

## **Кого с 1 марта в России могут лишить его недвижимости?**

Весной заработают новые поправки в законы, позволяющие властям лишать собственников их недвижимости. О каких случаях идёт речь?

### **Как нельзя использовать квартиры**

С 1 марта текущего года вступают в силу поправки в Гражданский кодекс (ГК). Принятые изменения по большей части отражают устоявшуюся судебную практику и отраслевые правила, но при этом они устанавливают два дополнительных основания для лишения собственников их недвижимого имущества, включая отдельные помещения и машино-места.

**Первое основание** — использование площадей не по назначению, если это приводит к систематическому нарушению прав и интересов соседей.

Речь идёт о случаях, когда, например, в квартирах на первых этажах открываются магазины, кафе, салоны красоты. Бывает, жильё используется как мини-отели, храмы, складские помещения, фермы для птиц и животных. Это делает жизнь соседей невыносимой, нарушаются санитарно-гигиенические и противопожарные требования, установленные жилищным законодательством.

— Сейчас для пресечения соседских злоупотреблений, как правило, требуется пройти длинный путь из обращений в разные инстанции, доказывая нарушения отраслевых норм. Но с 1 марта всё будет проще: уполномоченный орган, который зафиксирует нарушение, сразу будет выносить собственнику предупреждение со сроком, в который всё надо исправить, и, если это не выполнено, этот же орган через суд инициирует продажу объекта с торгов, — разъяснил принцип действия нового правового механизма адвокат Межрегиональной коллегии Москвы Дмитрий Шагин.

Кроме того, специалисты ожидают, что, как только новая поправка станет актуальной, муниципальные власти могут инициировать значительное количество проверок жилой недвижимости граждан, особенно если поступают обращения.

**Второе основание** — это бесхозяйственное содержание, которое приводит к разрушению помещения или машино-места.

«— Законодатель прямо закрепил в отдельной статье последствия за бесхозяйственное содержание жилья, и это значительно упростит работу надзорных органов и судов», — считает адвокат Московской областной коллегии адвокатов Богдан Леськив. — Раньше при разбирательствах о ненадлежащем содержании имущества фигурировали только ссылки на санитарные нормы, теперь будет статья ГК. На мой взгляд, это указание на некое ужесточение практики по отношению к нерадивым собственникам.

Скорее всего, суды теперь будут принимать больше решений в пользу страдающих соседей.

Также эксперт обратил внимание на то, что в законе есть специальная оговорка: он распространяется на машино-места и прочие объекты. По мнению Леськива, это может означать новый этап борьбы государства с фактически используемыми, но неоформленными объектами.

### **Кто ещё может остаться без недвижимости?**

Согласно российскому законодательству, недвижимость у граждан могут забрать в судебном порядке и без какой бы то ни было компенсации при следующих обстоятельствах: за наличие кредитных долгов, за незаконную перепланировку, в случае длительной неоплаты коммунальных услуг или в случае назначения судом дополнительной меры за уголовные преступления (конфискация).

Однако в связи со сложившейся политической обстановкой в России звучат призывы применять санкции в виде изъятия недвижимости у тех граждан, кто действует не в интересах РФ.

Так, спикер Госдумы Вячеслав Володин считает, что те, кто призывает к экстремизму, реабилитации нацизма или дискредитации Российских вооружённых сил, должны быть привлечены к уголовной ответственности, в рамках которой их имущество должно быть конфисковано. По мнению Володина, эти меры позволят возместить нанесённый ими ущерб.

Ранее с подобным предложением выступал российский сенатор Сергей Цеков. По его мнению, необходимы подобные меры в отношении сбежавших россиян.

Вот что по данному поводу пояснил заведующий Западной коллегией адвокатов города Москвы Александр Инютин.

— Если рассматривать риторику политиков с точки зрения уголовного права, то в рамках тех составов, которые они озвучивают (статья 280 УК (публичные призывы к осуществлению экстремистской деятельности), статья 354.1 (реабилитация нацизма) и статья 280.3 (дискредитация ВС РФ). — Прим. Лайфа), никакого специального закона о конфискации не требуется. Такой вид дополнительного наказания может быть назначен судом при рассмотрении конкретных дел. Другое дело, если речь вдруг пойдёт о применении конфискации без уголовного преследования, — вот тогда потребуются отдельный закон и, возможно, поправки в конституцию.