



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

№ 7 ИЮЛЬ 2018

Подписные индексы по каталогу «Роспечать» — 79154, 79357

Татьяна Кочанова

Отсутствие оригинала договора: проблемы доказывания, последствия, судебная практика

Мария Бубнова

Махинации с двойной продажей квартир

Сергей Смирнов

Взыскание долга по исполнительной надписи нотариуса: проблемы правоприменения

Евгений Тригорьев

Практика судов и её анализ по «чёрным риелторам»

Екатерина Чобикова

Покупка арестованной квартиры

Евгений Золотопупов

Правовое регулирование договора займа в свете грядущих изменений второй части Гражданского кодекса РФ в июне 2018 года

Дмитрий Ходыкин

Дистанционная продажа недвижимости

КОЛОНКА РЕДАКТОРА

Дистанционная продажа недвижимости — тренд времени или вызов ему? Практика покажет. Пока юристы нащупывают здесь опорные точки...

Читайте статью Д. Ходыкина (с. 65).

Удачи!
Александр Гончаров

ВЕДУЩИЕ ЭКСПЕРТЫ



А. Алистархов



Н. Андержанова



В. Белов



Г. Бигаева



А. Волкова



Е. Вершкова



А. Герасимов



К. Глушко



А. Елисеев



Д. Ермаков



А. Журавлева



А. Кайль



Д. Карпухин



А. Корольков



Г. Крюк



М. Кузина



С. Кукуев



Н. Красавцева



М. Кюрджев



М. Лазукин



А. Лейба



Е. Лизина



В. Мариновская



Л. Миннегалиева



О. Москалева



О. Мун



С. Назарова



О. Олейникова



Н. Пластинина



В. Петров



Е. Разумова



А. Русин



С. Сергеева



Г. Ситников



С. Слесарев



С. Соколова



А. Сорокин



Ю. Сорокина



А. Столярова



А. Стрельцова



Г. Ткаченко



В. Трофимова



Н. Фомина



Х. Плещицкая



Ю. Чаевцев

Н. Быстрицкая

Е. Кустова

А. Фалеева

Документы

Татьяна Кочанова
**Отсутствие оригинала договора:
 проблемы доказывания, последствия,
 судебная практика** 7

Мошенники



Мария Бубнова
Махинации с двойной продажей квартир 13

Нотариат



Сергей Смирнов
**Взыскание долга по исполнительной надписи
 нотариуса: проблемы правоприменения** 23

Чёрные риелторы

Евгений Григорьев
**Практика судов и её анализ по «чёрным
 риелторам»** 35

Арест



Екатерина Новикова
Покупка арестованной квартиры 41

Заём

Евгений Золотопупов
**Правовое регулирование договора займа
в свете грядущих изменений второй части
Гражданского кодекса РФ в июне 2018 года . . . 53**

Продажи

Дмитрий Ходыкин
Дистанционная продажа недвижимости 65

За рубежом

Ольга Наумова
Иностранное юридическое лицо 77

Наследство

Дмитрий Ходыкин
**Служебное жильё и дачи — споры наследников
по ним. 103**

с. 7

Татьяна Кочанова

Истец лишается возможности ссылаться в подтверждение договора займа и его условий на свидетельские показания, однако вправе приводить письменные и другие доказательства...

с. 35

Евгений Григорьев

Иногда для того, чтобы совершить преступление, достаточно иметь определённые анкетные данные...

с. 65

Дмитрий Ходыкин

Лучше всего как можно детальнее указывать круг полномочий в самой доверенности...



с. 13

Мария Бубнова

Даже если покупатель имеет намерение расторгнуть договор долевого участия, нельзя оформлять квартиру на нового покупателя, пока предыдущий договор не расторгнут...



с. 23

Сергей Смирнов

...Нет однозначного отношения нотариата и банков к составу пакета документов, необходимых для совершения исполнительной надписи...



с. 41

Екатерина Новикова

...После передачи владения недвижимым имуществом покупателю, но до государственной регистрации права собственности покупатель является законным владельцем...

с. 103

Дмитрий Ходыкин

...Суд мотивировал своё решение тем, что жилой дом был передан в оперативное управление другому юридическому лицу, с которым у истца нет трудовых отношений...

Выходные данные

Журнал  **ЖИЛИЩНОЕ
ПРАВО**

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

Главный редактор издательства:
Александр Гончаров.

Выпускающий редактор журнала:
М. Быкова

Редакционная коллегия:
А. Сорокин, Н. Пластинина, Е. Кустова,
О. Олейникова, Н. Быстрицкая

Эксперты: Д. Болгерт, А. Герасимов,
О. Иванихина, А. Кайль, М. Кузина, М. Лазукин,
А. Лейба, Ф. Махмутов, О. Мун, А. Пикалова,
А. Русин, М. Смородинов, А. Сорокин,
Ю. Сорокина, М. Толстых, В. Трофимова,
А. Угрюмов, К. Ханина

PR-отдел: tp@top-personal.ru

Корректор:
О. Трофимова.

Дизайн, верстка:
О. Дегнер.

Интернет-проекты:
П. Москвичев.

Альтернативная подписка:
tp@top-personal.ru

Пресс-служба:
pr@estate-law.ru

Руководитель отдела маркетинга:
В. Гончарова.

Гл. бухгалтер
Н. Фомичева.

Рекламный отдел:
tp@top-personal.ru

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

Претензии по доставке:
tp@top-personal.ru

**Подписка: по каталогу агентства
«Роспечать»: 79154, 79357;
по объединенному каталогу:
43137, 29429;
Интер-почта: 1243.**

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 30.06.2018.
Формат 60x90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 64-37.**

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

 © , 2018

ISBN 978-598172-008-6



9 785981 720086

Татьяна Кочанова

Отсутствие оригинала договора: проблемы доказывания, последствия, судебная практика

Наличие подлинника договора является главным гарантом того, что судебное дело по взысканию задолженностей, возникающих из правоотношений по купле-продаже, поставке, займам и прочее пройдет без лишних проблем и затянутости. Но на практике часто встречаются случаи, когда подлинник договора бывает утрачен в силу обстоятельств, а порой контрагенты работают «на вере», без заключения договора либо без необходимого заверения подписями уполномоченных лиц. Такая ситуация всегда добавляла головной боли представителям в судебном процессе. Судебная практика по подобным делам отличается противоречивостью и непоследовательностью. Так, арбитражным судом одного и того же субъекта могут выноситься решения, как удовлетворяющие искивые требования без оригинала договора, так и отказывающие в их удовлетворении.

Верховным Судом РФ сформулирована позиция в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2015), в котором рассматриваются вопросы материального и процессуального права, касающиеся возможности подтверждения факта наличия договорных отношений иными документами в случае отсутствия оригинала договора. Приведённая практика относится к договору займа, но, согласно духу закона, может толковаться и для аналогичной ситуации, возникающей при иных

**ИСТЕЦ ЛИШАЕТСЯ ВОЗМОЖНОСТИ ССЫЛАТЬСЯ
В ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ДОГОВОРА ЗАЙМА И ЕГО
УСЛОВИЙ НА СВИДЕТЕЛЬСКИЕ ПОКАЗАНИЯ,
ОДНАКО ВПРАВЕ ПРИВОДИТЬ ПИСЬМЕННЫЕ И
ДРУГИЕ ДОКАЗАТЕЛЬСТВА**

видах сделок. Так, согласно нормам ч. 1 ст. 56 Гражданского процессуального кодекса (ГПК РФ) и ч. 1 ст. 65 Административного процессуального кодекса (АПК РФ), каждая сторона в деле должна доказывать те обстоятельства, на которые они ссылаются как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В соответствии с ч. 2 ст. 71 ГПК РФ, ч. 8 ст. 75 АПК РФ при непредставлении истцом письменного договора займа или его надлежащим образом заверенной копии вне зависимости от причин этого (в случаях утраты, признания судом недопустимым доказательством, исключения из числа доказательств и т. д.) истец лишается возможности ссылаться в подтверждение договора займа и его условий на свидетельские показания, однако вправе приводить письменные и другие доказательства, в

частности расписку заёмщика или иные документы. Такие доказательства оцениваются судом на основании внутреннего убеждения после полного, всестороннего и объективного исследования, при этом с обоснованием, почему доказательства легли в основу решения суда. Соответственно, на истца ложится обязанность доказать наличие договорных отношений путём предоставления суду максимально полной информации.

**У ИСТЦА ОТСУТСТВОВАЛ ОРИГИНАЛ
ДОГОВОРА ПОСТАВКИ, НО ИМЕЛСЯ СЧЁТ НА
ПРЕДВАРИТЕЛЬНУЮ ОПЛАТУ ТОВАРА**

Так, по делу № А48-1415/2016 Орловского арбитражного суда по исковому заявлению ООО «З» к ООО «Р» о взыскании задолженности по договору поставки судом было вынесено решение об удовлетворении требований истца. Следует отметить, что у истца отсутствовал оригинал договора поставки, но имелся счёт на предварительную оплату товара. В счёте были указаны: порядковый номер и дата выписки счёта; наименование, адрес и идентификационные номера продавца и покупателя; наименование и стоимость поставляемого товара с учётом суммы налога. ООО «З» на основании счёта, выставленного ответчиком, в качестве предоплаты за поставку

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:
TP@TOP-PERSONAL.RU**



Мария Бубнова

Махинации с двойной продажей квартир

Приобретение квартир в строящихся домах является выгодным вложением денежных средств, потому что такая недвижимость обычно стоит дешевле. Но, несмотря на все законодательные гарантии, направленные на обеспечение защиты прав приобретателей, мошенники придумывают всё новые способы обмана.

Например, в городе Тольятти по результатам прокурорской проверки были выявлены неправомерные действия по неоднократной продаже квартир. Застройщик заключал предварительные договоры продажи недвижимости, но оформлял собственность на себя, а затем перепродавал третьим лицам, получая двойную выгоду от разных лиц.

ЗАЩИТА ПРАВ ДОЛЬЩИКОВ ПРИ ДВОЙНОЙ ПРОДАЖЕ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ

Мошеннические действия по двойной продаже квартир осуществляются во всех регионах. Так, определением Красноярского краевого суда от 29 августа 2012 г. по делу № 33-7441/2012 было установлено, что А. обратился в суд с исковым заявлением к ЗАО «***» о признании права требования на объект долевого строительства. Требования мотивировал тем, что между ним и ЗАО «***» был заключён договор на долевое участие в строительстве жилого дома, предметом которого является совместная деятельность по строительству и вводу в эксплуатацию жилого дома и передача после завершения строительства дома в собственность части жилого дома, соответствующей однокомнатной квартире. К указанному договору было подписано дополнительное соглашение, которым уточнена общая площадь квартиры. Истец полностью рассчитался за указанную квартиру.

В настоящее время жилой дом не завершён, в эксплуатацию не введён, квартира по передаточному акту ему не передана. Из средств массовой информации истцу стало известно, что директор ЗАО «***» Ш. обвиняется следственными органами в совершении мошенничества, а именно в перепродаже квартир нескольким покупателям («двойные продажи»). Истец посчитал, что возникла реальная угроза его имущественным интересам как приобретателя квартиры, поскольку имеется вероятность того, что его квартира была кому-либо перепродана застройщиком. Также ему не известно, обращался ли кто-либо из граждан в суд с требованием о признании права пользования на спорный объект долевого строительства.

А. просил суд признать за ним право требования к ЗАО «***» передачи в собственность по акту приёмки-передачи однокомнатной квартиры после завершения строительства и введения в эксплуатацию жилого дома, а также признать недействительным договор участия в долевом строи-

тельстве, заключённый между ЗАО «***» и другим лицом – С. в отношении однокомнатной квартиры, идентичной по характеристикам той, права на которую приобрёл А.

Ответчик С. обратился со встречными аналогичными исковыми требованиями к ЗАО «***», А. о признании договора участия в долевом строительстве и дополнительного соглашения к договору недействительными, ссылаясь на то, что, согласно реестру участников долевого строительства

**ЗАСТРОЙЩИК ЗАКЛЮЧАЛ ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ
ДОГОВОРЫ ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ, НО
ОФОРМЛЯЛ СОБСТВЕННОСТЬ НА СЕБЯ, А ЗАТЕМ
ПЕРЕПРОДАВАЛ ТРЕТЬИМ ЛИЦАМ**

на жилой дом, инвестором спорной квартиры является он – С. Однако выяснилось, что на квартиру претендует также А., о котором никто никогда ранее не знал, обосновывающий свои требования на договоре. Поскольку первоначально договор на спорную квартиру был заключён между ЗАО «***» и С., то договор, заключённый между ЗАО «***» и А., является недей-

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:
TP@TOP-PERSONAL.RU**



Сергей Смирнов

Взыскание долга по исполнительной надписи нотариуса: проблемы правоприменения

Изменения Основ законодательства Российской Федерации о нотариате затронули весьма острую проблему: расширили сферу применения исполнительной надписи нотариуса при отсутствии подробного регулирования названного нотариального действия. В работе представлен обзор новелл нотариального законодательства и предшествующей судебной практики, позволяющей выявить проблемы и пробелы регулирования, а также выработать позиции по решению возникающих вопросов.

Потребности гражданского оборота вызвали к жизни необходимость создания такого механизма правового регулирования возврата долгов, в котором более значительное место имело бы усмотрение сторон, в целом направленное на упрощение процедуры обращения взыскания. Одним из таких механизмов является обращение взыскания во внесудебном порядке по соглашению сторон по исполнительной надписи нотариуса.

Как известно, исполнительная надпись — это распоряжение нотариуса о взыскании с должника в пользу взыскателя суммы задолженности либо истребовании имущества от должника. В соответствии с действующим законодательством РФ институт исполнительной надписи нотариуса призван обеспечивать права и законные интересы добросовестных кредиторов по удовлетворению их требований в рамках внесудебного порядка без обращения к судебному разбирательству.

Исполнительная надпись совершается на оригиналах документов, устанавливающих задолженность, предъявляется к взысканию в бесспорном порядке, то есть без обращения в суд, непосредственно судебными приставами-исполнителями. Исполнительная надпись нотариуса, строго говоря, не относится к новым нотариальным действиям. Однако изменения последнего времени заставили по-новому посмотреть на возможности нотариата по возврату задолженностей во внесудебном порядке по договорам.

В частности, новеллы Основ законодательства Российской Федерации о нотариате (далее — Основы) Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» расширяют перечень случаев применения исполнительной надписи нотариуса. Согласно ст. 90 Основ в обновлённой редакции, вступившей в силу с 15 июля 2016 г., определён перечень документов, по которым взыскание задолженности производится в бесспорном порядке на основании исполнительной надписи нотариуса. К таким документам отнесены нотариально удостоверенные сделки, устанавливающие денежные обязательства или обязательства по передаче имущества; кредитные договоры, за исключением договоров, кредитором по которым выступает микрофинансовая организация, при наличии в указанных договорах или дополнительных соглашениях к ним условия о возможности взыскания за-

долженности по исполнительной надписи нотариуса; а также иные документы, перечень которых устанавливается Правительством Российской Федерации.

Данное нововведение с энтузиазмом было воспринято нотариатом и банковским сообществом, однако создало и определённые проблемы практического характера.

Обратим внимание, что для правоприменительной практики давно и остро стоял вопрос о том, в каких случаях, по каким видам неисполненных обязательств можно применять исполнительную надпись нотариуса.

**ПОДТВЕРЖДЁННЫЕ ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ
НАДПИСЬЮ НОТАРИУСА ВЗЫСКАНИЯ НЕРЕДКО
ИСПОЛЬЗУЮТСЯ ДЛЯ ВОЗБУЖДЕНИЯ ДЕЛ
О БАНКРОТСТВЕ ДОЛЖНИКОВ**

Данная дискуссия имеет глубокие корни. Ещё до обсуждаемых изменений некоторые юристы обосновывали позицию, согласно которой исполни-

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:
TP@TOP-PERSONAL.RU**




КОНФЕРЕНЦИЯ 




Сентябрь 2018 г.

БЕЛОВОРТНИЧКОВАЯ ПРЕСТУПНОСТЬ

Больная тема для торговли,
производства, финансов...

 не раз поднимал ее
в интервью

*В этот раз эксперты выступят
на конференции со своими мнениями
о способах выявления — недопущения и борьбы
с проявлениями воровства внутри фирмы*

По итогам конференции  подготовит журнал-альманах
«Беловоротничковая преступность», который получают все подписчики  .
Участие в конференции для подписчиков  — бесплатно.

Евгений Григорьев

Практика судов и её анализ по «чёрным риелторам»

Чёрные риелторы

«Чёрный риелтор» — кто он? Чтобы сделать анализ судебной практики, необходимо дать определение данному термину. В официальных документах мы нигде с вами не найдём официальной формулировки данного словосочетания, но очень часто мы слышим в СМИ, что задержана очередная банда «чёрных риелторов», «чёрные риелторы» обманным путем завладели квартирой и т. д.

В связи с тем, что количество совершённых преступлений с предметом посягательства в виде жилых помещений продолжало расти, ФЗ от 29.11.2012 № 207-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» дополнил ч. 4 ст. 159 Уголовного кодекса Российской Федерации (далее — УК РФ) словами «или повлёкшее лишение права гражданина на жилое помещение». Также Пленум Верховного Суда Российской Федерации в своём Постановлении от 30 ноября 2017 г. №

**«ЧЁРНЫМ РИЕЛТОРОМ» МОЖНО НАЗВАТЬ ЛИЦО,
СОВЕРШИВШЕЕ ПРЕСТУПЛЕНИЕ ПО Ч. 4 СТ. 159
УК РФ С КВАЛИФИЦИРУЮЩИМ ПРИЗНАКОМ
«ПОВЛЁКШЕЕ ЛИШЕНИЕ ПРАВА ГРАЖДАНИНА НА
ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ»**

48 «О судебной практике по делам о мошенничестве, присвоении и растрате» уточнил, в каких случаях применяется данная норма закона. Таким образом, «чёрным риелтором» можно назвать лицо, совершившее преступление по ч. 4 ст. 159 УК РФ с квалифицирующим признаком «повлёкшее лишение права гражданина на жилое помещение».

Какие схемы мошенничества придумывают преступники, чтобы завладеть чужой недвижимостью? Рассмотрим судебную практику по данной категории преступлений.

В 2014 году Советский районный суд г. Челябинска вынес приговор подсудимому М., обвинённому в совершении преступления, предусмотрен-

ного ч. 4 ст. 159 УК РФ, и назначил М. наказание в виде лишения свободы сроком на 3 года без штрафа и без ограничения свободы с отбыванием наказания в исправительной колонии общего режима. Суд установил, что в составе группы лиц по предварительному сговору с лицами, в отношении которых материалы уголовного дела выделены в отдельное производство, совершил мошенничество, то есть приобретение права на чужое имущество (квартиру), принадлежащую гражданину А., в особо крупном размере, и повлекшее лишение права гражданина на жилое помещение при

**...ВСТУПИЛИ В ПРЕСТУПНЫЙ СГОВОР,
НАПРАВЛЕННЫЙ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРАВА
СОБСТВЕННОСТИ В ОТНОШЕНИИ КВАРТИРЫ
ГРАЖДАНИНА А. ПУТЁМ ОБМАНА СОТРУДНИКОВ
РОСРЕЕСТРА**

следующих обстоятельствах. После совершения разбойного нападения и убийства гражданина А. и завладения его паспортом и правоустанавливающими документами на квартиру соучастники М., осознавая, что для госу-

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:
TR@TOP-PERSONAL.RU**



Екатерина Новикова

Покупка арестованной квартиры

Каждый взрослый человек в определённое время собирается покупать себе жильё. По статистике большая часть россиян покупают квартиру один, максимум два раза в жизни. Эта покупка становится очень значимой и самой затратной в жизни. Поэтому к данному вопросу необходимо подходить максимально осознанно, тщательно проводить проверку квартиры на «юридическую чистоту». Даже покупка квартиры в ипотеку, когда банк берёт на себя обязательство по проверке всех документов на квартиру, не уберезет на 100 % от возможных проблем.

Иногда уже после покупки недвижимости и передачи денег продавцу оказывается, что она, например, находится в залоге или арестована. Если арест наложен до момента совершения сделки купли-продажи, то сделку не регистрирует Росреестр. Но часто бывают ситуации, когда процесс наложения ареста идёт параллельно продаже квартиры. Об этом продавец, естественно, сам никогда не скажет покупателю. И тогда возможны два варианта.

Если арест будет наложен до момента регистрации сделки, то Росреестр просто приостанавливает сделку на срок до трёх месяцев, но при этом деньги продавцу уже переданы, и добровольно он вряд ли их вернет. Покупатель остаётся и без денег, и без квартиры. Второй вариант

**ЧАСТО БЫВАЮТ СИТУАЦИИ, КОГДА ПРОЦЕСС
НАЛОЖЕНИЯ АРЕСТА ИДЁТ ПАРАЛЛЕЛЬНО
ПРОДАЖЕ КВАРТИРЫ**

развития событий — когда процесс наложения ареста завершается уже после регистрации сделки, и тогда формально квартира принадлежит новому собственнику, но фактически он не имеет права ею распоряжаться, и квартира может быть продана за долги предыдущего владельца, так как смена владельца не препятствует наложению взыскания на арестованное имущество.

Наименее проблемной представляется ситуация, когда арест был наложен на имущество ранее и долг уже погашен продавцом квартиры. Бывает, что обременение просто забыли снять. В этом случае продавцу вполне достаточно за три месяца, на которые приостановлена регистрация сделки, обратиться в орган, наложивший арест, и ходатайствовать о его снятии.

В случаях, когда арест наложен компетентными органами и снять его быстро не получается, необходимо выяснять основания для наложения. Если, например, долг у продавца маленький, а квартира вас устраивает и видом, и ценой, то иногда стоит просто оплатить долг и освободить имущество от ареста. Но часто случается, что долг несоразмерен цене имущества.

**СМЕНА ВЛАДЕЛЬЦА НЕ ПРЕПЯТСТВУЕТ
НАЛОЖЕНИЮ ВЗЫСКАНИЯ НА АРЕСТОВАННОЕ
ИМУЩЕСТВО**

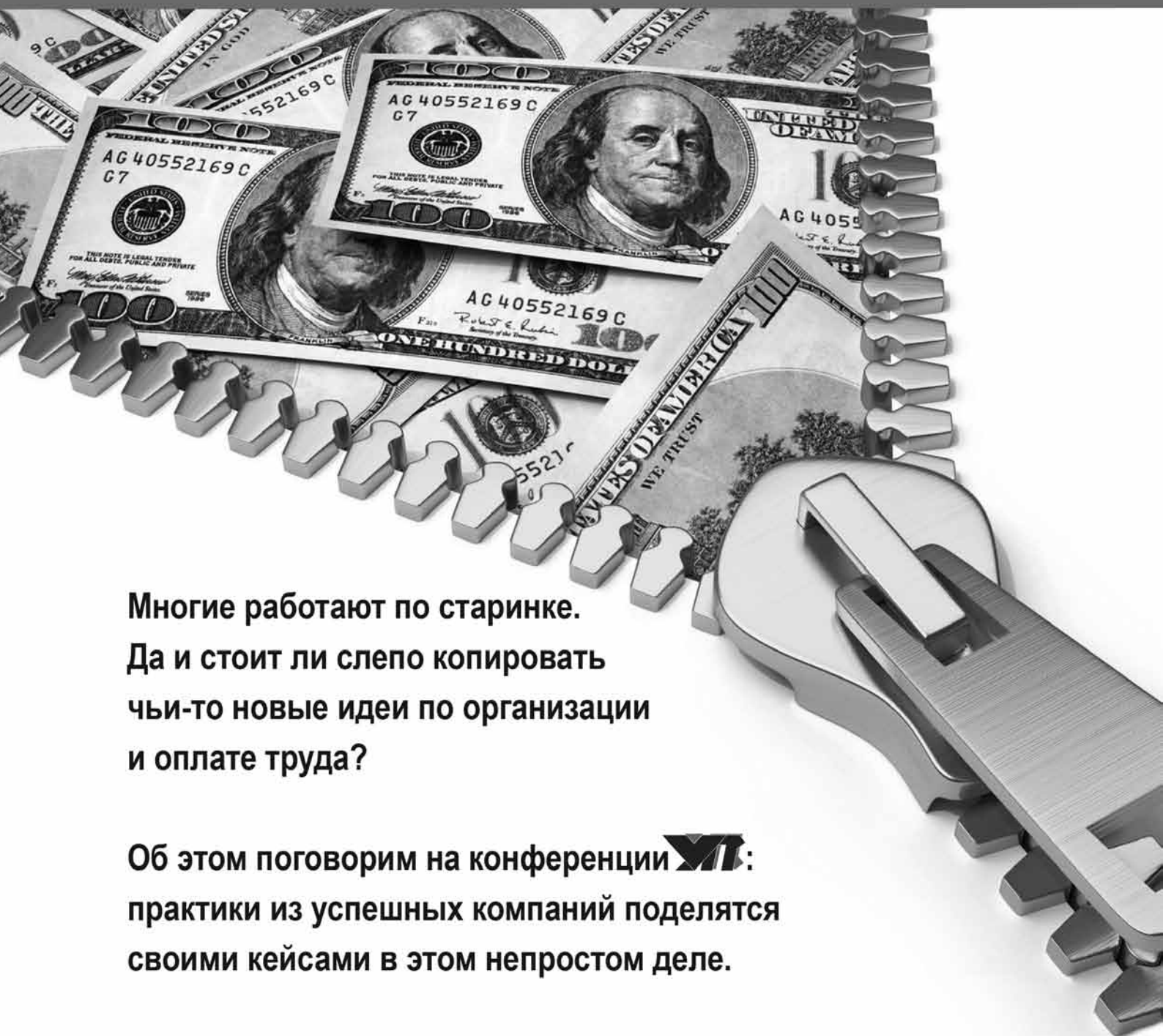
В случаях, когда продавец добровольно отказывается вернуть выплаченные при подписании договора купли-продажи денежные средства, отказывается гасить долг, из-за которого был наложен арест, и способствовать завершению сделки, необходимо обращаться в суд. Тут есть несколько вариантов иска:

- иск о взыскании денежных средств с продавца,
- иск об освобождении имущества от ареста и вынесении решения о государственной регистрации права собственности на покупателя спор-


**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**




**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:
TP@TOP-PERSONAL.RU**

ЭФФЕКТИВНЫЕ СИСТЕМЫ ОПЛАТЫ ТРУДА



Многие работают по старинке.
Да и стоит ли слепо копировать
чьи-то новые идеи по организации
и оплате труда?

Об этом поговорим на конференции 
практики из успешных компаний поделятся
своими кейсами в этом непростом деле.

По итогам конференции  подготовит журнал-альманах
«Системы оплаты труда», который получат все подписчики .
Участие в конференции для подписчиков  — бесплатно.

Евгений Золотопупов

**Правовое регулирование
договора займа в свете
грядущих изменений
второй части
Гражданского кодекса РФ
в июне 2018 года**

Заем

Новые веяния времени в очередной раз демонстрируют, что отсутствуют незыблемые постулаты в юриспруденции. Казалось бы, что в отечественной правовой доктрине уже давно сложился подход к пониманию правовой природы договора займа, его основным характеристикам. Совет при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства в тесной работе с юридическим сообществом разработал программный документ по будущему развитию отечественного гражданского законодательства (Концепцию развития гражданского законодательства

**ДОГОВОР ЗАЙМА МЕЖДУ СУБЪЕКТАМИ
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
МОЖЕТ СЧИТАТЬСЯ ЗАКЛЮЧЁННЫМ С
МОМЕНТА СОГЛАСОВАНИЯ СТОРОНАМИ ВСЕХ
СУЩЕСТВЕННЫХ УСЛОВИЙ ПО ДОГОВОРУ**

РФ), в том числе в части совершенствования правового регулирования договора займа. И, вроде бы, предстоящие изменения широкого пласта норм гражданского права приобретают черты системности, дающие надежду на последовательное и прогнозируемое изменение нормативного материала в будущем.

Однако подобные взгляды на происходящее ставятся под сомнение, когда без организации обсуждения и привлечения особого внимания юридического сообщества принимается Федеральный закон «О внесении изменений в часть первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» № 212-ФЗ от 26.07.2017, вступающий в силу 01.06.2018.

Ключевые нововведения можно свести к следующему:

1. Договор займа между субъектами предпринимательской деятельности может быть консенсуальным, то есть считаться заключённым с момента согласования сторонами всех существенных условий по договору.

В действующей редакции ст. 807 ГК РФ находит отражение уже давно сформировавшийся подход в юридической литературе о том, что договор займа в любом случае является реальной сделкой, то есть момент её заключения совпадает с моментом фактической передачи вещи, выступающей в качестве объекта займа. Аналогичные нормативные положения содержались как в советском законодательстве (ст. 269 ГК РСФСР от 01.10.1964), так и были закреплены в ст. 2014 Свода законов Российской империи от 31.01.1833).

Правоприменительная практика на сегодняшний день преимущественно исходит из буквального истолкования текущей редакции ст. 807 ГК РФ. Яркой иллюстрацией служит правовая позиция Президиума Московского городского суда, который в своем Постановлении от 29.11.2017 № 616 констатировал, что договор займа является реальной сделкой и считается заключённым не с момента достижения сторонами соглашения об условиях договора, а с момента фактической передачи денег или других вещей. То есть сама возможность установления сторонами момента заключения договора исключена, в любом случае договор надлежит считать юридически действующим только после фактической передачи займа. Об этом же свидетельствуют судебные акты Верховного Суда РФ (Определение Верховного Суда РФ от 23.09.2014 № 5-КГ14-63 и др.).

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:
TR@TOP-PERSONAL.RU**

www.TOP-PERSONAL.RU

апрель-июнь

В номере:

От «вершения дел» к «делопроизводству»:
к истории термина

№2
2018

Международный стандарт ИСО 15489
«Информация и документация. Управление
документами»: сравнительный анализ новой
и старой версий

10 важных дел при организации деловых
встреч

Россия – Вьетнам: вехи профессионального
сотрудничества

Документирование деятельности
представительных органов местного
самоуправления Российской Федерации

Разработка методических рекомендаций по
работе с документами ограниченного доступа
(на примере ОМОН МВД по Республике Коми)

Методология постановки документооборота –
значимая часть автоматизации

Web-технологии в автоматизированных
системах по делопроизводству

При поддержке:

Дмитрий Ходыкин

Дистанционная продажа недвижимости

В результате постоянной динамики и расширения границ товарного рынка, развития коммуникативных отношений и научно-технического прогресса у граждан появилась возможность заключать сделки не только в традиционной форме, но и на расстоянии через информационное пространство с помощью различных коммуникационных средств.

В настоящее время данный сегмент экономики представляет собой автономный способ продаж, имеющий собственное нормативное регулирование.

Так как Россия совсем недавно вышла на данный вид рыночных отношений в рамках дистанционной торговли недвижимостью, то поэтому ещё сложно говорить о детальной регламентации таких отношений в нашей стране, как это имеет место в странах Запада.

Наиболее полное регламентирование получила дистанционная торговля в розницу, которая пользуется широкой популярностью у населения.

С продажей недвижимости всё несколько сложнее.

Дистанционный способ продажи недвижимости предполагает реализацию жилья, собственник которого находится за пределами региона (или даже страны), где непосредственно находится объект недвижимости.

Согласно законодательству, продавец может осуществлять сделку как самостоятельно, так и через посредников с помощью привлечения сторонних лиц: например, риелторов либо иных посредников или же путём оформления доверенности, поручив осуществление сделки третьему лицу.

Согласно ч. 1 ст. 185 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) доверенность — это письменное уполномочие, которое выдаётся одним лицом другому в целях представительства перед третьими лицами.

Современные средства коммуникаций легко позволяют наладить быструю и надёжную связь между риелторским агентством и клиентом, предложив выборку из баз данных по интересующей категории недвижимости. А при необходимости любой риелтор может удалённо и виртуально ознакомить клиента с выбранным объектом.

Таким образом, при данном методе продажи недвижимости отсутствует прямой контакт между продавцом и покупателем, что сближает данный вид продажи с тривиальным договором дистанционной розничной купли-продажи товаров.

К тому же у покупателя не всегда имеется физическая возможность осмотреть саму недвижимость, например из-за её удалённого местонахож-

дения, а также присутствовать в регистрационном органе, и он может поручить совершить данные действия за него иному лицу, а сам ознакомится с недвижимостью в каталогах или на сайте продавца.

Конечно, далеко не все граждане пойдут на данную сделку через своих представителей. В этом есть самый главный минус дистанционной продажи. Любой скептически настроенный покупатель с большим опасением относится к приобретению такой недвижимости, когда сделка совершается не самим владельцем, а его доверенным представителем.

**ОСОБЕННО РИСК ВОЗРАСТАЕТ, ЕСЛИ ПОКУПАТЕЛЬ
ЛИШЁН ВОЗМОЖНОСТИ ПО КАКИМ-ЛИБО
ПРИЧИНАМ ЛИЧНО ПОСМОТРЕТЬ САМУ
НЕДВИЖИМОСТЬ И ДОЛЖЕН ПОЛНОСТЬЮ
ПОЛОЖИТЬСЯ В ЭТОМ НА ДОВЕРЕННОЕ ЛИЦО**

Особенно риск возрастает, если покупатель лишён возможности по каким-либо причинам лично посмотреть саму недвижимость, будь то квар-

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:
TR@TOP-PERSONAL.RU**

14-е ИССЛЕДОВАНИЕ 



**ЛУЧШИЕ
КАДРОВЫЕ АГЕНТСТВА**

НЕЗАВИСИМОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ
МЕТОДОМ ПРЯМОГО ОПРОСА РАБОТОДАТЕЛЕЙ

**Приглашаем всех принять участие:
TR@TOP-PERSONAL.RU**

ИТОГИ В СПЕЦ.ВЫПУСКЕ ЖУРНАЛА В ИЮЛЕ

Ольга Наумова

Иностранное юридическое лицо

Российское законодательство не даёт однозначного определения иностранному юридическому лицу — в разных нормативных актах содержатся свои понятия. Например, в соответствии с Федеральным законом от 08.12.2003 № 164-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об основах государственного регулирования внешнеторговой деятельности» иностранным юридическим лицом является юридическое лицо и/или организация в иной организационно-правовой форме, гражданская правоспособность которого определяется по праву иностранного государства, в котором учреждено такое лицо. Иными словами, иностранное юридическое лицо — это лицо, созданное и действующее в соответствии с нормативными актами иностранного государства.

В соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 04.06.2018 с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2018), иностранным юридическим лицом признаётся организация, управление которой осуществляется за пределами Российской Федерации, в частности иностранная организация, если её деятельность осуществляется с использованием её собственного квалифицированного персонала и активов в государстве постоянного местонахождения. Налоговый кодекс РФ (далее — НК РФ) относит также к иностранным юридическим лицам (ст. 11 п. 2) международные организации, филиалы и представительства таких иностранных лиц и международных организаций, созданные на территории Российской Федерации. Также НК РФ определяет понятие «иностранной структуры без образования юридического лица» — это такая организационная форма, созданная в соответствии с законодательством иностранного государства без образования юридического лица (в частности, фонд, партнёрство, товарищество, траст, иная форма осуществления коллективных инвестиций и (или) доверительного управления), которая в соответствии со своим законом вправе осуществлять деятельность, направленную на извлечение дохода (прибыли) в интересах своих участников (пайщиков, доверителей или иных лиц) либо иных бенефициаров;

Неофициальными иностранными юридическими лицами, владеющими российской недвижимостью (квартирой), то есть не признаваемыми таковыми в соответствии с российским законодательством, могут также являться:

— компания, зарегистрированная в классической оффшорной юрисдикции (BVI, Панама, Белиз, Сейшелы), с которой у РФ отсутствует соглашение об избежании двойного налогообложения. (В этом случае российские юридические лица как налоговые агенты обязаны удержать из всех сумм, перечисляемых нерезиденту, 20 % налога на прибыль (согласно п. 1 ст. 309 НК РФ);

— российское ООО, которое, в свою очередь, на 100 % принадлежит нерезиденту РФ. (В этом случае российская компания уплачивает налоги в общем порядке, в том числе и налог на прибыль, уменьшая налог на прибыль на сумму расходов данной российской компании. Если у российской

компании возникает прибыль, то в пользу своего учредителя-нерезидента она может выплатить прибыль путём распределения дивидендов (с уплатой соответствующего налога на прибыль в РФ)).

В соответствии с действующим гражданским законодательством иностранное юридическое лицо имеет равные права наряду с российскими участниками рынка при приобретении и отчуждении недвижимости, в том числе квартир, находящихся на территории РФ (в отличие от, например, земельных участков определённого назначения, которые запрещены к приобретению иностранными лицами).

**ИНОСТРАННОЕ ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО ИМЕЕТ
РАВНЫЕ ПРАВА НАРЯДУ С РОССИЙСКИМИ
УЧАСТНИКАМИ РЫНКА ПРИ ПРИОБРЕТЕНИИ И
ОТЧУЖДЕНИИ НЕДВИЖИМОСТИ**

Договор продажи квартиры заключается в письменной форме, подписывается обеими сторонами, а переход права собственности к покупателю подлежит государственной регистрации. Все нормы, регулирующие

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:
TP@TOP-PERSONAL.RU**

Дмитрий Ходыкин

Службное жильё и дачи — споры наследников по ним

Наследство

Службным жильём считается жилое помещение, которое предоставляется сотруднику на время выполнения им трудовых обязанностей. Такое жильё может принадлежать определённой организации или учреждению, но не муниципалитету. Проживающий права собственности на данное помещение не имеет.

Можно ли наследовать неприватизированную квартиру, в том числе и службное жильё?

Согласно ч. 1. ст. 1112 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ), в состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности.

Таким образом, для включения жилого помещения в наследство, если следовать букве закона, необходимо, чтобы умерший являлся его собственником. Основания приобретения права собственности значения не имеют.

**ЗАКОНОМ ПРИВАТИЗАЦИЯ СЛУЖЕБНОГО ЖИЛЬЯ
ЗАПРЕЩЕНА. НО ЕСТЬ ОДНА ОГОВОРКА**

Следовательно, чтобы включить жилое помещение в состав наследственной массы, данное жильё прежде всего необходимо приватизировать.

Если приватизация жилья не производится по различным причинам, то потенциальные наследники могут испытать ряд сложностей при оформлении данного жилья после смерти наследодателя.

Поэтому наследование неприватизированной квартиры представляет собой процедуру с множеством нюансов.

В соответствии со ст. 1 Федерального закона от 04.07.1991 № 1541-1 (ред. от 20.12.2017) «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (далее — Закон о приватизации), приватизация жилых помещений — бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан Рос-

сийской Федерации, забронировавших занимаемые жилые помещения, — по месту бронирования жилых помещений.

В настоящее время приватизация жилых помещений является бесплатной. Федеральным законом от 22.02.2017 № 14-ФЗ было отменено ограничение срока бесплатной приватизации.

Итак, необходимо выяснить, допускается ли приватизация служебных жилых помещений действующим законодательством.

Согласно жилищному законодательству, жилищный фонд в зависимости от целей использования подразделяется на несколько категорий. В ч. 3 ст. 19 Жилищного кодекса РФ (далее — ЖК РФ) обозначены следующие категории фонда жилых помещений:

1) жилищный фонд социального использования — совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, а также предоставляемых гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов;

2) специализированный жилищный фонд — совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV ЖК РФ жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

3) индивидуальный жилищный фонд — совокупность жилых помещений

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:
TR@TOP-PERSONAL.RU**