.

В любом случае вопрос приобретения остается сложным и крайне дорогостоящим.

Многие привлекают риелторов, агентства недвижимости для оформления сделок либо частных специалистов.

К большому сожалению, не все лица, осуществляющие этого рода услуги, обладают должной квалификацией и знаниями. Зачастую риелторы понимают свой функционал только в фактическом сопровождении сделки на уровне выбора объекта из базы и присутствия при подписании документов.

В своей практике сталкивалась с ситуацией, когда риелтор не понимал юридические тонкости, игнорировал факт наличия предварительного договора, в рамках которого были внесены авансовые платежи, а также условия по заключению основных договоров. Особенность заключалось в том, что договоров было 2: договор купли-продажи самого объекта недвижимости и отдельно договор купли-продажи мебели, техники и прочего имущества, расположенного в квартире. Особенность заключается в

том, что один договор подлежит регистрации в Росреестре, а второй нет. Пришлось долго объяснять и прибегать к помощи другого риелтора.

Также был случай, когда агентство по недвижимости включило в договор обязательную плату за каждый выезд и осмотр. Агентство обещало, что произведет должную проверку контрагентов, но, когда клиент с представителем агентства приехал на осмотр квартиры, в квартиру заявился мужчина, явно страдающий затянувшейся алкогольной зависимостью, и был он не трезв. На вопрос, что он делает, ответ был следующий: у меня

**ОСОБЕННОСТЬ ЗАКЛЮЧАЕТСЯ В ТОМ, ЧТО ОДИН
ДОГОВОР ПОДЛЕЖИТ РЕГИСТРАЦИИ В РОСРЕЕСТРЕ, А
ВТОРОЙ НЕТ. ПРИШЛОСЬ ДОЛГО ОБЪЯСНЯТЬ
И ПРИБЕГАТЬ К ПОМОЩИ ДРУГОГО РИЕЛТОРА**

есть право пожизненного проживания. Это обстоятельство объяснило причину низкой стоимости объекта (она действительно была ниже рынка и крайне привлекательной.).

Исходя из последнего примера, происходит вывод об обязательной проверке объекта недвижимости, в противном случае сделка может быть признана недействительной, а денежные средства немалые. А порой еще и заемные вернуть будет крайне затруднительно.

Есть не менее интересные прецеденты:

12 декабря 2013 года Автозаводский районный суд г. Тольятти Самарской области принял решение по делу № М0-9761/2013 2-10774/2013 2-10774/2013~М0-9761/2013.

Истец обратился в суд с иском о признании права собственности, обязанности произвести государственную регистрацию перехода права собственности.

В материалы дела были предоставлены в качестве доказательств: Договор купли-продажи, расписки. В условиях договора был закреплен факт оплаты.

Ответчик, несмотря на то обстоятельство, что получил все денежные средства, не передал документы для государственной регистрации. Представитель Ответчика в суде не оспаривал факт получения денежных средств, сообщил суду, что в регистрационный орган Ответчик не обратился по причине болезни детей.

Изучив материалы дела, Суд отказал в удовлетворении и указал на то, что без государственной регистрации договор недействительный.

Вывод: Суд указал на значимое обстоятельство в виде регистрации перехода права собственности в соответствии с законодательством. В этом случае Ответчик не демонстрировал злостного уклонения, а представим иную ситуацию: Вы оплачиваете полностью сумму стоимости Договора. Обратиться за регистрацией должны обе стороны: и продавец, и покупатель. Если договор прошёл нотариальное удостоверение, для регистрации достаточно заявления одной из сторон, либо нотариуса (п. 3 ст. 15 Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Продавец уклоняется и со своей стороны не подает документы. Как мы видим из приведенного примера, обязать через суд затруднительно, так что же делать в такой ситуации?

Очень внимательно читать условия договора, а также есть инструмент, которым в последнее время активно пользуются при сделках с недви-

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



Александра Шишкина

юрист

Подтопление участка. Что делать?

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

Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

При покупке земельного участка следует учесть далеко не одно обстоятельство, а именно:

- **категорию земель и вид разрешённого использования;**
- **правоустанавливающие документы;**
- **правоподтверждающие документы (выписка из ЕГРН);**
- **актуальность сведений об объекте;**
- **проверить межевание и проч.**

Судебных споров относительно как границ участка с соседями, так и разного рода затоплений и подтоплений также предостаточно. Рассмотрим некоторые любопытные кейсы.

Третий кассационный суд рассмотрел дело, где ООО обратилось в суд с иском к СНТ о возмещении ущерба и возложении на ответчика обязанности по восстановлению гидрогеологического состояния окружающих земельных участков для предотвращения залива другого земельного участка.

В обоснование заявленных требований было указано, что ООО является собственником земельного участка, расположенного на территории СНТ. На данном участке находится принадлежащий истцу дом и иные постройки. Участок граничит с СНТ, территория которого находится выше земельного участка истца в силу естественного уклона местности.

ООО было обнаружено затопление принадлежащего ему земельного участка и расположенных на нем построек. Данное затопление зафиксировано актом осмотра, составленным при участии соседей близлежащих участков. В результате осмотра установлено, что на земельном участке, который граничит с земельным участком истца, прокопана траншея, которая служит для отвода атмосферных вод с территории близлежащих земельных участков. Таким образом, по системам дренажных канав и вновь прокопанной траншее вся атмосферная вода стекает на принадлежащий истцу земельный участок.

**ИСТЦОМ НЕ БЫЛО ПРЕДСТАВЛЕНО ДОКАЗАТЕЛЬСТВ
НАЛИЧИЯ НА ПРИНАДЛЕЖАЩЕМ ЕМУ ЗЕМЕЛЬНОМ
УЧАСТКЕ СИСТЕМЫ ВОДООТВЕДЕНИЯ И ЕЮ
ПОВРЕЖДЕНИЯ ИЛИ РАЗРУШЕНИЯ В РЕЗУЛЬТАТЕ
ЗАТОПЛЕНИЯ**

Заочным решением суда первой инстанции исковые требования были удовлетворены — с СНТ в пользу ООО были взысканы денежные средства в счёт возмещения ущерба, причинённого заливом земельного участка, а также судебные расходы по оплате государственной пошлины. Суд также обязал СНТ за свой счёт произвести работы по водоотведению в отношении земельного участка, в частности: произвести проектные работы по водоотведению, выполнить ливневые канавы для отвода атмосферных вод, произвести работы по засыпке прокопанной траншеи, оборудовать систему поверхностного дренажа с направлением к имеющемуся озеру. При разрешении апелляционной жалобы ответчика определением судебной коллегии по гражданским делам была назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

На разрешение эксперта были поставлены следующие вопросы:

- Определить причину затопления земельного участка;
- Определить расположение траншеи и трубы, проложенных на территории СНТ, если будет установлено, что залив участка произошёл посредством указанных дренажных сооружений;
- Определить, для обслуживания каких индивидуальных садовых участков и участков общего пользования СНТ предназначено данное дренажное сооружение;
- Определить стоимость восстановительного ремонта повреждений, причинённых земельному участку и находящимся на нем постройкам, в результате затопления.

Согласно заключению эксперта, земельный участок истца имеет сложный рельеф. Образование зоны затопления обусловлено наличием на земельных участках значительных перепадов высот. Подтопление происходит в самой низкой точке участка — автомобильной площадке из тротуарной плитки перед домом. Также существенное влияние на затопление участка оказывает естественный уклон соседних участков. Затопление земельного участка, расположенного в СНТ, носит систематический характер и происходит регулярно, по мере выпадения осадков по двум причинам: сложный рельеф местности, ошибка проектирования и фактического исполнения части дренажной системы СНТ.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции, учитывая заключение судебной строительно-технической экспертизы, руководствовался положениями статьи 1064 ГК РФ и исходил из того, что причинно-следственная связь между обнаруженным истцом произо-

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

Комментарии экспертов...

Проблемы с соседями. Топит участок

Источник: https://youtube.com/shorts/dM0ywCA_VWs?si=6iDjE_Cg5VeIMNF0

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



Олег Полозов

Управляющий партнер Polozov.group, <https://polozov.group/>

Действительно согласно статье 304 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. В пункте 45 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что в силу статей 304 и 305 Гражданского кодекса Российской Федерации иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение. Однако ст. 42 Земельного кодекса РФ обязывает собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков при использовании земельных участков соблюдать требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

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

Остальным желающим на платной основе.

Пишите: 7447273@bk.ru

За 10 лет в Москве купили восемь тысяч коммерческих объектов

В Москве появляется всё больше предприятий различных сфер: увеличивается число салонов красоты, парикмахерских, магазинов, аптек, частных музеев, ветеринарных клиник и пр. Для того, чтобы представителям малого, среднего и крупного бизнеса было легче реализовать собственные проекты, правительство города предлагает им выгодные условия и регулярно разрабатывает меры поддержки в соответствии с текущими экономическими реалиями.

То, что такая помощь действительно «работает» доказывает статистика. По словам заместителя мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Владимира Ефимова, за десять лет москвичи и предприниматели приобрели более восьми тысяч объектов столичной недвижимости для коммерческих целей.

«С 2013 года по итогам проведения городских торгов по продаже нежилой недвижимости реализовано почти 8,2 тыс. объектов недвижимости общей площадью свыше 767 тыс. м². Приобретенные объекты используют для развития бизнеса: открывают офисы, салоны красоты, галереи, магазины и другие коммерческие организации», - перечислил он.

Владимир Ефимов также подчеркнул, что создание новых объектов положительно влияет на столичную инфраструктуру и способствуют появлению на рынке труда новых вакансий. Руководитель Департамента городского имущества города Москвы Максим Гаман сообщил о том, что спрос на покупку и аренду столичной коммерческой недвижимости регулярно увеличивается.

«Например, по сравнению с 2018 годом в 6,6 раза выросло количество проданных объектов. Если в 2018 году заключены договоры купли-продажи 283 зданий и помещений, то за неполный 2023 год – уже почти 1,9 тыс.», – заявил он.

Объекты, предназначенные для коммерческого использования, правительство города всегда выставляет на торги. Информация о помещениях, которые можно купить или арендовать в данный момент, публикуется и обновляется на Инвестиционном портале Москвы. Там же находятся данные о действующих мерах поддержки, которую город оказывает представителям бизнеса, налоговых режимах и актуальных льготах. На портале инвесторы могут задать все интересующие вопросы и в короткий срок получить ответ от правительства, а также найти подходящие меры помощи и оформить заявку на приобретение статусов для дальнейшего получения льгот.

Ранее Владимир Ефимов рассказал, что инвесторам предоставили по льготной ставке 20 столичных участков.

Источник: <https://dzen.ru/a/ZRUrZ7li-IG228gZ>

В Новосибирске предъявлены обвинения начальнику участка, виновному в смерти человека на стройке

Источник: https://dzen.ru/a/ZRZZQu10tByZyBEa?referrer_clid=1525&

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



Семён Кирьяк

юридическая фирма «Кирьяк и партнёры», партнёр

СМИ сообщили, что в Новосибирске начальнику участка предъявлены обвинения, связанные с гибелью работника не имевшего допуска к производству погрузочно-разгрузочных работ, но допущенного к разгрузке железобетонных плит. Работник также не являлся сотрудником строительной организации. От травм, полученных в ходе разгрузки, работник скончался в больнице. Начальнику предъявлены обвинения по части 2 статьи 216 УК РФ «Нарушение правил безопасности при ведении строительных работ, повлекшее по неосторожности смерть человека». Санкция по этой статье предусматривает ответственность вплоть до 5 лет лишения свободы.

В настоящее время действующее законодательство подробно регламентирует требования к безопасности труда при осуществлении погрузочно-разгрузочных работ. В частности, этому посвящен СНиП «Безопасность труда в строительстве» 12-03-2021. Согласно его требованиям, погрузочно-разгрузочные работы должны выполняться, как правило, механизированным способом при помощи подъемно-транспортного оборудования и под руководством лица, назначенного приказом руководителя организации, ответственного за безопасное производство работ кранами. Цитируемый СНиП устанавливает, что ответственный за производство погрузочно-разгрузочных работ обязан проверить исправность грузоподъемных механизмов, тележек, приспособлений, полостей и прочего оборудования.

Полные тексты статей доступны только для подписчиков.

Остальным желающим на платной основе.

Пишите: 7447273@bk.ru

Каким районом Дубая заинтересовался китайский миллиардер Джек Ма?

Владелец и основатель AliExpress, один из самых богатых людей Китая, Джек Ма, после очередного наезда со стороны правительства столкнулся с тяжелейшим выбором.

Дело все в том, что личное состояние Джека Ма составляет 23,5 млрд долларов. Но на фоне последних событий в Китае оно стремительно снижается.

И поэтому Джек серьезно задумался о переводе части своего капитала в более консервативную форму, и его представители сейчас ведут переговоры о покупке огромного участка земли в стратегическом для Дубая месте между аэропортом Аль-Мактум и портом Джебель-Али.

На этом участке земли он планирует построить самый большой в мире распределительный центр, который свяжет капиталы Ближнего Востока с рынками всего мира.

Очевидно, что после релокации сюда огромного числа китайских сотрудников цены на недвижимость в соседних проектах покажут существенный инвестиционный прирост.

Комментарии экспертов...

Девушка на миллиард. Кто стоит за бизнесом арестованной Битмамы?

Источник: <https://dzen.ru/A/ZRH3RLPN50RSTYNL>

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



РУСЯЕВ
и
ПАРТНЕРЫ

Илья Русяев

Компания «Илюмжинов, Русяев и партнёры», Управляющий партнёр

Дело Валерии Федякиной по обвинению в мошенничестве действительно имеет массу юридических тонкостей и нюансов. Попробуем разобраться в них подробнее.

Во-первых, ключевой момент - был ли у Валерии умысел на хищение денег клиентов? Согласно ст. 159 УК РФ для квалификации мошенничества нужно доказать, что имело место завладение чужим имуществом обманным путем. Валерия же утверждает, что оказывала законные услуги по обмену валюты. Если защита сможет это подтвердить договорами, бухгалтерской отчетностью, то обвинение в мошенничестве может не состояться.

Согласно имеющимся данным, существует версия, что Валерия могла действовать не самостоятельно, а по указанию неких лиц, фактически организовавших и направлявших ее действия.

В частности, высказывались предположения о причастности к делу Федякиной влиятельных финансистов и бизнесменов, заинтересованных в теневых схемах вывода капиталов за рубеж. Валерия, возможно, была «лицом» этих схем, а реальными организаторами выступали другие лица.

Кроме того, по некоторым данным, определенную роль в склонении Федякиной к противоправным действиям сыграли представители преступных организаций, специализирующихся на финансовых махинациях. Они могли оказывать на нее давление, подстрекать к хищению средств клиентов.

Для подтверждения этих версий и привлечения предполагаемых организаторов и подстрекателей к уголовной ответственности по ст. 33 УК РФ (соучастие в преступлении) необходимо собрать и предоставить следствию конкретные факты и доказательства. Например, документы о финансовых операциях, данные оперативно-разыскной деятельности, показания свидетелей о давлении на Федякину и т.д.

Без наличия таких доказательств обвинить кого-либо в организации или подстрекательстве Федякиной не представляется возможным. Однако следствие, несомненно, будет активно работать в этом направлении, чтобы установить всех фигурантов этого резонансного дела.

В-третьих, заявленная Валерией беременность. Статья 82 УК РФ позволяет беременным женщинам получить отсрочку отбывания наказания до 14 лет для ребенка. Однако сам факт беременности должен быть подтвержден медицинскими документами, иначе суд не сможет принять это во внимание при вынесении приговора.

Из имеющихся данных известно, что PR-агентство Анны Колесниковой занималось продвижением имиджа и бренда Валерии Федякиной как успешного финансиста и криптоэксперта.

В связи с этим возникает версия, что агентство могло быть не только причастно к созданию образа Федякиной, но и к легализации доходов от ее возможной преступной деятельности.

Согласно ст. 174 УК РФ, легализацией преступных доходов считается придание правомерного вида владению, пользованию или распоряжению деньгами или иным имуществом, полученными преступным путем.

Если будет установлена причастность агентства Колесниковой к отмы-

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

«Немножко жилье». Некоторые гаражи в России могут оказаться вне закона

Источник: https://dzen.ru/a/ZR1YAZHw-xOJQaBe?referrer_clid=1525&

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



GRAD LEGAL & FINANCIAL
ADVISORY SERVICES

Александр Базыкин

адвокат МКА «ГРАД»

Федеральный закон от 24.07.2023 №338-ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» призван в основном урегулировать отношения совместному владению, пользованию и в установленных законом пределах распоряжению имуществом, находящимся в общей собственности или в общем пользовании собственников гаражей в границах территории гаражного назначения либо собственников машино-мест и нежилых помещений, расположенных в гаражных комплексах. Также закон установил особенности осуществления деятельности созданными в этих целях юридическими лицами. К сожалению, на практике пришлось столкнуться с тем беспределом, который царил в сфере реализации прав собственников гаражей. Часто, по сути, осуществившие «захват власти» председатели ГСК организовывали себе дополнительный источник дохода от сдачи мест общего пользования в аренду. При этом правоохранители разводили руками. Зачастую, остановить такие незаконные действия удавалось только после того, как судьи в процессе уже указывали на то, что в данных действиях могут усматриваться признаки самоуправства. Очень часто были разногласия относительно того, что считать общим имуществом. При этом, руководители ГСК практически всегда угрожали запретом въезда на территорию гаражного комплекса тем самым заставляя платить необоснованные сборы. На

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

Остальным желающим на платной основе.

Пишите: 7447273@bk.ru

УВОЛЬНЕНИЕ ПО ИТОГАМ КОМАНДИРОВКИ И НАРУШЕНИЙ ТАМ ДИСЦИПЛИНЫ – АНАЛИЗ СПОРОВ

Виктория Алфёрова

...РАБОТНИКИ ЗАБЫВАЮТ, ЧТО В КОМАНДИРОВКЕ НУЖНО, В ПЕРВУЮ ОЧЕРЕДЬ, РАБОТАТЬ И НАРУШАЮТ ДИСЦИПЛИНУ ТРУДА...

...МЕСТО КОМАНДИРОВКИ ПРИРАВНИВАЕТСЯ К РАБОЧЕМУ МЕСТУ СОТРУДНИКА...

...Суд становится на сторону работодателя в случае, если работник не прибыл к месту командирования по причине неперечисления командировочных до начала командировки...

...Суд становится на сторону работника в случае, если факт грубого нарушения трудовой дисциплины, который послужил основанием для увольнения, не нашел своего подтверждения...

...РАБОТНИКИ ПОЯВЛЯЮТСЯ В МЕСТЕ КОМАНДИРОВАНИЯ В СОСТОЯНИИ АЛКОГОЛЬНОГО ОПЬЯНЕНИЯ, ПОЛАГАЯ, ЧТО НИЧЕГО СТРАШНОГО В ЭТОМ НЕТ. Он же не на рабочем месте...

Комментарии экспертов...

Жительница Тюмени выселила пожилых родителей из их квартиры

Источник: https://dzen.ru/a/ZUDFJNPAENGvIUo?referrer_clid=1525&

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



Единый центр
защиты
ЮРИДИЧЕСКАЯ СЛУЖБА

Светлана Лисицина

Юрист юридической службы «Единый Центр Защиты»

Непростая ситуация со всех сторон. И с точки зрения закона, и с точки зрения морали и нравственности.

Если мы исходим из того, что родители. Действительно, не принимали участия в каких-либо сделках по отчуждению квартиры, то очевидно недобросовестное и неправомерное поведение их дочери.

В первую очередь, необходимо получить сведения о том, каким образом квартира была отчуждена. Закон сейчас не позволяет раскрывать данные собственника недвижимости, но можно получить выписку из ЕГРН на своё имя. Её полное название – выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости.

В этом документе отобразится всё имущество и сделки с ним за запрошенный период. Таким образом родители смогут узнать на каком основании квартира была отчуждена.

Если это была сделка, которую родители не совершали, то это достаточное основание, чтобы обратиться в суд с требованием о признании сделки недействительной.

В Гражданском кодексе РФ есть следующая статья:

Статья 179. Недействительность сделки, совершенной под влиянием обмана, насилия, угрозы или неблагоприятных обстоятельств

1. Сделка, совершенная под влиянием насилия или угрозы, может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего.

2. Сделка, совершенная под влиянием обмана, может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего.

Обманом считается также намеренное умолчание об обстоятельствах, о которых лицо должно было сообщить при той добросовестности, какая от него требовалась по условиям оборота.

Сделка, совершенная под влиянием обмана потерпевшего третьим лицом, может быть признана недействительной по иску потерпевшего при условии, что другая сторона либо лицо, к которому обращена односторонняя сделка, знали или должны были знать об обмане. Считается, в частности, что сторона знала об обмане, если виновное в обмане третье лицо являлось ее представителем или работником либо содействовало ей в совершении сделки.

КАКАЯ СДЕЛКА ЯВЛЯЕТСЯ КАБАЛЬНОЙ И КАКИЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ОНА ВЛЕЧЕТ

3. Сделка на крайне невыгодных условиях, которую лицо было вынуждено совершить вследствие стечения тяжелых обстоятельств, чем другая сторона воспользовалась (кабальная сделка), может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего.

4. Если сделка признана недействительной по одному из оснований, указанных в пунктах 1 – 3 настоящей статьи, применяются последствия недействительности сделки, установленные статьей 167 настоящего Кодекса. Кроме того, убытки, причиненные потерпевшему, возмещаются ему другой стороной. Риск случайной гибели предмета сделки несет другая сторона сделки.

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



Наталья Огрызкова

член ассоциации юристов России

С морально – этической и эмоциональной точки зрения, ситуация очень непростая.

Что касается юридической стороны, то здесь нужно разбираться в основаниях возникновения права собственности на квартиру у дочери пенсионеров.

Если родители не дарили квартиру дочери, а также не выдавали кому-либо доверенности на её отчуждение, высока вероятность того, что здесь имею место мошеннические действия, которые могут повлечь за собой уголовную ответственность.

Исходя из практического опыта, можно предполагать, что, возможно, были подделаны документы с целью завладения квартирой.

Такие случаи, к сожалению, не редкость. Пожилые люди – один из самых не защищённых слоёв населения и в силу возраста, и в силу правовой неграмотности. Именно на их долю выпадает огромное число мошеннических действий с объектами недвижимости и не только.

Согласно данным Центробанка за 2021 год, наибольший процент пострадавшим составляет люди достигшие 60 лет и старше (27% от общего

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

Комментарии экспертов...

В Якутске пресекли крупное мошенничество с земельными участками

Источник: <https://ria.ru/20231019/moshennichestvo-1903739277.html>

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



ДУБИНИН & ПАРТНЕРЫ
Юридический консалтинг

Алексей Горелов

Старший партнер Консалтинговой компании «Дубинин и партнеры»

Каждый день новостные порталы приносят нам правовые новости, но, к сожалению, все меньше и меньше радостных.

Указанная схема мошенничества с использованием заведомо подложных документов не нова, но в данном случае есть существенные нюансы, не нашедшие своего отражения в статье. Указывается, что группа лиц по предварительному сговору изготовила набор документов, на основании которых смогла оформить на себя достаточно большие участки земли. При этом указывается, что работала эта группа родственников «на свой страх и риск». Для обывателя – это кажется нормальным. Для юриста – это нонсенс. Указывается, что эта группа лиц оформляла свидетельства о праве на наследование на основании поддельных документов. Большинство людей знает, что самостоятельно оформить документы нельзя. Всегда это делается или через нотариуса, или через суд, а далее документы от нотариуса или из суда сдаются в регистрационную палату. Но, по смыслу правовых норм и положению соответствующих статей закона, нотариус и суд не бездумно принимают все документы от людей и «верят на слово». И нотариус, и суд, принимая первичные документы от граждан проверяют их: делают запросы, получают выписки и иные документы, подтверждающие соответствующие права наследодателя на объекты недвижимо-

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

Остальным желающим на платной основе.

Пишите: 7447273@bk.ru

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

ТРУДОВОЕ ПРАВО

ноябрь 2023

«КОМПАНИЯ ПРОТИВ!» СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА ПО СПОРАМ О ПОВЫШЕНИИ ДИРЕКТОРОМ СВОЕЙ ЖЕ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ И ПРЕМИРОВАНИИ САМОГО СЕБЯ

Виктория Мариновская

...Позиция истца была неизменна — директор не имел права устанавливать премии в отношении себя...

...Такое поведение само по себе нарушает интересы общества, не отвечая критерию добросовестного ведения дел общества...

...Доводы ответчика о том, что он исполнял функции не только директора, но и бухгалтера, не придавало законности выплаченной себе заработной платы в повышенном размере...

...распоряжаться фондом оплаты труда в части увеличения заработной платы и премирования самого себя директор по своему усмотрению, не может...

В России определились со штрафами за навязывание дополнительных услуг

ИСТОЧНИК: [HTTPS://WWW.BFM.RU/NEWS/536293?UTM_SOURCE=YXNEWS&UTM_MEDIUM=MOBILE&UTM_REFERRER=HTTPS%3A%2F%2FDZEN.RU%2FNEWS%2FSTORY%2FVROSSII_OPREDELIS_SO_SHTRAFAMI_ZANAVYAZYVANIE_DOPOLNITELNYKH_USLUG--C3F7BD3D86C9695C41EEA8D9E8DA5F9F](https://www.bfm.ru/news/536293?utm_source=yxnews&utm_medium=mobile&utm_referrer=https%3A%2F%2Fdzen.ru%2Fnews%2Fstory%2FVROSSII_OPREDELIS_SO_SHTRAFAMI_ZANAVYAZYVANIE_DOPOLNITELNYKH_USLUG--c3f7bd3d86c9695c41eea8d9e8da5f9f)

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



Кирьяк и Партнеры

Евгений Шуваев

юридическая фирма «Кирьяк и партнёры», юрист

Федеральным законом от 19.10.2023 № 505-ФЗ были внесены изменения в ст. 14.8 КоАП РФ. Статья была дополнена ч. 2.1. следующего содержания: «навязывание потребителю дополнительных товаров (работ, услуг) за отдельную плату путем предложения потребителю до заключения договора о приобретении основных товаров (работ, услуг) приобрести дополнительные товары (работы, услуги) или заключить иные договоры, приобретение или заключение которых обусловливается обязательностью при приобретении основных товаров (работ, услуг), если иное не предусмотрено законом, а также путем включения в договор условий, которые обуславливают приобретение основных товаров (работ, услуг) обязательным приобретением дополнительных товаров (работ, услуг), в том числе предусматривают обязательное заключение иных договоров, если иное не предусмотрено законом - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двух тысяч до четырех тысяч рублей; на юридических лиц - от двадцати тысяч до сорока тысяч рублей».

Фактически указанные нововведения об ответственности направлены на обеспечение исполнения положений п. 2 ст. 16 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», согласно которому недопустимыми являются условия договора, которые обуславливают приобретение одних товаров (работ, услуг).

Несмотря на то что указанные положения давно были отражены в Законе РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», тот факт, что отныне за совершение таких действий будет предусмотрена админи-

стративная ответственность, говорит о том, что существует определенная проблема, связанная с исполнением указанных положений. И такие предположения будут небезосновательными.

Случаи навязывания дополнительных товаров (работ, услуг) в сфере ЖКХ не настолько популярны как при купле – продаже автомобилей или при заключении кредитных договоров, но все же имеют место быть. В большинстве случаев потребители услуг ЖКХ даже не знают о дополнительных услугах, за которые они могут платить. Одним из самых распространенных примеров является плата за радиоточку, о которой многие потребители даже не знают. Многие недобросовестные управляющие компании обязывают потребителей заключать договоры водоснабжения, отопления, договоры на вывоз мусора только с определенными компаниями, что нарушает требования закона, так как потребитель услуг вправе напрямую заключать договоры с поставщиками на оказание услуг ЖКХ.

Нередко случаи навязывания дополнительных товаров (работ, услуг) встречаются при приобретении квартир в новостройке. Здесь у застройщика огромный плацдарм для злоупотребления. Наиболее часто потребитель попадает в ситуации, где ему навязывают приобретение машиноместа, приобретения квартиры в ипотеку или через договор долевого участия, выполнение ремонта в квартире, остекление лоджии и т.д. Некоторые продавцы идут и предлагают потребителю услуги по регистрации договора купли-продажи, оформлению права собственности на квартиру и т.д.

Однако, положения п. 2 ст. 16 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» не смогли должным образом повлиять на обозначенную проблему, скорее наоборот, научили исполнителей/продавцов действовать более «грамотно», чтобы избежать ответственность.

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



Виктория Мариновская

юрист

Аренда в жилых домах для медклиник — анализ споров

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

Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

Собственник нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, решил сдать в аренду это помещение индивидуальному предпринимателю или коммерческой организации под размещение медицинской, стоматологической или ветеринарной клиники. С какими проблемами могут столкнуться арендатор и арендодатель? Какова судебная практика в данной сфере?

Тема актуальна, поскольку ряд сложностей и юридических тонкостей существуют в сфере арендных отношений, а вопросы размещения медицинских учреждений в жилом доме и вовсе «увешаны» разнообразными нюансами. К тому же наказание за правонарушения порой весьма серьезны и влекут не только штрафы, но и административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток.

Мы рассмотрим наиболее оригинальные моменты судебной практики по делам данной категории, узнаем, какие ограничения существуют при размещении медицинской клиники в жилом доме. Данная статья будет интересна как организациям, собирающимся арендовать помещение в жилом доме, так и собственникам таких помещений.

Ситуация: в аренду сдано нежилое помещение на первом этаже жилого дома, но ремонт для функционирования клиники необходим в подвальном помещении. Имеют ли право арендатор или арендодатель использовать подвальное помещение для установки специального оборудования?

Для этого рассмотрим Решение от 23 апреля 2021 г. по делу № А60-39284/2020, вынесенное Арбитражным судом Свердловской области (АС

Свердловской области). Между ИП Я. и ООО «А» был заключен договор аренды нежилого помещения. Помещение принадлежало арендодателю на праве собственности и предоставлялось для использования под стоматологическую клинику.

ЧТО ХОТЕЛ ИСТЕЦ ПО ВСТРЕЧНОМУ ИСКУ?

Истец по встречному иску, Управляющая компания «В», требовал, чтобы было демонтировано все установленное оборудование в подвале, необходимое для нормального функционирования клиники.

ИМЕЮТ ЛИ ПРАВО АРЕНДАТОР ИЛИ АРЕНДОДАТЕЛЬ ИСПОЛЬЗОВАТЬ ПОДВАЛЬНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ДЛЯ УСТАНОВКИ СПЕЦИАЛЬНОГО ОБОРУДОВАНИЯ?

НЕОБХОДИМОЕ ОБОРУДОВАНИЕ ВНЕ ЗОНЫ ДОСТУПА?

Истец заключил договоры со сторонними организациями по обслуживанию инженерного оборудования. Приборы учета и запорная арматура ресурсов жизнедеятельности стоматологической клиники были установлены в соответствии с проектом и находились в подвальном помещении на границе раздела балансовой принадлежности. С августа 2020 года доступ в подвальное помещение ООО «А» был ограничен. Так, сотрудник стоматологической клиники сообщил заместителю директора С., что не может попасть в подвальное помещение (ключ к замку не подходит) для санитарной обработки (кран для воды, выключатель УФ-ламп для санитарной обработки находится в подвальном помещении).

УК ХОЧЕТ ЗАКЛЮЧИТЬ ДОГОВОР АРЕНДЫ ПОДВАЛЬНОГО ПОМЕЩЕНИЯ

По мнению истца по первоначальному иску, свободный доступ в подвальное помещение для работников стоматологической клиники к инже-

нерному оборудованию и для необходимой санитарной обработки в соответствии с нормативными санитарными нормами закрыт Управляющей компанией до тех пока ООО «А» не заключит договор аренды подвального помещения с управляющей компанией.

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА РЕШАЕТ?

Ответчик по первоначальному иску представил отзыв, в котором указал, что смена замков произошла на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома, поскольку данное подвальное помещение по закону должно быть закрыто, и посещение должно быть ограничено. ООО «А» не представлено документов о принятии собственниками многоквартирного дома решения о безвозмездном использовании общего имущества дома посредством установки и эксплуатации стоматологического оборудования и инженерных сетей, таким образом, размещение оборудования в подвальном помещении является, по мнению ответчика по первоначальному иску, незаконным.

ГЛАВНЫЙ ВОПРОС ДЛЯ СУДА — КОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ УСТАНОВЛЕННОЕ ОБОРУДОВАНИЕ?

Как оказалось, оборудование принадлежит заместителю директора С., является его собственностью, при этом на балансе общества перечисленное оборудование не числится, полностью обслуживается С.

Акт совместного осмотра подвального помещения, проведенного сторонами, также фиксирует лишь факт наличия оборудования, инженерных сетей в спорном помещении. Доказательств того, что оборудование, размещенное в подвальном помещении, принадлежит ответчику, по встречному иску суду представлено не было.

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



Татьяна Новикова

юрист

Торговые точки в подземных переходах — анализ споров

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

Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

Болезненная тема торговли в подземных пешеходных переходах удивляет своей регулярностью. Принимаемые административные решения всегда подаются под одним соусом: безопасность, приведение в нормальный вид в соответствии с назначением.

Сложно не согласиться, что размещение торговых павильонов в подземных пространствах станций метро и переходах это и дополнительная загруженность, и сложность при обеспечении требований безопасности¹. Да и кто против светлых чистых переходов?

Тогда почему тема все еще остается актуальной? Обратимся к судебной практике.

СОРОК ДЕВЯТЬ ЛЕТ АРЕНДЫ

Челябинские подземные пешеходные переходы² далеки от идеальных: темно, грязно, совсем небезопасно. В 2012 году между муниципалами и неким ООО был заключен договор аренды на сорок девять лет. Арендатор совершенно не заботится о чистоте и порядке в переходе. Первая попытка решить проблему была предпринята в 2020 году. Уведомления с требо-

¹ «Проектировщики выступают против торговых точек в подземных переходах метро», 28 апреля 2020 года Ссылка: <https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/117072/>

² «Тут как везде — гопоград»: чем живет подземный переход на Теплотехе, до которого не добралась реконструкция». Репортаж из Челябинска от 17.11.2023 года. Ссылка: <https://74.ru/text/gorod/2023/11/17/72876734/>

ванием освободить арендуемое имущество арендатор проигнорировал. В суд³ был подан иск об обязанности арендатора освободить подземные пешеходные переходы.

Арендатор подал встречный иск о признании незаконным одностороннего отказа от договора, поскольку условия договора аренды каких-либо оснований для одностороннего отказа не предусматривали. Поскольку

**РАЗМЕЩЕНИЕ ТОРГОВЫХ ПАВИЛЬОНОВ В ПОДЗЕМНЫХ
ПРОСТРАНСТВАХ СТАНЦИЙ МЕТРО И ПЕРЕХОДАХ ЭТО И
ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ЗАГРУЖЕННОСТЬ, И СЛОЖНОСТЬ ПРИ
ОБЕСПЕЧЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ БЕЗОПАСНОСТИ**

суды первой и апелляционной инстанции поддержали арендатора, арендодатель подал кассационную жалобу.

Кассатор настаивал, что нижестоящие суды не учли:

- Отсутствует подлинник договора у обеих сторон.
- Имущество в аренду предоставлено путем проведения открытого аукциона. Документы, размещенные на официальном сайте torgi.gov.ru, подтверждают, что в проекте договора были предусмотрены пункты, подтверждающие возможность одностороннего отказа от его исполнения.

³ Дело А76-33481/2020 от 03.08.2021 года АС Челябинской области, от 21.10.2021 года Восемнадцатый ААС, от 28 февраля 2022 года АС Уральского округа

- Арендатор ранее заявлял иск⁴ о признании ничтожным пункта упомянутого договора, предусматривающего возможность одностороннего отказа арендодателя от договора.⁵ В удовлетворении иска было отказано.

Кассационный суд поддержал выводы нижестоящих судов, пояснив:

- Суд первой инстанции истребовал из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии подлинник договора аренды, установил, что спорный пункт содержит условия расторжения по требованию арендодателя (досрочно). Такого основания для одностороннего отказа арендодателя от исполнения договора, как принятие арендодателем решения о расторжении договора в одностороннем порядке, данный пункт договора не содержит.

- Ссылка кассатора на то, что в рамках другого дела был рассмотрен иск ООО о признании ничтожным пункта договора, предусматривающего возможность одностороннего отказа ответчика от его исполнения, в удовлетворении которого судом было отказано, подлежит отклонению судом с учетом наличия в материалах настоящего дела подлинника договора аренды, не содержащего указанное условие.

В настоящее время администрация предпринимает новую попытку в судебном порядке⁶ расторгнуть договор. Основание: многочисленные нарушения условий договора аренды, а именно: неисполнение обязанности по ремонту и содержанию подземного перехода.

НЕ ИМЕЛО ПРАВА

Почему торговые павильоны в центральных подземных пешеходных переходах города Ростова-на-Дону⁷ демонтированы по решению Арбитражного суда, а договор с арендатором прекращен?

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

Дисциплинарная...

А. Митрахович



Алла Митрахович

юрист

Дисциплинарная ответственность судей

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

Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

Юристы знают все об ответственности и нередко подвергаются привлечению к ней по различным поводам: будь то ДТП, безбилетный проезд в общественном транспорте, либо преступление. Но есть особые юридические специальности или профессии, такие как следователь, адвокат, прокурор или судья, в которых как сама ответственность, так и порядок привлечения к ней существенно отличаются. Данные особенности призваны обеспечить не только исполнение их трудовой функции, лишить иных субъектов возможности давить на данных лиц при принятии решений, но и обеспечить выполнение задач государственной власти.

Наиболее сложным является институт ответственности судей, при этом необходимо учитывать, что статус судьи пожизненный, как и ответственность.

Поводом для возбуждения дисциплинарного производства в отношении судьи является обращение органа судейского сообщества о привлечении судьи к дисциплинарной ответственности либо заключение комиссии о наличии в действиях (бездействии) судьи признаков дисциплинарного проступка, составленное по результатам проверки жалобы. Решение о наложении на судью или судью в отставке дисциплинарного взыскания принимается квалификационной коллегией судей (Далее — ККС), это может быть замечание, предупреждение, понижение в квалификационном классе и досрочное прекращение полномочий судьи.

В России сложилась довольно обширная практика рассмотрения споров о привлечении судей к дисциплинарной ответственности, за которой может следовать и уголовная.

В частности, по жалобе представителя ККС Тамбовской области была проведена проверка судьи, в ходе которой выяснилось, что в один из дней судебного разбирательства, проводимого по гражданскому делу, судья С.

**СУДЬЯ ВЕЛА СЕБЯ ЭМОЦИОНАЛЬНО, ИСПОЛЬЗОВАЛА
НЕЦЕНЗУРНУЮ ЛЕКСИКУ, ПРОЯВЛЯЛА
РАЗДРАЖИТЕЛЬНОСТЬ ИЗ-ЗА ПОВЕДЕНИЯ УЧАСТНИКОВ
ПРОЦЕССА, ВЫРАЖАЛА НЕТЕРПЕНИЕ**

в непроцессуальной форме и вне рамок судебного заседания понуждала стороны заключить мировое соглашение с целью урегулирования спора в пользу истца, при этом фиксация самого судебного процесса происходила с нарушением требований, предъявляемых к оформлению протокола судебного заседания, и требований о непрерывности ведения аудиозаписи процесса.

В ходе проверки также исследованы аудиофайл, содержащийся на флэш-накопителе, представленном вместе жалобой, протокол осмотра указанного аудиофайла, из которых следует, что аудиофайл создан 19 августа 2021 г. в 18:36 и содержит запись разговора участников процесса по указанному выше гражданскому делу, в процессе судья С. понуждает стороны к заключению мирового соглашения, совершению иных действий в пользу истца. В ходе общения с участниками процесса, которое происходило в зале судебного заседания, где были размещены Государственные флаг и герб Российской Федерации, судья С. вела себя эмоционально,

использовала нецензурную лексику, проявляла раздражительность из-за поведения участников процесса, выражала нетерпение в связи с перспективой длительности судебного процесса.

Таким образом, судья С., являясь носителем судебной власти, допустила ситуацию, при которой разрешение гражданского дела стало возможным вне рамок установленной законом процессуальной формы, с нарушением требований, предъявляемых к оформлению протокола судебного заседания, и требований о непрерывности ведения аудиозаписи процесса. В связи с указанным, коллегия досрочно лишила судью полномочий, а оснований для отмены данного решения не нашла Дисциплинарная коллегия ВС РФ¹.

Поводом для лишения полномочий судьи также стало непроцессуальное общение судьи с адвокатом, которое установлено проверкой ККС по обращению руководителя Следственного управления Следственного комитета России по Приморскому краю.

ККС установила, что между судьей В. и адвокатом М. имели место непроцессуальные отношения, при которых судья допускала обсуждение и комментарии относительно профессиональной деятельности судей, давала повод усомниться в независимости и беспристрастности органов судебной власти. Несмотря на неоднократные обращения непроцессуального характера адвоката М., в том числе содержащие предложения о передаче взятки, судья В. о данных обстоятельствах руководителю суда, органам судейского сообщества и правоохранительным органам не сообщила. Позднее в ресторане гостиничного комплекса допустила конфликтную ситуацию между ней и адвокатом М. в присутствии посторонних лиц, в том числе лица, в отношении которого ранее отправляла правосудие, что умалило достоинство судьи и нанесло ущерб репутации.

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

¹ Решение дисциплинарной коллегии ВС РФ от 24.10.2022 N-ДК22-90



Дмитрий Мартасов

юрист

Статус судьи потерян за подсказки, а также за совместные походы в баню, и иные обстоятельства досрочного прекращения полномочий судьи: судебная практика

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

Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

Статус судьи в Российской Федерации определяется ст. ст. 119–122, 124 Конституции Российской Федерации, Федеральным конституционным законом от 31.12.1996 № 1-ФКЗ «О судебной системе Российской Федерации», Законом Российской Федерации от 26.06.1992 № 3132-1 «О статусе судей в Российской Федерации».

Статус судьи является не личной привилегией, а средством защиты публичных интересов, прежде всего интересов правосудия, цель которого — защита прав и свобод человека и гражданина, и не только не исключает, а предполагает повышенную ответственность судьи за выполнение им профессиональных обязанностей, соблюдение законов и правил судейской этики^{1 2}.

Судьи являются лицами, наделенными в конституционном порядке полномочиями осуществлять правосудие и исполняющие свои обязанности на профессиональной основе.

¹ Постановление Конституционного Суда РФ от 07.03.1996 № 6-П «По делу о проверке конституционности пункта 3 статьи 16 Закона Российской Федерации «О статусе судей в Российской Федерации» в связи с жалобами граждан Р.И. Мухаметшина и А.В. Барбаша» // Собрание законодательства РФ, 01.04.1996, № 14, ст. 1549.

² Постановление Конституционного Суда РФ от 19.02.2002 № 5-П «По делу о проверке конституционности отдельных положений статьи 15 Закона Российской Федерации от 26 июня 1992 года «О статусе судей в Российской Федерации», статьи 2 Федерального закона от 21 июня 1995 года «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации «О статусе судей в Российской Федерации» и части первой статьи 7 Федерального закона от 10 января 1996 года «О дополнительных гарантиях социальной защиты судей и работников аппаратов Судов Российской Федерации» в связи с жалобами ряда граждан — судей и судей в отставке // Собрание законодательства РФ, 11.03.2002, № 10, ст. 1015.

В Кодексе судейской этики определено, что каждый судья должен честно и добросовестно исполнять свои обязанности, проявляя должную заботу о сохранении как своих личных чести и достоинства, так и достоинства и авторитета судебной власти³.

Далее рассмотрим конкретные примеры из судебной практики по данной проблематике.

СТАТУС СУДЬИ ЯВЛЯЕТСЯ НЕ ЛИЧНОЙ ПРИВИЛЕГИЕЙ, А СРЕДСТВОМ ЗАЩИТЫ ПУБЛИЧНЫХ ИНТЕРЕСОВ

Дело № 1: Должностными лицами суда в программе обмена сообщениями «Telegram» была создана группа с участниками судебного разбирательства по уголовному делу, что послужило основанием для наложения дисциплинарного взыскания в виде досрочного прекращения полномочий судьи.

Судья не согласился с решением и обратился с требованием о признании незаконным решения квалификационной коллегии судей о досрочном прекращении полномочий судьи за совершение дисциплинарного проступка.

В удовлетворении требования отказано, так как установлено совершение виновных действий, в результате которых им были нарушены положения уголовно-процессуального законодательства, Закона о статусе судей и Кодекса судейской этики, что повлекло умаление авторитета судебной власти и причинение ущерба репутации судьи, в том числе вследствие

³ Кодекс судейской этики (утв. VIII Всероссийским съездом судей 19.12.2012) // Бюллетень актов по судебной системе, № 2, февраль, 2013.

грубого нарушения прав участников процесса, представляющих сторону обвинения⁴.

Дело № 2: В ходе общения с участниками судебного процесса судья вела себя эмоционально, использовала нецензурную лексику, проявляла раздражительность из-за поведения участников процесса, выражала нетерпение в связи с перспективой длительности судебного процесса и тем самым допустила ситуацию, при которой разрешение гражданского дела стало возможным вне рамок установленной законом процессуальной формы, с нарушением требований, предъявляемых к оформлению протокола судебного заседания, и требований о непрерывности ведения аудиозаписи судебного процесса.

Судья обратился с требованием об отмене решения квалификационной коллегии судей о досрочном прекращении полномочий судьи за совершение дисциплинарного проступка.

В удовлетворении требования отказано, так как установлен факт совершения судьей дисциплинарного проступка. Примененное дисциплинарное взыскание в виде досрочного прекращения полномочий является соразмерным характеру совершенного им дисциплинарного проступка, дискредитирующего репутацию судьи, не соответствующего конституционному предназначению судебной власти и подрывающего ее авторитет. Оспариваемое решение принято правомочным составом квалификационной коллегии судей с соблюдением установленной процедуры⁵.

Дело № 3: Установлен факт владения и (или) пользования судьей иностранными финансовыми инструментами, а также предоставления неполных сведений в справках о доходах, расходах, об имуществе и обязательствах имущественного характера.

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

СПС-консультант плюс.

приглашаем принять участие
в Национальной Деловой Премии
КАПИТАНЫ
РОССИЙСКОГО БИЗНЕСА 2023

НОМИНАЦИИ

I
Лучшие работодатели
Лучшие продукты и услуги
Лучшие рекламные компании
Инновационные компании
Быстрорастущие компании
Удаленный формат работы
Сокращение издержек
Трансформация
Масштабирование
Нематериальная мотивация
Геймификация
Корпоративная культура
Лучшие ДМС
И др

II
Лучшие CEO
Лучшие HRD
Лучшие бизнес тренеры
III
Лучшие бизнес книги
Лучшие бизнес конференции
Лучшие сайты
Лучшие телеграм каналы
Лучшие ютьюб каналы
Инновационный продукт
Экологически чистый товар

ждем вашу заявку
на некоммерческое участие
7447273@bk.ru

