



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

№ 6
ИЮНЬ
2024

Подписные индексы по каталогу Урал-пресс — 79154, 79357

Патьяна Кочанова

Третейские суды о недвижимости: практика работы, споры, анализ

Ирина Дружинина

Расторжение брака и раздел недвижимого имущества, находящегося в ипотеке или приобретенного посредством вступления в жилищно-строительный кооператив

Чина Аржанникова

Когда можно отменить меры обеспечения иска в целях защиты прав должника в связи с их чрезмерностью (несоизмеримостью) к заявленным требованиям? Анализ споров

Ульяна Зеленая

Продавец банкрот. Вашу квартиру могут отобрать через 3 года после покупки

Патьяна Чобикова

О защите исключительных прав

Виктория Мариновская

Мансарда — от возведения до демонтажа. Судебная практика

Проблем с жильём меньше не стало и, увы, не станет. Доначисление налогов сети «АндерСон» стоит внимательно изучить — вполне может быть полезным для всех.

Удачи!
Александр Гончаров

ВЕДУЩИЕ ЭКСПЕРТЫ

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

Третейские суды



Татьяна Кочанова
Третейские суды о недвижимости: практика работы, споры, анализ 5

Раздел имущества



Ирина Дружинина
Расторжение брака и раздел недвижимого имущества, находящегося в ипотеке или приобретенного посредством вступления в жилищно-строительный кооператив. 15

Обеспечительные меры



Нина Аржанникова
Когда можно отменить меры обеспечения иска в целях защиты прав должника в связи с их чрезмерностью (несоизмеримостью) к заявленным требованиям? Анализ споров . . . 23

Коррупция



Павел Хлебников
Зиничев сорвался со скалы случайно? 33

Продавец банкрот



Ульяна Зеленая
Продавец банкрот. Вашу квартиру могут отобрать через 3 года после покупки 44

Комментируют Виктория Алфимова, Никита Антипенко, Ксения Стихина

Защита исключительных прав

Татьяна Новикова

О защите исключительных прав. 59**Комментарии экспертов**

Ю. Александров

**Агентство недвижимости два года судится
с сибирячкой после отказа от сделки 69**

К. Горин, Н. К. Тарасова, Д. А. Токарев

**«Коммерсантъ» узнал о прекращении в судах
дела о махинациях на 500 млн руб. 73**

К. Горин

**Налоговики доначислили более 500 млн руб.
налогов сети «АндерСон» 79**

В. Плахотнюк

**О решении Центрального районного суда
города Челябинска от 8 мая 2024 года по
иску Генеральной прокуратуры Российской
Федерации о национализации АО «МАКФА»
и других 83**

А. Гольдштейн, П. Петрова

**Минцифры обсуждает введение сбора
с бизнеса за иностранный софт 87****Мансарда**

Виктория Мариновская

**Мансарда — от возведения до демонтажа.
Судебная практика 99****Наследство**

Алла Митрахович

**Наследование в деле о банкротстве
гражданина 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 20.05.2024.
Формат 60x90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 2324-06.**

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

© , 2024

ISBN 978-598172-008-6



9 785981 720086



Татьяна Кочанова

юрист

Третейские суды о недвижимости: практика работы, споры, анализ

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

Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

Механизм арбитража урегулирован вступившим в силу с 01.09.2016 Федеральным законом от 29 декабря 2015 N 382-ФЗ «Об арбитраже (третейском разбирательстве) в Российской Федерации» (Закон об арбитраже), исходя из положений которого третейским разбирательством является процесс разрешения спора третейским судом и принятие им соответствующего решения. При этом третейский суд — суд негосударственный, избираемый сторонами для разрешения возникшего спора.

В Федеральном законе от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» отсутствует специальный механизм государственной регистрации прав на недвижимость на основании решений третейских судов. Однако особенности внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости на основании решений третейских судов установлены Законом об арбитраже. По смыслу статьи 43 названного закона, для регистрации прав на недвижимое имущество на основании решения третейского суда необходимо получение исполнительного листа компетентного суда и представление его на государственную регистрацию наряду с заявлением о государственной регистрации прав и непосредственно решением третейского суда, даже если такое решение исполняется сторонами добровольно.

Таким образом, после вынесения решения третейского суда в целях осуществления государственной регистрации прав лицу, в пользу которого вынесено такое решение, необходимо обратиться в суд, арбитражный суд с заявлением о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда по правилам гл. 47 ГПК РФ, гл. 30 АПК РФ.

Третейские суды, будучи альтернативной формой защиты права и действуя в качестве институтов гражданского общества, наделены публично значимыми функциями, но не входят в российскую судебную систему и не осуществляют судебную власть. Третейский суд относится к числу общепризнанных способов разрешения гражданско-правовых споров, в том числе споров о правах на недвижимое имущество.

В ГПК РФ в качестве оснований для отмены решения третейского суда либо для отказа в выдаче исполнительного листа на принудительное его исполнение названы неподведомственность спора третейскому суду и противоречие его решения публичному порядку РФ. Установленная государственным судом недобросовестность сторон третейского разбирательства (в том числе игнорирование ими интересов третьих лиц, создание видимости частноправового спора с целью его передачи на разрешение третейского суда, злоупотребление правом) может послужить основанием для вывода о нарушении публичного порядка РФ, однако государственный суд должен мотивировать такой вывод в своем определении и исчерпывающе его обосновать.

16 апреля 2024 года Конституционным Судом РФ вынесено постановление № 18-П по делу о проверке конституционности пункта 2 части четвертой статьи 426 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина И.Ю.К. Постановлением разъяснено, имеет ли право рассматривать третейский суд споры о недвижимом имуществе, и каким образом принятые им решения должны приводиться в исполнение.

В 2021 году заявитель вместе с компаньоном купили у организации нежилое здание. Позднее в том же году заявитель обратился в третейский суд в связи с возникшим спором. Третейский суд признал заявителя единственным покупателем по договору купли-продажи и закрепил за ним право собственности на спорное здание. Заседание проходило за закрытыми дверями, без протокола и устных слушаний. Принятое решение не упоминает о наличии возражений ответчика касательно иска. Однако, при обращении в суд общей юрисдикции за выдачей исполнительного листа заявитель столкнулся с проблемой — городской суд отказал ему, сославшись на положения пункта 2 части 4 статьи 426 ГПК

РФ. По мнению суда, принудительное исполнение данного решения не соответствует публичному порядку Российской Федерации, так как возможно имело место создание «видимости частноправового спора с отнесением его на рассмотрение третейского суда для получения права собственности на здание, расположенное в ином субъекте РФ». Заявитель попытался обжаловать отказ, но кассационный суд общей юрисдикции не обнаружил оснований для его отмены, а поданная в Верховный Суд РФ жалоба не была передана на рассмотрение по существу с указанием на то, что вопросы права собственности на недвижимость входят в компетенцию госорганов, так как носят публично-правовой характер. Заявитель направил жалобу в Конституционный Суд РФ, усомнившись в конституционности положений Гражданского процессуального кодекса РФ, позволяющих суду отказать в выдаче исполнительного листа на основании решения третейского суда о праве собственности на недвижимое имущество, если усматривается противоречие публичному порядку Российской Федерации.

По результатам рассмотрения дела КС РФ напомнил, что уже обращался к вопросу о компетенции третейского суда в части разрешения споров о правах на недвижимое имущество. Так, в Постановлении от 3 октября 2023 г. № 46–П сформулирована правовая позиция, согласно которой законодательство не исключает обязанности государственного суда удовлетворить заявление о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда по спору о праве на недвижимое имущество. Такой отказ допускается лишь в случае, когда суд установит и исчерпывающим образом мотивирует вывод о противоречии исполнения данного решения или самого этого решения публичному порядку (Постановление Конституционного Суда РФ от 16 апреля 2024 г. № 18–П).

Эта правовая позиция сохраняет свою актуальность и в настоящее время.

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

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

**ЖИЛИЩНОЕ
ПРАВО**

июль 2024

СМЯГЧЕНИЕ УГОЛОВНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ДЛЯ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ. КАК БУДЕТ НА ПРАКТИКЕ?

Виктория Соколова

...В 2022 году по преступлениям в сфере бизнеса было осуждено около 5000 коммерсантов...

...по налоговым составам дело прекращают при полном погашении долга...

...снижается с шести до пяти лет максимальное наказание за уклонение от уплаты налогов, сборов и страховых взносов...

...Часто умысел доказывают при помощи неподтвержденных свидетельских показаний, тем самым предпринимательскую деятельность автоматически приравнивают к преступной...



Ирина Дружинина

Юрист, независимый эксперт в сфере строительных споров

Расторжение брака и раздел недвижимого имущества, находящегося в ипотеке или приобретенного посредством вступления в жилищно-строительный кооператив

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

Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

Все то, что супруги приобрели в период брака, является общим имуществом.

При этом, общим имуществом будет не только недвижимое имущество, но также любое иное имущество, включая задолженности, а также жилое помещение (квартира), приобретенное в ипотеку, даже если дом, в котором находится квартира, не введен в эксплуатацию. На квартиру, в доме, не введенном в эксплуатацию, распространяются обычные правила раздела общего имущества в браке.

Когда кредитный договор, оформленный на покупку жилого помещения (ипотека), оформлен на одного из супругов, возвращать кредит придется все равно обоим (Определение Верховного суда от 22.06.2022 № 4-КФ22-1023-К1).

В случае, если супруги выступают созаемщиками по кредитному договору, пока брак действует, банку неважно, на кого оформлен кредит и кто платит по кредитному договору, так как квартира, которую приобрели в браке, считается купленной на двоих.

Обязанность вернуть деньги банку тоже лежит на обоих супругах в равной степени, и каждый платеж считается сделанным от обоих супругов. Разница состоит в том, что если кредит оформлен на обоих супругов сразу, то банк учитывал доход обоих для расчета ежемесячного платежа, срока кредита и процентной ставки. Если кредит на одного — один супруг счита-

ется основным заемщиком, а второй супруг — нефинансовым заемщиком, но при этом с сохранением равных обязанностей.

Согласно п. 15 Постановления Пленума Верховного суда РФ «О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака» от 05.11.1998 № 15, если вклад супругов в первоначальный взнос разный, лучше оформить квартиру в долях согласно вкладу каждого. Для этого придется заключить брачный договор, потому что без него нельзя

**КОГДА КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР, ОФОРМЛЕННЫЙ НА
ПОКУПКУ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (ИПОТЕКА), ОФОРМЛЕН
НА ОДНОГО ИЗ СУПРУГОВ, ВОЗВРАЩАТЬ КРЕДИТ
ПРИДЕТСЯ ВСЕ РАВНО ОБОИМ**

определять неравные доли супругам. Все последующие платежи, внесенные супругами, будут считаться внесенными в равных долях. Поэтому брачный договор и оформление квартиры в долевую собственность защитят от деления квартиры ровно пополам. (Определение Верховного суда от 10.09.2019 № 18-КГ19-82).

В указанном Определении Верховный Суд добавил, что супруги, в том числе бывшие, вправе по своему усмотрению не только изменять режим общей совместной собственности имущества, нажитого в браке, но и включать в брачный договор и в иное соглашение, определяющее имущественное положение его участников, любые не противоречащие закону условия (в том числе и о распоряжении имуществом, являющимся личным имуществом каждого из супругов). Включение таких условий в брачный договор или в соглашение о разделе имущества не может толковаться как незаконное, поскольку ст. 38 СК РФ запрета на это не содержит.

Но при оформлении ипотеки заемщик обязан предупредить банк, что требовать деньги надо с одного, а квартира принадлежит другому, то есть предъявить банку брачный договор. Однако в таком случае есть риск повышения процентной ставки по кредитному договору.

В случае, когда брачный договор супруги заключили уже после того, как взяли ипотеку, они обязаны известить об этом банк. Если не известить банк, то требовать возврата денег или выставления квартиры на торги банк сможет как обычно, а не на тех условиях, которые записаны в брачном договоре.

В случае, если квартиру приобрели в браке, при разводе ее могут разделить не поровну и при отсутствии брачного договора.

Такой порядок установлен ст. 39 СК РФ, это делается в интересах несовершеннолетних детей или если один супруг расходовал общее имущество в ущерб интересам семьи или не имел дохода по неуважительной причине, например, из-за наркозависимости или алкоголизма.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в п. 17 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 05.11.1998, при разделе имущества, являющегося общей совместной собственностью супругов, суд в соответствии с пунктом 2 статьи 39 Семейного кодекса Российской Федерации может в отдельных случаях отступить от начала равенства долей супругов, учитывая интересы несовершеннолетних детей и (или) заслуживающие внимания интересы одного из супругов.

Например, суд отступил от принципа равенства и присудил матери 2/3 доли в квартире, потому что с ней проживают и на ее иждивении находятся несовершеннолетние дети (Апелляционное определение Московского городского суда от 14 декабря 2022 г. по делу № 33-50125/2022). Или же суд уменьшил долю супруга, который использовал общее иму-

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

Остальным желающим на платной основе.

Пишите: 7447273@bk.ru

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ



июль 2024

ПРОБЛЕМЫ РЕНОВАЦИИ В МОСКВЕ

Елена Гуринова

...Одним из самых амбициозных и обсуждаемых в средствах массовой информации столичных проектов последних лет, опыт которого планируется распространить на другие регионы, является московская программа реновации жилого фонда. Она предполагает радикальные пространственные изменения города, где тысячи многоквартирных домов будут снесены, а их жители — переселены в иные места. ...

...РАЗНИЦА МЕЖДУ СТОИМОСТЬЮ СТАРОЙ КВАРТИРЫ И НОВОЙ, ПОЛУЧЕННОЙ ПО ПРОГРАММЕ РЕНОВАЦИИ, А ТАКЖЕ ДЕНЕЖНОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ, ПОЛУЧЕННОЕ ВЗАМЕН СТАРОЙ КВАРТИРЫ, **НДФЛ** НЕ ОБЛАГАЮТСЯ...

...ОСПАРИВАНИЕ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ В СФЕРЕ РЕНОВАЦИИ. После первого «проигранного» истцами дела все остальные заявления, независимо от указанных в них доводов, оставляют без рассмотрения...



Нина Аржанникова

юриисконсульт

Когда можно отменить меры обеспечения иска в целях защиты прав должника в связи с их чрезмерностью (несоизмеримостью) к заявленным требованиям? Анализ споров

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

Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

На практике нередко возникают ситуации, когда обеспечительные меры несоизмеримы заявленным требованиям. Например, когда истец подает иск об установлении сервитута в отношении части земельного участка и одновременно ходатайствует о наложении обеспечительных мер в виде запрета на регистрационные действия в отношении всего земельного участка, принадлежащего ответчику.

Проанализируем процессуальное законодательство и приведем позиции судов по данному вопросу, чтобы понять, какие юридически значимые обстоятельства сыграют немаловажную роль в целях отмены мер по обеспечению иска в связи с их чрезмерностью (несоизмеримостью) к заявленным требованиям.

ПРОЦЕССУАЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО ПО ВОПРОСУ ОТМЕНЫ ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫХ МЕР

Чтобы определиться с основаниями для отмены обеспечительных мер определимся, когда вообще суд может наложить обеспечительные меры. В этом нам помогут положения статей 139, 140 Гражданского процессуального кодекса РФ, которые составляют основу законодательного регу-

лирования и устанавливают основания для принятия мер по обеспечению иска и конкретные меры обеспечения.

По смыслу пункта 2 статьи 139 суд вправе наложить меры обеспечения иска под мотивом недопущения потенциальной угрозы неисполнения решения суда или затруднения его исполнения в будущем. Обеспечение иска служит гарантией исполнения решения по причине недобросовестного поведения ответчика либо по независящим от ответчика причинам.

**СУД ВПРАВЕ НАЛОЖИТЬ МЕРЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСКА ПОД
МОТИВОМ НЕДОПУЩЕНИЯ ПОТЕНЦИАЛЬНОЙ УГРОЗЫ
НЕИСПОЛНЕНИЯ РЕШЕНИЯ СУДА ИЛИ ЗАТРУДНЕНИЯ ЕГО
ИСПОЛНЕНИЯ В БУДУЩЕМ**

Важно учесть, что это становится возможным, только когда без обеспечения иска не обойтись, то есть без принятия обеспечительных мер могут возникнуть последствия, указанные в статье 139 ГПК РФ. Без представления соответствующих доказательств, свидетельствующих о необходимости применения мер обеспечения иска, ходатайство не подлежит удовлетворению. Об этом сказано статье 139 Гражданского процессуального кодекса РФ во взаимосвязи с частью первой статьи 56 того же Кодекса.

Сложность в том, что процессуальное законодательство не содержит перечня доказательств, которыми мы можем подкрепить заявленное ходатайство об обеспечении иска. Но здесь главное, чтобы требуемые обеспечительные меры отвечали целям, указанным в статье 139 ГПК РФ, то есть были направлены на обеспечение исполнения решения суда. Проще говоря, требование о наложении мер обеспечения должно быть основано

на том, что непринятие обеспечительных мер создаст угрозу срыва исполнения судебного решения.

Оценка риска развития ситуации, при которой непринятие обеспечительных мер затруднит или вовсе сделает невозможным исполнение решения суда, является исключительной прерогативой суда. Таким образом, суд вправе отменить обеспечительные меры, когда истец не предъявил сведения о потенциальных или реальных угрозах срыва исполнения решения.

**КОГДА ИСТЕЦ ПОДАЕТ ИСК ОБ УСТАНОВЛЕНИИ
СЕРВИТУТА В ОТНОШЕНИИ ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
И ОДНОВРЕМЕННО ХОДАТАЙСТВУЕТ О НАЛОЖЕНИИ
ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫХ МЕР В ВИДЕ ЗАПРЕТА НА
РЕГИСТРАЦИОННЫЕ ДЕЙСТВИЯ В ОТНОШЕНИИ ВСЕГО
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ОТВЕТЧИКУ,
ЕСТЬ ШАНС ОСПОРИТЬ ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНУЮ МЕРУ**

Кроме того, обеспечительные меры должны быть соразмерными заявленным истцом исковым требованиям в силу ч. 3 ст. 140 ГПК РФ. По своему опыту могу отметить, что если суд первой инстанции принял решение

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

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ



июль 2024

ЗЛОУПОТРЕБЛЕНИЕ ВЗЫСКАТЕЛЕМ ПРОЦЕССУАЛЬНЫМИ ПРАВАМИ В УСЛОВИЯХ ГОТОВНОСТИ ОППОНЕНТА ИСПОЛНИТЬ ТРЕБОВАНИЯ В ДОБРОВОЛЬНОМ ПОРЯДКЕ

Нина Аржанникова

...Зачастую бывает так, что взыскатель преднамеренно игнорирует готовность добросовестного должника исполнить обязательства под мотивом получения неустойки. Какие последствия для взыскателя в этом случае?...

...Выявить все возможные злоупотребления правом со стороны взыскателя невозможно, поскольку они обусловлены конкретной ситуацией, в которой находятся стороны спора, нужно предметно смотреть на обстоятельства дела...

...Если удастся подтвердить документально тот факт, что должник вел себя добросовестно, открыто, выражал готовность исполнить обязательства, однако взыскатель указанные обстоятельства не принял во внимание, суд поддержит сторону должника...

Зиничев сорвался...

П. Хлебников



Павел Хлебников

адвокат

Зиничев сорвался со скалы случайно?

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

Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

Среди сотрудников госорганов есть поговорка: система или принимает, или уничтожает. Эта поговорка как бы намекает на коррупционную составляющую в работе. Согласно ФЗ от 25.12.2008 N 273-ФЗ (ред. от 19.12.2023) «О противодействии коррупции», где и дается определение этому явлению, она может быть выражена в любом правонарушении против интересов государственной и иной службы, с использованием своего должностного положения, но в личных интересах. Это и взятка, и злоупотребление должностными полномочиями, и коммерческий подкуп, и прочее.

Коррупция проявляется по разному, но одинаково присутствует в любом государственном органе. История подполковника внутренней службы МЧС «Л» уже освещалась в некоторых СМИ. На службу он пришёл в 2007 году, работал на разных должностях, а в 2018 году перешёл в службу собственной безопасности МЧС.

В 2019 году заподозрил, что деньги, выделенные на запасной пункт гражданской обороны в поселении Ленобласти, были растрачены. Осмотрев якобы укомплектованный объект, он нашёл вместо него затопленное помещение с остатками систем жизнеобеспечения. Естественно, он начал оперативную разработку и, с его же слов, нашел много компрометирующего материала на руководство. Все данные передавал выше. Помимо пункта ГО, он также нашёл много других признаков коррупции на миллионы рублей. «Л» пытался донести цифры и факты до руководства, искал возможность встретиться с министром, чтобы доложить обо всём ему лично.

Но не успел. В сентябре 2021 года Е.З., будучи в командировке, сорвался со скалы и погиб.

Однако, те, кто мог бы оказаться под ударом, тоже, скажем так, не спали. Еще до гибели министра в отношении «Л» возбудили уголовное дело по ст. 159 УК РФ. Его обвинили в том, что он ещё в 2015 году незаконно получил материальную помощь в размере 115 795 рублей якобы за повреждённый во время урагана гараж в кооперативе. «Л» всячески пытался

**КОРРУПЦИЯ ПРОЯВЛЯЕТСЯ ПО РАЗНОМУ,
НО ОДИНАКОВО ПРИСУТСТВУЕТ В ЛЮБОМ
ГОСУДАРСТВЕННОМ ОРГАНЕ**

доказать свою невиновность и, по его словам, у него и гаража-то не было. Саму матпомощь, о которой идёт речь, он, по его же версии, не получал. «Л» подчеркивает, что запрос в банк о том, перечислялись ли указанные средства матпомощи на его карту, во время предварительного следствия и слушания дела в первой инстанции не делали. Запрос в банк сделал горсуд при рассмотрении апелляции. В выписке значилось получение денежного довольствия и пособия по уходу за ребёнком.

«Л» считает, что причиной возбуждения уголовного дела стали обнаруженные им нарушения. Но суд счёл иначе. 3.03.2022 года Куйбышевский районный суд Петербурга признал его виновным по ч. 1 ст. 159 УК РФ (мошенничество) и приговорил к штрафу в 100 т.р. В связи с истечением срока давности от наказания «Л» освободили, лишь обязав вернуть полученные деньги. Ну, то есть по факту избавились от неугодного работника.

Казалось бы, не самый плохой исход уголовного дела. Но «Л» это не устроило, он считает себя невиновным и с решением суда не согласен. «Л»

оспаривал его в вышестоящих инстанциях, но везде проиграл. 18.11.2022 года Городской суд Петербурга оставил без удовлетворения апелляционную жалобу. 8.06.2023 года судебная коллегия Третьего кассационного суда оставила без изменения приговор и апелляцию. 14.12.2023 года была подана кассационную жалобу в Верховный суд.

Материалы уголовного дела для публичного обозрения недоступны, поэтому для правового анализа будет использованы данные, полученные от «Л». Так, он отмечает, что на основании п. 3 ст. 20 УПК РФ уголовное дело о мошенничестве возбуждают только по зарегистрированному заявлению потерпевшего или его законного представителя (независимые юристы это

**В СВЯЗИ С ИСТЕЧЕНИЕМ СРОКА ДАВНОСТИ ОТ
НАКАЗАНИЯ «Л» ОСВОБОДИЛИ, ЛИШЬ ОБЯЗАВ
ВЕРНУТЬ ПОЛУЧЕННЫЕ ДЕНЬГИ. НУ, ТО ЕСТЬ ПО ФАКТУ
ИЗБАВИЛИСЬ ОТ НЕУГОДНОГО РАБОТНИКА**

подтверждают), а в его деле этого нет. Но... здесь все не так однозначно. Согласно ч. 5 ст. 141, 143 УПК РФ, если заявитель не может присутствовать лично, то сообщение о преступлении может быть оформлено и рапортом оперуполномоченного. Поскольку ущерб причинен государству, то рапорт оперуполномоченного вполне может быть рассмотрен как такое основание.

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



Ульяна Зеленая

юрист

Продавец банкрот. Вашу квартиру могут отобрать через 3 года после покупки

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

Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

Покупка квартиры на вторичном рынке всегда сопровождается проверкой приобретаемого объекта недвижимости, это связано не только с высокой стоимостью сделки, но и с возможностью неблагоприятных последствий, которые могут стать причиной признания сделки недействительной. Риск недействительности сделки купли-продажи недвижимости определяется для каждого конкретного случая индивидуально, несмотря на обобщение судебной практики по этому вопросу.

Банкротство как юридических, так и физических лиц в современном мире не редкость, а предвидеть введение процедуры банкротства в отношении продавца недвижимости в большинстве случаев практически невозможно. Отметим, что банкротство, в силу статьи 2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», представляет собой неспособность должника в полном объеме удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и исполнить обязанность по уплате обязательных платежей.

Несмотря на проверку будущей сделки купли-продажи квартиры не только будущими собственниками, но и сотрудниками финансовых организаций, признание продавца банкротом спустя некоторое время может стать неприятным сюрпризом для покупателя. Рассмотрим несколько вариантов, когда сделки купли-продажи недвижимости могут быть оспорены при признании продавца банкротом и возможные варианты развития событий.

Совершение сделки купли-продажи квартиры с заинтересованными лицами, как правило, является мнимой сделкой с целью прикры-

тия передачи имущества. Постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 06.07.2023 № Ф09-9095/22 по делу № А50-9656/2021 установлено, что договор купли-продажи недвижимости признан недействительной сделкой. При этом необходимо отметить, что для квалификации сделки в качестве мнимой достаточно установления факта того, что стороны сделки, хотя и создали видимость ее формального исполнения, корректно составив оформляющие их правоотношения деловые документы, на самом деле не имели намерения на возникновение, изменение, прекращение гражданских прав и обязанностей, порождаемых такой сделкой.

**СОВЕРШЕНИЕ СДЕЛКИ КУПИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ
С ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМИ ЛИЦАМИ, КАК ПРАВИЛО,
ЯВЛЯЕТСЯ МНИМОЙ СДЕЛКОЙ С ЦЕЛЬЮ ПРИКРЫТИЯ
ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА**

Суд на основании представленных в деле доказательств пришел к мотивированному выводу о мнимости договора купли-продажи, безвозмездной передачи имущества должника аффилированному лицу в период наступления признаков неплатежеспособности на основании статьи 170 Гражданского кодекса РФ, которая регламентирует, что мнимая сделка представляет собой сделку, которая совершается лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, и такая сделка является ничтожной. Вместе с тем, при наличии в законе специального основания недействительности такая сделка признается недействительной по этому основанию, разъяснение об этом отражено в пункте 8 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

Продажа жилой недвижимости по заниженной стоимости также может стать причиной, по которой сделку купли-продажи могут посчитать недействительной. Постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 21.09.2018 № Ф07-9201/2018 по делу № А56-84832/2016 установлено, что финансовый управляющий обратился в Арбитражный суд в рамках дела о несостоятельности (банкротстве), с заявлением о признании недействительной сделкой договора купли-продажи квартиры, применении последствий недействительности сделки в виде возврата квартиры в конкурсную массу должника. Финансовый управляющий сослался на реализацию квартиры должником по заниженной стоимости, при этом на момент совершения сделки у должника имелись неисполненные обязательства перед иными кредиторами.

**ПРОДАЖА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ЗАНИЖЕННОЙ
СТОИМОСТИ ТАКЖЕ МОЖЕТ СТАТЬ ПРИЧИНОЙ,
ПО КОТОРОЙ СДЕЛКУ КУПЛИ-ПРОДАЖИ МОГУТ
ПОСЧИТАТЬ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ**

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.11.2010 № 6526/10, заключение направленной на нарушение прав и законных интересов кредиторов сделки, имеющей целью, в частности, уменьшение активов должника и его конкурсной массы путем отчуждения объекта не-

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



GRAD LEGAL & FINANCIAL
ADVISORY SERVICES

Виктория Алфимова

адвокат Московской коллегии адвокатов «Град»

Оспаривание сделок банкротов-физических лиц — не редкость, поэтому покупателям недвижимости следует быть особо бдительными при покупке недвижимости на вторичном рынке.

За 2023 год количество банкротств физических лиц за последний год выросло на 20%. При этом покупатели недвижимости часто небрежно относятся к юридическому сопровождению сделки, проверки объекта, благонадёжности продавца, и условиям сделки.

Банкротство физического лица-продавца недвижимости не означает, что автоматически все сделки гражданина - банкрота будут признаны недействительными. Однако при совокупности условий, предусмотренных законом, некоторые сделки должника-банкрота могут быть оспорены, а уже проданное имущество возвращено в конкурсную массу.

Основания оспаривания сделки предусмотрены ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в соответствии с которым могут быть признаны недействительными подозрительные сделки банкрота и сделки, совершенные с целью причинения имущественного вреда кредиторам (ст. 61.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротства)»). Эти основания применяются наиболее часто в процедуре банкротств физических лиц.

При признании сделки подозрительной необходимо, чтобы сделка была совершена за 1 (один) год до подачи заявления гражданина о признании банкротом, и в сделке должно присутствовать неравноценное предостав-

ление, т.е. имущество отчуждено либо безвозмездно, либо по цене, значительно отличающейся от рыночной.

Для сделок, совершенных с целью причинения вреда имущественным правам кредитора более расширенный срок - три года до подачи заявления, но при этом должно быть установлено, что в результате ее совершения был причинен вред имущественным правам кредиторов и если другая сторона сделки знала об указанной цели должника к моменту совершения сделки. Предполагается, что другая сторона знала об этом, если она признана заинтересованным лицом, например- родственником банкрота, либо если она знала или должна была знать об ущемлении интересов кредиторов должника либо о признаках неплатежеспособности должника.

Часто, как и в случае Марины, в договорах купли-продажи недвижимости указывают не всю стоимость квартиры, и это как раз является неравноценностью встречного предоставления, что ведет к признанию сделки недействительной. И даже расписки о доплате некой суммы наличными часто не принимаются судом как доказательство оплаты всей суммы, как в сюжете или деле номер А41-66664/2017.

В сюжете не уточняют, по какому основанию сделка Марины признана недействительной: возможно как подозрительная, из-за неравноценной рыночной цены, указанной в договоре купли-продажи, и как причиняющая вред имущественным правам кредиторов, если к моменту заключения договора купли-продажи в открытых источниках уже были сведения о долгах продавца-банкрота.

Именно поэтому очень важно при заключении договора купли-продажи квартиры на вторичном рынке проверять не только объект недвижимости, но и личность продавца на наличие признаков банкротства, и сохранять указанные сведения. При неблагоприятном развитии событий эти доку-

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



N.A. LEGAL

Никита Антипенко

Управляющий партнер юридической компании N.A. Legal

В последнее время распространяется практика оспаривания сделок должников-банкротов, которые совершаются в преддверии банкротства. Под особым риском сделки, которые совершены за три года до возбуждения дела о банкротстве. Но при определенных обстоятельствах могут оспариваться и сделки, совершенные в пределах десяти лет.

Такие сделки носят название «подозрительные». Оценивая критерии подозрительности, суд будет обращать внимание на следующие детали:

- Когда совершена сделка (период до возбуждения дела о банкротстве в отношении продавца);
- Наличие признаков банкротства у должника на момент совершения сделки (была ли у продавца задолженность перед другими кредиторами);
- Финансовые условия сделки и их соответствие рыночным условиям;
- Имеются ли у покупателя средства на приобретение недвижимости (только при наличной форме расчетов);
- Осведомленность покупателя об имущественном положении продавца (если на момент сделки покупателю должно было быть известно о надвигающемся банкротстве продавца).

Поэтому крайне важно для покупателя проводить проверку не только в отношении приобретаемого объекта недвижимости, но и в отношении

продавца. Проведя такую проверку, важно зафиксировать ее результаты на дату сделки, добавить соответствующие условия в договор купли-продажи (заверения и гарантии продавца). Важно, если будет судебное разбирательство, доказать добросовестность покупателя.

Для проверки продавца рекомендуется проанализировать картотеку арбитражных дел, картотеку судов общей юрисдикции, банк исполнительных производств, публикации в газете Коммерсантъ или Федресурсе на предмет возможного банкротства. Важная задача при проверке продавца на указанных сервисах — определить, имеются ли вступившие в законную силу судебные акты о взыскании с продавца денежных средств.

Если данный скоринг показал вам, что судебных актов о взыскании с продавца не имеется, то суд расценит вас как добросовестного покупателя и откажет в оспаривании сделки. При этом важно обращать внимание именно на судебные акты о взыскании. Если, например, на дату сделки еще не было судебного акта о взыскании с продавца, но задолженность у него уже имелась, то суд все равно вас посчитает добросовестным, поскольку вы не могли из открытых источников обнаружить задолженность продавца.

Рекомендуется избегать наличную форму расчетов. В противном случае вам придется доказывать, что у вас были необходимые средства и сбережения на покупку квартиры (подтверждать доходы). Простой расписки от продавца суду будет недостаточно. В качестве подтверждения дохода обычно используются справки по форме 2-НДФЛ, выписки по банковским счетам, договоры займа и др. Если же все-таки оплата будет происходить в наличной форме, то рекомендуется в день сделки снять соответствующую сумму со своего банковского счета.

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



Ксения Стихина

старший юрист МГКА «Бюро адвокатов «Де-юре»

Оспаривание сделок в рамках банкротных процедур является одним из важнейших механизмов защиты прав кредиторов. Зачастую недобросовестные должники заключают мнимые сделки по оформлению имущества на новых собственников, чтобы его сохранить.

Однако нередко случаи, когда ответчиками выступают честные покупатели, не преследовавшие цели причинить ущерб интересам кредиторов продавца. Поэтому помимо тщательного выбора недвижимости в поисках идеального варианта, такой же тщательной проверке должен подвергаться и сам продавец на предмет его платежеспособности.

Конечно мы не можем требовать от собственника полного раскрытия его имущественного положения, но проверить наличие задолженностей можно через официальные сайты судов, а также судебных приставов.

Кроме того, не стоит спешить с покупкой, не проверив недвижимость на предмет обременений в виде залогов, запретов на регистрационные действия. Для этого достаточно попросить продавца предоставить актуальную выписку из ЕГРН, в которой будут отображены интересующие нас сведения.

Главным поводом для подачи в суд заявления о признании сделки недействительной является отчуждение имущества безвозмездно или по заниженной стоимости, поэтому в зоне риска оказываются те, кому удалось найти, казалось бы, выгодные условия.

Для того, чтобы распознать злоумышленников в кругу добросовестных покупателей законодатель установил, что цена по договору должна существенно отличаться от цены по аналогичным предложениям рынка. Вместе с тем, характер существенности не имеет четких границ, поэтому на практике возникают разногласия на данную тему.

Согласно позиции, изложенной в Определении Верховного Суда Российской Федерации от 05.05.2022 № 306-ЭС21-4742 по делу № А12-42/2019, понятие неравноценности является оценочным, в силу чего к нему не могут быть применимы заранее установленные формальные (процентные) критерии отклонения цены.

Чтобы избежать споров относительно рыночности сделки зачастую покупатели проводят независимую оценку, что позволяет определить разумный ценовой диапазон. Если же нет возможности оплачивать дополнительно заключение эксперта, можно прибегнуть к общедоступным объявлениям с сайта продаж. Полезным будет сохранить аналогичные предложения, чтобы использовать их в качестве доказательств в суде.

Помимо цены для определения признака неравноценности во внимание должны приниматься и все обстоятельства совершения сделки, то есть суд должен исследовать контекст отношений должника с контрагентом для того, чтобы вывод о подозрительности являлся вполне убедительным и обоснованным (Определение ВС РФ от 15.02.2019 № 305-ЭС18-8671(2)).

Отличие условий сделки от рыночных предложений может быть обусловлено фактическим состоянием имущества, например, износ, поломки. Во внимание также принимается количество, ликвидность имущества и др. Любые факторы, оказывающие влияние на ценообразование, следует фиксировать в договоре, а также подкреплять фотографиями или иными документами, способными это подтвердить. Так, если в дальнейшем покупатель самостоятельно устранил дефекты, то следует сохранять чеки на

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

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ



июль 2024

ЖЕНЩИНА ПРИ СМЕРТИ ДОВЕРИЛА ЛУЧШЕЙ ПОДРУГЕ СОСТАВИТЬ ЗАВЕЩАНИЕ НА РЕБЕНКА, А ПОТОМ ЧУДОМ ВЫЖИЛА И ПОНЯЛА, ЧТО ОСТАЛАСЬ БЕЗ ДВУХ КВАРТИР

Оксана Васильева, Маргарита Распопина,
Юлия Щипцова

...Доверенность это сделка, поэтому ее можно оспорить благодаря основаниям по статье 177, но процедура доказывания в суде может стать непростым делом, начиная с сроков исковой давности, так как обстоятельства совершения сделки происходили около 3х или 4х лет назад...

...необходимо подать заявление в полицию и постараться добиться возбуждения уголовного дела, это значительно повысит шансы вернуть квартиры и параллельно подать гражданский иск в суд общей юрисдикции о признании сделок недействительными...

...если третьему лицу удастся доказать наличие всех указанных выше обстоятельств, невозможно будет вернуть проданную ему квартиру...



Татьяна Новикова

юрист

О защите исключительных прав

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

Защита исключительных прав становится нормальной практикой, что не может не радовать. У ответчиков в таких спорах находится мало аргументов, а кое-кто по-прежнему считает, что принести извинения и прекратить продажи достаточно для разрешения спора и урегулирования конфликта. Истец соглашается, но просит подкрепить извинения солидной компенсацией за нарушение указанного права.

СУМКА С ПАТЕНТОМ ЦЕННЕЕ, ЧЕМ СУМКА БЕЗ ПАТЕНТА

ООО «Ф» обратилось в арбитражный суд¹ города Москвы с иском о защите исключительных прав на промышленные образцы по патентам РФ и взыскании компенсации 1000000 рублей. Истец просит обязать ответчика прекратить использование в коммерческой деятельности патентов на промышленные образцы без получения разрешения в установленном законом порядке.

Аргументы истца:

- Истец производит узнаваемый продукт — дамские сумки. Зарегистрировал товарный знак. В 2019 году вводит в гражданский оборот (размещает на официальном сайте) две новые модели сумок в различных цветовых сочетаниях. Срок действия патентов: 25 марта 2021 г.

- ✓ Ответчик ввел в гражданский оборот продукцию, имитирующую вышеуказанные модели сумок истца, разместил на маркетплейсах, чем ввел потребителя в заблуждение относительно производителя.

¹ Решение АС г. Москвы по делу № А40-44640/23-51-364 от 18 сентября 2023 года.

✓ Патент имеет ряд существенных признаков: Например, прямоугольная сумка формата А5 состоит из нескольких отделений, имеет ручку, отстегивающийся плечевой ремень; в центре сумки деталь с застежкой в форме овала. Может функционировать и как сумка с плечевым ремнем, и как портфель с ручкой. Цвета: серый, черный, бежевый и белый.

✓ Спорный товар содержит все существенные признаки промышленного образца, которые производят на потребителя такое же общее впечатление, какое производит запатентованный промышленный образец, при условии, что изделия имеют сходное назначение.

Аргументы ответчика:

✓ Наличие цепочки и колористическое решение — это отличающиеся признаки, которые не являются доминантными.

✓ Спорные товары приобретены в январе и марте 2021 года, то есть до даты приоритета промышленных образцов истца, и реализованы в полном объеме в марте и августе 2022 года, более к реализации не закупались.

Мнение суда:

- Рядовой потребитель однозначно может воспринимать спорные товары, как продукты из линейки товаров истца, что подтверждает тождество изделий с промышленными образцами, принадлежащими истцу.

- Вопреки доводам ответчика, нарушением прав истца на промышленные образцы является не факт закупки ответчиком спорного товара, а факт ввода товаров в гражданский оборот, что и осуществлено в марте и августе 2022 года, то есть после даты, с которой исчисляется срок действия патентов.

- Действия ответчика по предложению к продаже спорного товара — нарушение исключительных прав истца.

- Заявленные неимущественные иски являются абстрактными и вследствие этого неисполнимыми. Требование о запрете использовать

промышленные образцы без указания конкретных изделий являются абстрактным общим запретом использования промышленных образцов на будущее время любыми способами. Доказательств того, что нарушение дьящееся, истцом в материалы дела не представлено. Из представленного протокола нотариального осмотра следует, что товара на сайте маркетплейса нет в наличии.

- Заявленная компенсация за нарушение исключительных прав на промышленные образцы чрезмерна, учитывая, что в настоящее время спорный товар не предлагается к продаже, сведений об объемах реализованного товара у суда не имеется. Требования удовлетворены частично: 250000 рублей за каждый промышленный образец.

ДОМОКОМПЛЕКТ ИЗ БРУСА... И УГУ

Суд отказал в удовлетворении требований по иску² одной компании к другой о запрете использовать промышленный образец и о взыскании компенсации 44250000 рублей.

Аргументы истца:

- ✓ Ответчик незаконно использует объект интеллектуальной собственности, правообладателем которого является истец.
- ✓ Истцу принадлежит неисключительная лицензия на право распоряжения промышленным образцом «домокомплект» из бруса с использованием панорамного остекления.
- ✓ Неисключительная лицензия на право распоряжения передана истцу от ИП Д. — правообладателя патента на промышленный образец.

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

БИЗНЕС
ИДЕИ

БИЗНЕС
РЕШЕНИЯ

БИЗНЕС
ТЕХНОЛОГИИ

БИЗНЕС
ПРОЦЕССЫ

№ 15
(739)

2024

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Подписные индексы: по каталогу "Роспечать" – 71052; 70056; 72036;

WWW.TOP-PERSONAL.RU

Главная тема: УПРАВЛЕНИЕ



**Времена не выбирают.
В них живут. И побеждают!**

Сергей Пронин
телеграмм-канал
"Про Людей и "упырей"

Агентство недвижимости два года судится с сибирячкой после отказа от сделки

Источник: [HTTPS://DZEN.RU/VIDEO/WATCH/60A2539268E89B2EF9EB7622?SHARE_TO=LINK](https://dzen.ru/video/watch/60a2539268e89b2ef9eb7622?share_to=link)

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



Юрий Александров

директор, учредитель ООО «Юридическая компания
«А.Лигал», г. Санкт-Петербург

Договор с риэлтором, с точки зрения закона является смешанным договором возмездного оказания услуг (ст. 781 ГК РФ) и договора комиссии, либо агентирования (ст. 990, 1005 ГК РФ).

При этом следует учитывать, что на данные отношения также распространяется Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей», который предоставляет гражданину повышенные гарантии защиты его прав при заключении договоров на оказание услуг с лицами, осуществляющими предпринимательскую деятельность.

По смыслу ст. 779, 781 ГК РФ оплате подлежат только фактически оказанные услуги, при этом в соответствии со ст. 37 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей» в целях возникновения у граждан обязанности по оплате, устанавливается повышенный стандарт согласно которому оплате подлежат не только фактически оказанные услуги, но и принятые потребителем. Под принятием услуги понимается факт подтверждения потребителем того, что услуга соответствует условиям договора, который, как правило, подтверждается подписанием соответствующего акта. То есть, для взыскания стоимости услуг, в данном случае требовалось, во-первых, доказать факт их экономической ценности для потребителя, во-вторых, факт принятия потребителем таких услуг.

В соответствии с п.3 ст.4 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей» если исполнитель услуг при заключении договора был поставлен потребителем в известность о конкретных целях оказания ус-

Комментарии экспертов...

луги, исполнитель обязан оказать услугу, пригодную для использования в соответствии с этими целями.

То есть, соответствие подобранной агентством квартиры указанным потребителем параметрам квартиры, которую он желает приобрести, в данном случае является одним из критериев качества оказанной услуги. Если агентство предлагает квартиру, которая не соответствует таким параметрам, то гражданин вправе не принимать такое исполнение.

В данной ситуации, потребитель не подписывал акта приемки оказанной услуги и не подтверждал получения для себя какой-либо экономической ценности от услуг Агентства, более того гражданин явно указал агентству на то, что услуга была оказана ненадлежащим образом, поскольку предложенная квартира не соответствовала тем параметрам, которые были сообщены агентству при заключении договора, что дает гражданину право отказаться от договора и не оплачивать услуги агентства.

Кроме того, по правилам толкования условия договора (ст. 431 ГК РФ) заключение соглашения о расторжении договора в отсутствие указания в нем на обязанность гражданина по оплате фактически оказанных услуг и наличия условия о том, что стороны не имеют друг к другу каких-либо претензий, должно рассматриваться как отсутствие обязанности у покупателя по оплате услуг, поскольку стороны явно и недвусмысленно об этом договорились.

Как показывает практика, суды достаточно часто принимают решение об удовлетворении иска если Ответчик не явился в суд и не оспорил по существу требования Истца, что и имело место в этом случае, поскольку в такой ситуации суд не видит возражений другой стороны и ее аргументов. Аналогичные случаи по другим категориям дел с участием граждан встречаются на практике достаточно часто если гражданин не явился по вызову

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

«Коммерсантъ» узнал о прекращении в судах дела о махинациях на 500 млн руб.

Источник: https://www.rbc.ru/society/27/05/2024/665430989a7947aef54046b3?utm_source=yxnews&utm_medium=mobile&utm_referrer=https%3A%2F%2Fdzen.ru%2Fnews%2Fstory%2Fdb6f3b19-3439-5ce0-8722-851dbb3130cd

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



Константин Горин

Генеральный директор юридической компании Партнер

Любые уголовные дела о мошенничествах представляют собой сложность в доказывании фактических обстоятельств преступления и требуют большого объёма времени для расследования. Особенно, если речь идёт о многоэпизодных составах преступлений. А в случае, если речь идёт о следственной и судебной работе в отношении организованных групп и преступных сообществ, преступная деятельность участников которых тщательно завуалирована, следствию и оперативным сотрудникам приходится шаг за шагом идти к истине, собирая факты и складывая их в единую цепочку. При этом важно не упустить важные обстоятельства и не допустить процессуальные ошибки при сборе доказательств, которые не позволяют действовать дальше.

Одной из тактик следствия по многоэпизодным делам о мошенничествах, совершённых группой лиц, является расследование эпизода или нескольких эпизодов в отношении одного-двух участников преступления, осуждения их приговором суда, а затем проведение дальнейшей оперативной и следственной работы в отношении других участников того же преступления, опираясь на вступивший в законную силу приговор, где установлены фактические обстоятельства преступления, которые в силу уголовно-процессуального закона признаются судом без дополнительной проверки. Назовём её «пошаговой тактикой преследования».

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



АДВОКАТСКИЙ КАБИНЕТ Д. А. ТОКАРЕВА

Единство опыта и профессионализма

Н. К. Тарасова

юрист, Адвокатский кабинет

Д.А. Токарева



Д. А. Токарев

адвокат, директор компании

«Национальный центр банкротств»

Истечение срока давности привлечения к уголовной ответственности не является реабилитирующим обстоятельством освобождения от уголовной ответственности.

Для применения давности необходимо наличие трех условий:

- 1) истечение установленных законом сроков привлечения к уголовной ответственности;
- 2) отсутствие обстоятельств, нарушающих течение давности;
- 3) согласие обвиняемого (подсудимого) на прекращение уголовного дела.

Действующее законодательство ставит продолжительность сроков давности в зависимость от категории совершенного преступления:

- 2 года — за преступление небольшой тяжести;
- 6 лет — за преступление средней тяжести;
- 10 лет — за тяжкое преступление;
- 15 лет — за особо тяжкое преступление.

Исчисление сроков давности начинается со дня совершения преступления и до момента вступления приговора суда в законную силу. Никакие процессуальные действия по привлечению лица к уголовной ответственности не прекращают течения сроков давности.

Истечение сроков давности исключает уголовную ответственность только при условии, что их течение не было нарушено в связи с уклонением лица от следствия и суда. После задержания или добровольной явки течение срока давности возобновляется. В случае совершения новых преступлений в течение срока давности за предыдущее, сроки давности по каждому преступлению исчисляются самостоятельно. Сроки давности не распространяются на преступления, за которые законом предусмотрена возможность назначения наказания в виде смертной казни или пожизненного лишения свободы.

Если обвиняемый против прекращения уголовного дела в связи с истечением срока давности, то производство по нему продолжается в обычном порядке с вынесением судом оправдательного или обвинительного приговора.

Юридический отзыв о закрытии дела по ст. 159 УК РФ (мошенничество) в связи с истечением срока давности

На основании статьи 24.1 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации уголовное дело подлежит прекращению в связи с истечением сроков давности уголовного преследования.

Согласно пункту 3 части 1 статьи 78 УК РФ, лицо освобождается от уголовной ответственности, если со дня совершения преступления, предусмотренного частями первой или второй статьи 159 УК РФ (мошенничество), истекли 2 года.

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

Налоговики доначислили более 500 млн руб. налогов сети «АндерСон»

Источник: <https://dzen.ru/A/ZkHEOXyQ2AoRKRpt>

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



Константин Горин

Генеральный директор юридической компании Партнер

ФНС стабильно не выпадает из новостей. В очередной раз налоговый орган выявил нарушения и доначислил 500 млн. руб. сети кафе «Андерсон».

Сеть кафе кроме применения схемы оплаты труда в конвертах применяла схему популярную в гастрономическом бизнесе и, в связи с этим названную журналистами «ресторанной схемой». Что это за схема разберем подробнее.

В соответствии с стандартным порядком работы ресторанов предполагается, что деньги оплаченный картой от клиента перечисляются на счет ресторана. Эту выручку декларируют, и она служит базой для ФНС при расчете налога.

Сеть кафе «Андерсон» использовала подменные терминалы и кассы. Терминалы передавали деньги клиента не на счет ресторана, а на счета других фирм и после этого через банковскую цепочку отправлялись на обналичивания. Отметим что банки не могли отследить данные операции, в связи с тем, что создатели схемы по заявлениям ФНС использовали специальные процессинговые центры, в которых подменяли номера терминалов и касс, так чтобы банк не обратил внимания на операции.

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

БИЗНЕС
ИДЕИ

БИЗНЕС
РЕШЕНИЯ

БИЗНЕС
ТЕХНОЛОГИИ

БИЗНЕС
ПРОЦЕССЫ

№ 16
(740)

2024

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Порядковые индексы: по каталогу "Роснефть" - 71052; 70056; 72035;

Главная тема: УРОВНИ РАЗВИТИЯ КОМПАНИИ

Я создала то,
что нравится мне самой и,
в первую очередь, ради себя

Ирина Эльдарханова


Кондразь
Ш О К О Л А Д

О решении Центрального районного суда города Челябинска от 8 мая 2024 года по иску Генеральной прокуратуры Российской Федерации о национализации АО «МАКФА» и других

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



Вячеслав Плахотнюк

Адвокат, доктор права НИУ Высшая школа экономики

В доход государства обращён бизнес с выручкой более 31 млрд. рублей.

Процесс прошёл стремительно и завершился в три дня. Необходимо учитывать объём представленных истцом материалов — свыше 150 томов и количество ответчиков — 47 физических и юридических лиц, часть из которых находятся за границей, а место нахождения и правоспособность бывшего депутата Государственной Думы Вадима Белоусова вообще неизвестны.

Такой срок нельзя оценить, как разумный и это абсолютный рекорд для судов общей юрисдикции эпохи Конституции 1993 года. Можно сказать, что мы обретаем новый вид иска и новый вид процесса – антикоррупционный иск и антикоррупционный процесс, реализуемые по правилам гражданского судопроизводства.

Событие ещё предстоит осмыслить в доктрине, и реализовать на законодательном уровне, например, ввести в Гражданский процессуальный кодекс главу «Производство по делам о национализации».

Требуется также чёткий регламент, определяющий дальнейшую судьбу национализированных активов, возможно специальный закон «О нацио-

**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 июль 2024

МОЖЕТ ЛИ ОРГАНИЗАЦИЯ ВЫДАТЬ БЕСПРОЦЕНТНЫЙ ЗАЙМ СОТРУДНИКУ

Валерия Левина

...Работодатель может выдать займ без процентов или под определенный процент с учетом общих норм главы 42 Гражданского кодекса...

...Работодатель обязан удержать с материальной выгоды НДФЛ в размере 35% для резидентов РФ. Исключение — выдача средств на покупку жилья, участка под ИЖС или дома (подпункт 1 пункта 1 статьи 212 Налогового кодекса)...

...Если работодатель берет проценты за услугу, они учитываются как внереализационные доходы, с которых уплачивают налог...

...Займы работникам можно рассматривать как особый способ поощрения или стимулирования к труду. Сотрудник может сэкономить, несмотря на удержание НДФЛ с заработка. А еще компания может простить заемщику часть долга...

Минцифры обсуждает введение сбора с бизнеса за иностранный софт

Источник: https://m.dzen.ru/news/story/54abf679-2617-539f-a953-7c6a45d0f10c?lang=ru&fan=1&t=1716916622&tt=true&persistent_id=2777790792&cl4url=43e2376b0e6c6626a352f36ae95fda89&story=2fb2964e-5b0c-5dfe-8dd9-d2270784d198

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



ЗАЛЕСОВ
ТИМОФЕЕВ
ГУСЕВ
И ПАРТНЕРЫ | ZTG

Анатолий Гольдштейн

юрист практики интеллектуальной собственности,

Группа компаний «Залесов, Тимофеев, Гусев и партнеры».

Сайт компании: <https://azalesov.ru>

На протяжении последних несколько лет активно реализуются проекты, направленные на защиту отечественного производителя и внедрение технологий, произведенных на территории России в повседневную жизнь общества. Среди самых ярких проектов — Закон о предустановке российского ПО, который в СМИ чаще известен как «Закон против Apple». ¹

В конце мая появилась новость о том, что Минцифры России обсуждает введение сбора с российских компаний, продолжающих использовать зарубежное программное обеспечение.

Согласно рекомендациям по цифровой трансформации государственных корпораций и компаний с государственным участием, план мероприятий по переходу на использование российского программного обеспечения должен обеспечить полный переход на использование российского ПО к концу 2024 года на значимых объектах критической информационной инфраструктуры.² Причины цифровой инновации понятны — введение санкций, одним из следствий которых являются сложности приобретения лицензий для софта, преимущественно производства США и Западных стран. Так и появился повод произвести попытку «революции» национального цифрового рынка.

¹ См. URL: https://www.cnews.ru/news/top/2019-12-03_putin_podpisa_l_zakon_protiv_https://www.mk.ru/economics/2020/11/24/rossiyskim-vladelcam-iphone-nashlas-lazeyka-v-zakone-protiv-apple.html

² См. Методические рекомендации по цифровой трансформации государственных корпораций и компаний с государственным участием от 12.01.2024 // URL: <https://digital.gov.ru/ru/documents/7342/>.

Комментарии экспертов...

Проекты такого рода являются одной из основ стимулирования экономического роста, пусть и не большими шагами, но всем известен пример Китая.³ Однако, идея «сбора» с компаний за использование иностранного программного обеспечения выглядит неоднозначной.

1. На сегодняшний день не определены способы контроля за нарушителями, которые могут быть применены в рамках реализации проекта.

- Как будет реализовываться мониторинг за компаниями-пользователями иностранным софтом?
- Какой орган исполнительной власти возьмет на себя полномочия по контролю и надзору?

Возможно, мы увидим образование новой федеральной службы с территориальными органами. Скорее, Федеральная налоговая служба возьмет на себя полномочия по мониторингу и применению санкций в адрес нарушителей, что при применении расширительного толкования Положения о ФНС⁴ указывает на эту гипотезу. Сам Максут Шадаев заявил: «Мы считаем, что нужно создать дополнительные экономические стимулы для бизнеса переходить на российские решения и это должно быть связано с определенными налоговыми мотивациями...». ⁵

2. Неоднозначная коллизия возникает с компаниями, на оборудовании которых установлены одновременно две операционные системы российского и иностранного производства. Фактически, это своего рода «Кот Шредингера». Так, первоначально следует дать легальное определение термину «использование программного обеспечения». Например, является ли использованием иностранного софта установка лицензионного пакета Microsoft Office (предположим, с помощью ключей активации, приобре-

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



Кирьяк и Партнёры

Полина Петрова

юридическая фирма «Кирьяк и партнёры», юрист

<https://kiryak.ru/>

В СМИ появилась информация о том, что Минцифры планирует выступить с инициативой о подготовке нормативного акта, согласно которому использование иностранного софта будет облагаться сбором. Поскольку уже несколько лет исполнительная власть находится в поисках инструмента, который позволил бы стимулировать спрос на разработку и использование отечественных сервисных решений, нельзя не обратить внимание и на это предложение.

Прежде всего, однако, следует оговориться, что кроме цитаты автора идеи в настоящий момент ничего более не опубликовано. Между тем уже к одной только идее возникают вопросы. Например, будут ли уплачивать сбор пользователи или компании-разработчики. Во втором случае стимулирования рынка не произойдет, поскольку размер сбора будет включаться в состав цены итогового продукта, что негативно повлияет на потребительский спрос. Для первой модели необходимо определить, что могло бы рассматриваться как иностранное ПО. Однако определить жёсткие терминологические рамки едва ли возможно, поскольку даже в отечественных разработках могут использоваться (и используются) иностранные библиотеки. Для свободного развития ПО это оказывает исключительно положительное действие, тогда как в случае с жёстким национальным регулированием это может привести к запрету всех производных (зависимых) продуктов.

Кроме того, в этом контексте представляет интерес и решение вопроса о том, в отношении какого ПО авторы инициативы предлагают ввести обязательные сборы, — в отношении любого, которое может быть класси-

фицировано в качестве иностранного, или, например, лишь в отношении того, которое не разрешено к использованию на территории Российской Федерации в связи с лицензионными ограничениями.

Так или иначе, поскольку детально рассмотреть предложение с юридической точки зрения не представляется возможным, следует обсудить его с точки зрения концептуальной. Однако и в этом случае возникают некоторые проблемы, в связи с чем инициатива в предложенном виде, в целом, представляется неудачной.

Так, следует отметить, что до конца неясна правовая природа обсуждаемого сбора. Авторы идеи могут иметь в виду разновидность неналогового сбора или платежа в рамках процедуры принудительного лицензирования, которая ранее не была реализована в связи с отклонением (возвратом) законопроекта. В первом случае сбор за использование иностранного ПО приобретает те же проблемы, что имеет и каждый сбор неналогового характера, — место в системе обязательных платежей, а также вопрос индивидуальной возмездности, которая, на первый взгляд, в этом случае отсутствует. Что касается принудительного лицензирования, то остаются актуальными старые проблемы, — например, порядок регулирования вне патентной системы, определение размера отчислений (включая определение баланса, который, с одной стороны, не приведёт ни к обесцениванию продукта, чтобы не пришлось конкурировать с «нулевой суммой», ни к демпинговым ценам со стороны национальных разработчиков). Кроме того, такие сборы представляются совершенно отличными от платежей в рамках принудительного лицензирования, поскольку, с одной стороны, не дойдут до правообладателей (ведь последние более не представлены на рынке, что отличает ситуацию от обычной, когда такая лицензия выдаётся), а с другой, — вопреки целям такого инструмента не направлены на развитие уже имеющихся наработок.

**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 июль 2024

ВСЕ ЛИ ПОРУЧЕНИЯ РУКОВОДСТВА НУЖНО ВЫПОЛНЯТЬ?

Алла Митрахович

...Уголовное и административное законодательство не содержит санкций за психологическое насилие в виде издевательских задач от руководства, но всегда существует возможность отказаться выполнять такие поручения, не получая за это дисциплинарное наказание, в том числе увольнение....

...Данный приказ истец посчитал незаконным, так как выданное ему задание являлось заданием по гражданскому строительству, по которому истец не имеет профильного образования, в связи с чем он не мог выполнить его. В связи с указанным, он обратился в суд...

...просто правильно подогнать бумажки и уволить человека — это не выход. Так, при новом рассмотрении, суд первой инстанции обязан учесть указания ВС РФ, то есть работодателю придется заново доказывать обоснованность увольнения, что будет весьма трудно...



Виктория Мариновская

юрист

Мансарда — от возведения до демонтажа. Судебная практика

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

Судебные споры по делам о законности возведения мансарды имеют ряд интересных нюансов.

Когда суд обяжет лицо к сносу возведенной мансарды? Является ли отсутствие разрешения на реконструкцию и ввод в эксплуатацию мансарды основанием для признания частей здания самовольной постройкой и ее сносе?

Цель нашей статьи — проанализировать судебную практику, рассмотреть, в каких случаях суд становится на сторону собственника, а в каких — на сторону государственных органов. Кроме того, напомним, что Постановление Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010, в части «Разъяснения по спорам связанным с самовольной постройкой», утратило свою силу в декабре 2023 года, поэтому будет рассмотрена актуальная судебная практика с учетом Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 N 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке».

Анализ судебных споров по делам данной категории будет интересен руководителям и собственникам организаций, владеющих нежилыми помещениями, индивидуальным предпринимателям, гражданам, которые хотят возвести мансарду в жилом доме.

Необходимость сноса самовольной постройки связывается законом как с соблюдением требований о получении необходимых в силу закона согласований, разрешений на ее строительство, так и с установлением обстоятельств, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки ввиду ее несоответствия требованиям безопасности.

Рассмотрим Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 19.03.2024 N 18-КГПР23-220-К4 по иску администрации г. Сочи к В. о сносе самовольной постройки (мансарды), по встречному иску «В» к администрации г. Сочи о сохранении жилого дома в реконструированном состоянии.

**ЯВЛЯЕТСЯ ЛИ ОТСУТСТВИЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА
РЕКОНСТРУКЦИЮ И ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ МАНСАРДЫ
ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ПРИЗНАНИЯ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЯ
САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКОЙ И ЕЕ СНОСЕ?**

В. возражал против доводов кассационного представления.

Судебной коллегией было установлено

Ответчик В. самовольно без получения на это необходимых разрешений, а также с нарушением градостроительных и строительных норм и правил и вида разрешенного использования земельного участка произвел реконструкцию принадлежащего ему жилого дома. По мнению Администрации, спорное строение обладало признаками самовольной постройки и подлежало сносу. В. обратился в суд со встречным иском к Администрации о сохранении в реконструированном состоянии жилого дома, ссылаясь на

то, что реконструкция принадлежащего ему жилого дома произведена с целью улучшения жилищных условий и повышения комфортности, им возведена мансарда и оборудован цокольный этаж, в котором размещены прачечная, котельная и иные хозяйственные помещения.

Судом было установлено, что в ходе произведенной реконструкции на земельном участке был возведен пятиэтажный объект капитального строительства. Разрешительная и проектная документация на строительство указанного объекта отсутствовала.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края в удовлетворении исковых требований Администрации и встречных исковых требований В. было отказано.

А вот суд апелляционной инстанции пришел к выводу о признании спорного объекта капитального строительства самовольной постройкой, подлежащей сносу, учитывая наличие нарушений градостроительных норм и правил, земельного законодательства, правил землепользования и застройки г. Сочи, отсутствие возможности приведения спорного объекта капитального строительства в соответствии с параметрами, указанными в разрешении на строительство.

Кассационный суд общей юрисдикции отменил апелляционное определение.

Существенность последствий

Однако, как следует из разъяснений, изложенных в пункте 29 постановления Пленума ВС РФ от 12 декабря 2023 г. N 44, по общему правилу наличие допущенного при возведении (создании) постройки нарушения градостроительных и строительных норм и правил является основанием для признания постройки самовольной.

**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

июль 2024

МОЖНО ЛИ ОСПОРИТЬ ДЕЙСТВИЯ ДОЛЖНИКА ПО СМЕНЕ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА В ЦЕЛЯХ УХОДА ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ?

Нина Аржанникова

...ЕСЛИ СМЕНА ДИРЕКТОРА НАПРАВЛЕНА НА УКЛОНЕНИЕ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ СУДЕБНОГО АКТА В УЩЕРБ ИНТЕРЕСАМ ВЗЫСКАТЕЛЕЙ, ТО СУД ВПРАВЕ ЗАПРЕТИТЬ РЕГИСТРАЦИОННЫЕ ДЕЙСТВИЯ. Но так ли это на самом деле?...

...Возможность привлечения директора к ответственности за уклонение от исполнения требований исполнительного документа сама по себе не может в данном случае являться основанием для наложения запрета изменять директора...

...Судебные приставы часто пытаются наложить запрет, но судебная практика также складывается не в их пользу...



Алла Митрахович

юрист

Наследование в деле о банкротстве гражданина

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

Законодательство о банкротстве традиционно создано для того, чтобы помочь несостоятельному должнику справедливо, под контролем государства, решить вопросы со своими кредиторами, разделив между ними поровну все свое имущество. Однако с развитием товарно-денежных отношений и кредита оказалось, что для граждан, которые по определенным причинам не справились с долгами, банкротство должно нести и социальную функцию. То есть граждане, которые столкнулись со сложностями, должны иметь возможность «сохранить лицо», насколько это возможно в условиях необходимости возврата неподъемных долгов. Выражается это в том, что добросовестный гражданин, в отличие от юридического лица, не должен отдавать кредиторам абсолютно все свое имущество.

В пункте 39 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 13.10.2015 N 45 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан» разъяснено, что при рассмотрении дел о банкротстве граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, суды должны учитывать необходимость обеспечения справедливого баланса между имущественными интересами кредиторов и личными правами должника (в том числе, его правами на достойную жизнь и достоинство личности).

Ключевая потребность человека в России — это жилье. Именно поэтому законодатель наделяет единственное жилище несостоятельного долж-

ника и его семьи иммунитетом от требований кредиторов. В частности, жилье должно быть действительно единственным. Суд, рассматривающий дело о банкротстве гражданина, проверяет, не спрятал ли должник второе жилье путем совершения фиктивных сделок.

А также бывают ситуации, когда гражданин инсценирует банкротство, а у самого роскошное, но единственное жилье, и продолжает он жить ни в чем себе не отказывая. В таких ситуациях существует процедура, когда кредиторы покупают обычное жилье банкроту, а его дорогостоящее продают для погашения долгов. Все это осуществляется под контролем суда.

**ДОБРОСОВЕСТНЫЙ ГРАЖДАНИН, В ОТЛИЧИЕ ОТ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, НЕ ДОЛЖЕН ОТДАВАТЬ
КРЕДИТОРАМ АБСОЛЮТНО ВСЕ СВОЕ ИМУЩЕСТВО**

Данные ситуации касаются отчуждения квартир. Но случается так, что в процессе банкротства гражданин-банкрот получает наследство в виде квартиры или жилого дома. В таких случаях подход законодателя не отличается, тут также на единственное жилье распространяется иммунитет, даже если до принятия наследства жилья у гражданина действительно не было.

До Верховного суда РФ дошло такое дело, в котором наследуемую квартиру суды защитили иммунитетом, с чем согласилась высшая судебная инстанция¹. Арбитражный суд Республики Татарстан рассматривал дело

¹ Определением Верховного Суда РФ от 14.09.2021 N 306-ЭС21-15257 отказано в передаче дела N А65-9874/2019 в Судебную коллегию по экономическим спорам Верховного Суда РФ для пересмотра в порядке кассационного производства данного постановления.

о банкротстве гражданина по месту постоянной регистрации. В последующем должник получил в наследство часть квартиры, расположенной в Москве, в связи с чем обратился в суд для исключения указанной доли квартиры из конкурсной массы (для того, чтобы квартиру не продавали с торгов). Кредиторы должника и финансовый управляющий возражали, указывали, что место жительства должника находится в Республике Татарстан, тем самым требовали реализовать московскую квартиру для расчетов с кредиторами.

**КЛЮЧЕВАЯ ПОТРЕБНОСТЬ ЧЕЛОВЕКА В РОССИИ — ЭТО
ЖИЛЬЕ. ИМЕННО ПОЭТОМУ ЗАКОНОДАТЕЛЬ НАДЕЛЯЕТ
ЕДИНСТВЕННОЕ ЖИЛИЩЕ НЕСОСТОЯТЕЛЬНОГО
ДОЛЖНИКА И ЕГО СЕМЬИ ИММУНИТЕТОМ ОТ
ТРЕБОВАНИЙ КРЕДИТОРОВ**

Из материалов дела следовало, что должник ранее проживал в квартире в городе Казани, но право проживания в ней было прекращено на основании решения суда. Одновременно с долей в квартире в Москве должнику завещали жилой дом, который оказался непригоден для проживания. При этом сам должник представил в материалы дела доказательства, что в настоящий момент он проживает в городе Москве, — трудовой договор, согласно которому место осуществления трудовой функции находится в городе Москве, при этом имеется временная регистрация по месту жительства.

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

В номере:

№2
2024

**Международный стандарт ИСО 15489.
Необходимость актуализации**

**Локальные (внутренние) нормативные акты:
оформление приложений**

**Организации оперативного хранения
документов в делопроизводстве учреждения
Министерства обороны РФ**

**Правила организации хранения,
комплектования, учета и использования
документов Архивного фонда Российской
Федерации и других архивных документов
в государственных органах, органах местного
самоуправления и организациях. Что нового?**

**Применение искусственного интеллекта
в информационной безопасности**

**Организация обучения
делопроизводственного персонала
на рабочем месте. Наставничество**

**Приказ о дисциплинарном взыскании
(форма, содержание, составление)**

При поддержке:



Татьяна Кочанова

Прием на работу беженцев. Как сделать правильно и получить субсидию?

Татьяна Човикова

Дробление бизнеса

Александра Мишкина

Арест собственника бизнеса: причины, основания и практика судов

Чина Аржанникова

По вине работника оштрафовали работодателя, можно ли взыскать с работника штраф? Анализ споров

Татьяна Кочанова

Удаленная работа за границей. О каких рисках надо помнить работодателю

Чина Аржанникова, Ольга Анисимова, Светлана Алексеева, Ирина Литвинова

Дисциплинарный проступок по неосторожности. Влияет ли отсутствие прямого умысла при наложении взыскания?

Татьяна Кочанова

Изменения в трудовом законодательстве за апрель 2024 года

Комментарии экспертов

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Периодический журнал по управлению персоналом - 71652, 70656, 72025

**НАША ОСНОВНАЯ ЗАДАЧА –
НЕ ЦИФРОВИЗАЦИЯ САМА ПО СЕБЕ,
А ПОВЫШЕНИЕ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ
КОМПЕТЕНЦИЙ**

**НЕ НАДО СОЗДАВАТЬ ИЛЛЮЗИЮ
ИДЕАЛЬНОЙ ЖИЗНИ
ДЛЯ ДРУГИХ ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ**

**РИСКОВАТЬ СТОИТ, КОГДА
ПРИ ХОРОШЕМ ИСХОДЕ ЦЕННОСТЬ
РЕЗУЛЬТАТА БУДЕТ ПРЕВЫШЕ ДЕНЕГ**

**РАССТАВАНИЕ С РУКОВОДИТЕЛЕМ –
ЭТО САМЫЙ СЛОЖНЫЙ
И БОЛЕЗНЕННЫЙ МОМЕНТ
В ЭФФЕКТИВНОСТИ РАБОТЫ КОМПАНИИ**

**ГРАМОТНОЕ ПАРТНЕРСТВО
В БИЗНЕСЕ СТРОИТСЯ
НА ТРЕХ КИТАХ**



ИРИНА
МИРОНОВА



ИРИНА
СТРАБЫКИНА



АЛЕКСЕЙ
ОНОСОВ



ЮЛИЯ
БЕРЕЗНИКОВА



РОМАН
ГОРШКОВ