



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

# ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

№ 4 апрель 2022

Подписные индексы по каталогу Урал-пресс — 79154, 79357

*Павел Хлебников*

**Проблемы реализации арестованного жилья**

*Элина Шакирова*

**Служебное жильё — новые споры**

*Алла Митрахович*

**Новое в практике земельных споров**

*Ирина Дружинина*

**Чердаки стали жильем (как в Париже) — анализ споров**

*Анастасия Алексеевская*

**Коттеджи в зоне садовых товариществ — новые споры в судах**

*Наталья Пластинина*

**Споры по цене жилья при большой просрочке ее оплаты**

*Татьяна Човикова*

**Раздел жилья умершего супруга(и) с детьми от прошлых браков — суды и советы**

*Антон Битюцкий*

**Пени за жилищно-коммунальные услуги**

Турбулентность с ценами на жильё — тренд этого года.

Обращаем внимание на изменения в земельном законодательстве.

Удачи!

Александр Гончаров

## ВЕДУЩИЕ ЭКСПЕРТЫ

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

## Арест жилья



Павел Хлебников

**Проблемы реализации арестованного жилья . . . . . 5**

## Служебное жильё



Элина Шакирова

**Служебное жильё – новые споры . . . . . 13**

## Комментарии юрфирм

Антон Битюцкий

**Пени за жилищно-коммунальные услуги . . . . . 21**

Денис Редько, Егор Панин

**Мошенничество с продажей/покупкой  
квартир . . . . . 25**

Артём Сидельников, Анастасия Яковлева

**Аренда – срочное расторжение  
при форс-мажоре . . . . . 37**

Игорь Перегудов

**Земельные участки без подряда набирают  
популярность среди жителей Москвы и  
Подмосковья. В чем секрет? . . . . . 43**

Ольга Дученко, Исмаил Джафаров

**«Единая Россия» внесла законопроект  
«О внешней администрации по управлению  
организацией» . . . . . 45**

Наталья Руденко, Зоя Филозоп

**САП хочет уйти из России . . . . . 55**

Роман Грищенко, Денис Редько, Артем Лиляк  
**Путин подписал указ о создании  
антикоррупционной системы «Посейдон»** . . . . .59

А. Голубев, Р. Грищенко, С. Колесников, Д. Редько  
**В Госдуме предложили вдвое увеличить  
налоговый вычет при покупке жилья** . . . . .65

### Просрочка оплаты



Наталья Пластинина  
**Споры по цене жилья при большой просрочке ее  
оплаты** . . . . .71

### СНТ



Анастасия Алексеевская  
**Коттеджи в зоне садовых товариществ — новые  
споры в судах** . . . . .83

### Чердаки



Ирина Дружинина  
**Чердаки стали жильем (как в Париже) — анализ  
споров** . . . . .91

### Наследство



Татьяна Новикова  
**Раздел жилья умершего супруга(и) с детьми  
от прошлых браков — суды и советы** . . . . .99

### Земля



Алла Митрахович  
**Новое в практике земельных споров** . . . . .107

## 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 20.04.2022.  
Формат 60x90 1/8.  
Печать офсетная, бумага офсетная.  
Тираж 2 500 экз.  
Заказ № 22-04.**

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

© , 2022

ISBN 978-598172-008-6



9 785981 720086



**Павел Хлебников**

адвокат

# Проблемы реализации арестованного жилья

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

Ждем запросы их на адрес: [7447273@bk.ru](mailto:7447273@bk.ru)

**В условиях современной экономики существует достаточно значительный сегмент предпринимательства — скупка и реализация арестованного имущества, а часто интерес представляют жилые помещения. Реализуемое на торгах имущество представляет достаточно интересный объект инвестирования, особенно если это жилье. На «арестных» торгах (организуемые ФССП и конкурсными управляющими) участвуют как компании, так и физические лица. В дальнейшем очень часто возникает много вопросов, связанных с правовой составляющей как процесса покупки, так и последующего владения.**

Остановимся на наиболее частых проблемах.

### **1. НЕ СНЯТИЕ ОГРАНИЧЕНИЙ ГОС. ОРГАНАМИ**

Наверное, это самая часто возникающая проблема, связанная с нормальным владением имуществом после приобретения его на торгах и, как правило, возникает после реализации имущества банкрота. Тут существует три мнения специалистов. Одни из них полагают, что решение суда о признании должника банкротом автоматически прекращает все аресты. Другие, напротив, считают, что решение арбитражного суда о признании должника банкротом само по себе не является актом, отменяющим ранее наложенные аресты на его имущество. По мнению третьих, в данном случае налицо банальное избрание ненадлежащего способа защиты нарушенного права и обращение не к тому ответчику.

Верховный Суд в Оправлении от 17 августа 2021 г. № 308-ЭС21-5600 по делу № А63-6015/2020 рассмотрел спор о признании незаконным бездействия по снятию ограничений в виде запрета на осуществление регистрационных действий в отношении имущества юрлица-банкрота и внес определённую ясность. Это определение как официальная позиция ВС РФ по ограничениям в равной степени может применяться к любому имуществу, в том числе и жилью, реализуемому на торгах.

**ПРИЗНАНИЕ ДОЛЖНИКА БАНКРОТОМ САМО ПО СЕБЕ  
НЕ ЯВЛЯЕТСЯ АКТОМ, ОТМЕНЯЮЩИМ РАНЕЕ  
НАЛОЖЕННЫЕ АРЕСТЫ НА ЕГО ИМУЩЕСТВО**

ООО «Т» обратилось в суд с иском о признании незаконным бездействия ГУ МВД по снятию ограничений в виде запрета на осуществление регистрационных действий в отношении автомобилей и обвязывании его снять (аннулировать) записи о наличии ограничений. Арбитражный суд, руководствуясь абз. 9 п. 1 ст. 126 Закона «О банкротстве», счел, что в связи с открытием в отношении истца конкурсного производства все имеющиеся ограничения, наложенные на принадлежащие ему транспортные средства, отменяются в силу прямого указания закона. Данная позиция была поддержана судами апелляционной и кассационной инстанций. Кроме того, суды отклонили доводы ответчика о том, что запрет на совершение регистрационных действий в отношении транспортных средств должен быть снят тем должностным лицом, которым он наложен, — судебным приставом в рамках исполнительного производства. По мнению судов, УФССП обязано было самостоятельно погасить соответствующие записи в ФИС ГИБДД-М с даты введения конкурсного производства, устранив тем самым препятствия к распоряжению имуществом общества в интересах реализации процедуры банкротства. Таким образом, суд пришел к выводу о том, что при введении конкурсного производ-



ства все ограничения с имущества должны быть сняты, и не важно, в каком органе осуществляется регистрация права и какой орган наложил запрет.

Вместе с тем Верховный Суд отметил, что для разрешения вопросов, связанных с банкротством, но являющихся предметом иного отраслевого законодательства, указанная норма должна применяться во взаимосвязи с требованиями такого законодательства. Так, Законом об исполнительном производстве предусмотрен порядок обращения взыскания при введении в отношении должника-юрлица процедур банкрот-

**ПРИ ВВЕДЕНИИ КОНКУРСНОГО ПРОИЗВОДСТВА ВСЕ  
ОГРАНИЧЕНИЯ С ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНЫ БЫТЬ СНЯТЫ,  
И НЕ ВАЖНО, В КАКОМ ОРГАНЕ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ  
РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА И КАКОЙ ОРГАН НАЛОЖИЛ ЗАПРЕТ**

ства, который в том числе соответствует целям реализации требований абз. 9 п. 1 ст. 126 Закона о банкротстве. Суд указал: «Частью 4 ст. 96 приведенного закона установлено, что при получении копии решения арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства судебный пристав-исполнитель оканчивает исполнительное производство, в том числе по исполнительным документам, исполнявшимся в ходе ранее введенных процедур банкротства, за исключением исполнительных документов о признании права собственности, об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о применении последствий недействительности сделок, а также о взыскании задолженности по текущим платежам». Суд обратил внимание, что нижестоящие инстанции, применяя абз. 9 ч. 1 ст. 126 Закона о банкротстве в настоящем деле, истолковали его таким образом, что решение арбитражного суда о признании ООО «Т» банкротом и об открытии

конкурсного производства является актом, отменяющим ранее наложенные аресты на имущество должника. По мнению Верховного Суда, такое толкование судов противоречит содержанию данной нормы, при формулировании которой законодатель применил слово «снимаются», а не «признаются отсутствующими» или что-либо подобное, и ориентирует не учитывать требования законодательства, в силу которого были наложены аресты на имущество или иные ограничения и которое регулирует порядок их снятия.

Обращаясь к разъяснениям Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 г. № 59, ВС отметил, что рассматриваемые положения Закона о банкротстве не исключают возможности наложения арестов и иных ограничений в связи с требованиями по спорам, касающимся защиты владения или принадлежности имущества, в том числе об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о прекращении нарушений права, не связанных с лишением владения, об освобождении имущества от ареста и т. п.

В ином деле (Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 3 марта 2022 г. № 305-ЭС21-18687) коллегия указала, что п. 10 ст. 110 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» — реализация имущества ИП, признанного банкротом, осуществляется по правилам данной статьи — организатор торгов обязан указывать в сообщении о продаже имущества сведения о его составе и характеристиках. Поэтому при разрешении вопроса о том, должен ли покупатель знать о наличии оснований, препятствующих передаче ему приобретаемого имущества, суд должен учитывать не только действия покупателя по получению сведений об имуществе, но и поведение продавца, который по общему правилу несет ответственность за продажу имущества с обременениями, и обстоятельства заключения договора. Если продавец намеренно скрыл от покупателей данные о наличии в отношении реализуемого имущества обременений, которые препятству-

**Полные тексты статей доступны только  
для подписчиков.  
Остальным желающим на платной основе.  
Пишите: [tp@top-personal.ru](mailto:tp@top-personal.ru)**



**Элина Шакирова**

Юрист

# Служебное жильё — НОВЫЕ СПОРЫ

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

Ждем запросы их на адрес: [7447273@bk.ru](mailto:7447273@bk.ru)

**Жилищный вопрос для основной части населения страны не теряет своей актуальности и на сегодняшний день.**

**Предоставление служебных жилых помещений из специализированного жилого фонда по договорам найма является одним из гарантированных способов реализации Конституционного права граждан на жильё, содержание которого раскрыто в статье 93 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ).**

**В последние годы наметилось несколько новых тенденций в части толкования и применения судами норм права по поводу предоставления в наем, приватизации, выселения из служебных жилых помещений. В связи с этим проведем краткий обзор судебных актов и выявим некоторые ключевые моменты практики по рассматриваемой категории дел.**

Отметим, что закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 04.07.1991 №1541-1 содержит прямой запрет на приватизацию служебного жилья, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных. Однако

приватизация служебного жилья (жилья, утратившего статус служебного) возможна в следующих случаях (ст. ст. 4, 18 Закона от 04.07.1991 №1541-1; ч. 1 ст. 7 Закона от 29.12.2004 №89-ФЗ):

✓ Собственник жилищного фонда или уполномоченный им орган с согласия собственника принимает решение о приватизации служебного жилого помещения.

При этом необходимо учитывать, что принятие соответствующего решения — право, а не обязанность собственников помещений (см. Определения Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 13.01.2022 по делу N 88-176/2022; от 20.01.2022 N 88-1937/2022).

**ЗАКОН СОДЕРЖИТ ПРЯМОЙ ЗАПРЕТ НА ПРИВАТИЗАЦИЮ  
СЛУЖЕБНОГО ЖИЛЬЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЖИЛИЩНОГО  
ФОНДА СОВХОЗОВ И ДРУГИХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ  
ПРЕДПРИЯТИЙ**

✓ Служебное жилое помещение находится в здании, которое принадлежало государственным или муниципальным предприятиям или учреждениям и было передано в ведение органов местного самоуправления, то есть в муниципальную собственность. Такие жилые помещения утрачивают статус служебных и вне зависимости от даты их передачи в муниципальную собственности и даты предоставления гражданам на законных основаниях могут быть приобретены ими в собственность в порядке приватизации.

В зависимости от обстоятельств дела граждане вправе обратиться в суд обязать орган местного самоуправления заключить договор социального

найма либо признать право собственности в порядке приватизации (см. Апелляционные определения Московского городского суда от 26.01.2021 по делу N 33-3314/2021, от 02.09.2020 по делу N 33-27828/2020; Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 17.02.2022 по делу N 88-3216/2022).

Суды, как правило, разрешают подобные споры в пользу граждан (Обзор, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 20.11.2013), но все зависит от значимых обстоятельств каждого дела.

**ПРИНЯТИЕ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО РЕШЕНИЯ — ПРАВО,  
А НЕ ОБЯЗАННОСТЬ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ**

Так, к примеру, решением от 07.04.2022 года по делу № 2-183/2022 Оричевский районный суд Кировской области отказал в удовлетворении требований истца М. о признании за ним права пользования жилым помещением на условиях договора социального найма и возложении на ответчика обязанности заключить с ним договор социального найма на квартиру. При этом суд исходил из того, что стороной истца не представлено правовых оснований для признания незаконным отказа стороны ответчика в заключении договора социального найма и возложении обязанности заключить договор социального найма в отношении спорного жилого помещения с учетом того, что спорное жилое помещение предоставлено истцу на период трудовых отношений на семью из 5 человек. На момент предоставления жилого помещения оно было отнесено к специализированному жилищному фонду, правовой режим спорного жилого помещения не был изменен. Снятие специального статуса жилого помещения относится к компетенции самого собственника, который согласно части 3 статьи 55 Конституции Российской Федерации может быть ограничен в своих полномочиях лишь по основаниям, предусмотренным федеральным законом.

Необходимо обратить внимание на важную особенность — служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан, состоящих в трудовых отношениях с органами госвласти и местного самоуправления, государственными и муниципальными предприятиями и учреждениями, в связи с прохождением службы, назначением на государственную должность либо избранием на выборные должности в органах власти.

**В СЛУЧАЕ ПРЕКРАЩЕНИЯ ТРУДОВЫХ ОТНОШЕНИЙ  
С ГРАЖДАНИНОМ С НИМ РАСТОРГАЕТСЯ И ДОГОВОР  
НАЙМА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

По общему правилу в случае прекращения трудовых отношений с гражданином с ним расторгается и договор найма специализированного жилого помещения, а в случае отказа освободить такие жилые помещения указанные граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления других жилых помещений (см. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 03.03.2020 N 94-КГ20-1).

Утрата нанимателем и членами его семьи права пользования жилым помещением и возможность их выселения из жилого помещения является следствием расторжения или прекращения договора найма служебного жилого помещения.

**Полные тексты статей доступны только  
для подписчиков.  
Остальным желающим на платной основе.  
Пишите: [tp@top-personal.ru](mailto:tp@top-personal.ru)**

# Пени за жилищно-коммунальные услуги

Эксперты комментариев готовы дать читателям более подробные устные консультации на договорной основе.  
Ждем запросы их на адрес: [7447273@bk.ru](mailto:7447273@bk.ru)





### **Антон Битюцкий**

*Юрист в сфере ЖКХ, директор ООО «Буква Закона»*

*Краснодарский филиал*

Одним из направлений нашей деятельности является представление интересов ТСЖ и УК по взысканию задолженности за ЖКУ, поэтому часто используем нормы о взыскании пеней на практике и готовы ими поделиться.

Коротко о том, что такое пени?

Согласно части 14 и части 14.1 статьи 155 Жилищного кодекса РФ пени это мера ответственности за несвоевременно внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также взносов на капитальный ремонт.

Пени начисляются с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, как правило собственник обязан произвести оплату до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Другими словами, если не оплатили квитанцию за январь 2022г., то пени будут начисляться с 12.03.2022г.

Размер пени зависит от периода просрочки и действующей ставки рефинансирования ЦБ РФ, поэтому в квитанции размер пени может не совпадать с размером пени при подаче иска в суд.

В таблице представлен расчет пени за ЖКУ за ноябрь 2021 г.

Следует также обратить внимание на изменения доли ставки, так с 1 дня по 30 доля ставки «0», с 31 по 90 день доля ставки 1/300, а вот уже с 91 дня доля ставки 1/130.

Расчёт пеней по задолженности, возникшей 10.12.2021							
Задолженность	Период просрочки			Ставка	Доля ставки	Формула	Пени
	с	по	дней				
1 000,00	10.12.2021	08.01.2022	30	20,00 %	0	$1\,000,00 \times 30 \times 0 \times 20\%$	0,00 р.
1 000,00	09.01.2022	09.03.2022	60	20,00 %	1/300	$1\,000,00 \times 60 \times 1/300 \times 20\%$	40,00 р.
1 000,00	10.03.2022	19.03.2022	10	20,00 %	1/130	$1\,000,00 \times 10 \times 1/130 \times 20\%$	15,38 р.
						<b>Итого:</b>	<b>55,38 р.</b>
Сумма основного долга: 1 000,00 руб.							
Сумма пеней по всем задолженностям: 55,38 руб.							

Поэтому при оплате за ЖКУ собственнику следует погашать более раннюю задолженность.

Размер пени за просрочку оплаты за ЖКУ и за капитальный ремонт различаются только отсутствием у пени за просрочку за капитальный ремонт повешенной ставки 1/130.

Обращаем внимание! 28 февраля 2022 года ЦБ РФ повысил ключевую ставку (ставку рефинансирования). С 28 февраля 2022 года ключевая ставка составляет 20,0%

В данной связи Федеральным законом от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Правительство уполномочено вводить мораторий в 2022 г. на взыскание пеней.

Подобный мораторий на пени и штрафы за просрочку по оплате взносов за жилье, капремонт и ЖКУ вводили во время пандемии. Он действовал с апреля 2020 года до 1 января 2021 года.

**Полные тексты статей доступны только  
для подписчиков.  
Остальным желающим на платной основе.  
Пишите: [tp@top-personal.ru](mailto:tp@top-personal.ru)**

# Мошенничество с продажей/покупкой квартир

Эксперты комментариев готовы дать читателям более  
подробные устные консультации на договорной основе.  
Ждем запросы их на адрес: [7447273@bk.ru](mailto:7447273@bk.ru)



**АДВОКАТ**  
**РЕДЬКО ДЕНИС ВИКТОРОВИЧ**

### ***Денис Редько***

*Адвокат Краснодарской краевой коллегии Адвокатов «ЮГ».*

*Сайт <https://advokat-redko.ru>*

Квартирные мошенники не дремлют, и случаев мошенничества с недвижимостью с каждым годом становится все больше. Преступники и просто недобросовестные граждане придумывают разные схемы, позволяющие продавать «нечистые» квартиры и зарабатывать на этом деньги. Покупатели же в конечном счете лишаются и недвижимости, и нескольких миллионов. Рассмотрим самые популярные схемы мошенничества с квартирами и способы, с помощью которых можно распознать и избежать небезопасные сделки.

#### **СХЕМА 1. НАМЕРЕННОЕ ЗАНИЖЕНИЕ СТОИМОСТИ В ДОГОВОРЕ**

Чаще всего продавцы договариваются об указании заниженной стоимости в договоре, чтобы уменьшить сумму НДФЛ, который платится при продаже жилья (при владении менее 5 лет). Но это может оказаться и мошеннической сделкой с недвижимостью. Например, жилплощадь продается за 5 000 000 руб., но в договоре указывается 2 000 000 руб. Покупатель вносит задаток — 100 000 руб. Оставшиеся 4 900 000 руб. помещает в банковскую ячейку. Продавец получает деньги после регистрации права собственности. Бывший собственник оспаривает сделку, говоря, что она для него убыточная, и он готов вернуть покупателю 2 000 000 руб. Если продавец не давал расписку о получении 5 000 000 руб., покупателю будет тяжело получить обратно всю сумму. Ему отдадут только 2 000 000 руб. — стоимость, указанную в договоре.

Чтобы **избежать такой ситуации**, достаточно указывать в договоре реальную стоимость.

## СХЕМА 2. ПОДДЕЛЬНАЯ ДОВЕРЕННОСТЬ ИЛИ ПАСПОРТ

Согласно ст. 185.1 ГК РФ, доверенность на совершение сделок с недвижимостью подлежит удостоверению нотариусом. Мошенники могут быть как в сговоре с нотариусом, так и самостоятельно изготовить доверенность на специальном оборудовании. Имея на руках нотариальную доверенность, мошенник может продать квартиру недееспособного собственника или владельца, находящегося за границей. Такую схему чаще всего используют квартиросъемщики. При заключении договора найма они просят у собственника копии паспорта. Готовится новый паспорт с данными владельца недвижимости, но клеивается фотография мошенника. По такому документу заказывается выписка из ЕГРН, квартира продается.

Вопросы деятельности нотариусов относятся к компетенции Министерства Юстиции России. Именно на сайте этого ведомства и возможна точная проверка по реестру, которая покажет, является ли нотариус настоящим или это мошенник.

**Как избежать:** удостовериться, настоящий документ или нет, и не был ли он отозван, можно на сайте Федеральной нотариальной палаты, заполнив реквизиты, указанные в доверенности. Договориться о личном присутствии собственника при заключении договора купли-продажи. На сайте МВД (раздел сервис по вопросам миграции) вбить данные паспорта. Так получится узнать, что паспорт подлинный. Если есть подозрение, что он поддельный, договор заключать не стоит.

## СХЕМА 3. ПЕРЕДАЧА ЗАДАТКА

Задаток передается в ходе большинства «чистых» сделок, обычно в пределах 50 000-100 000 руб. Оставшуюся часть стоимости квартиры продавец получает после регистрации перехода права собственности. Но этим могут воспользоваться мошенники с недвижимостью, схема очень проста: продавец выставляет объявление с квартирой по привлекательной стоимости. Жилье осматривает покупатель, собственник может снизить цену еще. Он представляет полный пакет документов, подтверждающих, что недвижимость принадлежит именно ему. Покупатель соглашается на сделку, оформляется договор купли-продажи с задатком, согласно кото-

рому при отмене сделки по вине покупателя вся сумма остается у продавца. Всплывают неприятные обстоятельства с недвижимостью, при которых покупатель отказался бы от сделки: например, обременение, арест, долги, незаконная перепланировка. Покупатель отказывается от покупки. Задаток остается у продавца.

## ЕСЛИ КВАРТИРА ПРОДАВАЛАСЬ СЛИШКОМ ЧАСТО И ПРОМЕЖУТКИ СОСТАВЛЯЮТ МЕНЕЕ 1-2 ЛЕТ, СТОИТ ОТКАЗАТЬСЯ ОТ СДЕЛКИ

**Как избежать:** достаточно внимательно изучить документы продавца перед подписанием договора. Нужно затребовать у него справку об отсутствии долгов по ЖКХ, документы на перепланировку. Проверить недвижимость на арест или обременения можно онлайн через сервис Росреестра. Но лучше сразу заказать расширенную выписку, через МФЦ.

### СХЕМА 4. ПРОДАЖА КВАРТИРЫ НЕДЕЕСПОСОБНЫМ

По закону для продажи имущества недееспособного возможна с разрешения органа опеки.

**На практике же афера с квартирой при продаже может выглядеть так:** мошенник заключает договор купли-продажи с недееспособным человеком, одиноким пенсионером, алкоголиком, наркоманом. Платит ему минимальную сумму за недвижимость. Купленная квартира сразу продается уже по нормальной, но не завышенной стоимости. Покупатель не знает, что первоначальный собственник был недееспособным или не мог осознавать последствий своих действий при подписании договора с мошенником. Объявляется родственник первоначального продавца и оспаривает куплю-продажу на основании ст. 171, 176, 177 ГК РФ. Покупателю

придется доказывать, что он — добросовестный приобретатель. На практике это весьма проблематично.

**Как избежать:** договориться о личном присутствии собственника при заключении договора купли-продажи. Проверить историю перехода прав собственности. Если квартира продавалась слишком часто и промежутки составляют менее 1-2 лет, стоит отказаться от сделки.

### СХЕМА 5. ПОЯВЛЕНИЕ НАСЛЕДНИКОВ

Срок вступления в наследство составляет 6 месяцев с момента смерти наследодателя. Не все наследники успевают подать документы нотариусу. Если их несколько, один из них может оказаться недобросовестным и, зная, что на квартиру могут претендовать другие правопреемники, после получения свидетельства он попытается ее быстрее продать.

**ПОКУПАТЕЛЮ ПОЯВЛЕНИЕ СКРЫТОГО НАСЛЕДНИКА  
НЕ ГРОЗИТ НИЧЕМ ХОРОШИМ**

**Как выглядит такой развод при покупке квартиры:** человек получает квартиру в наследство. Другой наследник не знает о смерти наследодателя, и документы нотариусу не подает. Собственник-наследник выставляет унаследованную квартиру на продажу по низкой цене, аргументируя это тем, что ему срочно нужны деньги. Находится покупатель, с ним заключается договор. Сделка регистрируется в Росреестре. Через некоторое время обнаруживается другой наследник. Он подает заявление о восстановлении сроков принятия наследства, оспаривает сделку через суд. Покупатель пытается доказать, что он — добросовестный приобретатель, не знал и не мог знать о другом наследнике. Тот же доказывает, что не знал об открытии наследственного дела. Срок принятия наследства восстанавливается, сделка купли-продажи наследственной квартиры оспаривается. Продавца обязывают компенсировать долю объявившемуся наследнику.

Возможен и второй вариант — выделение доли в праве собственности, и в итоге покупатель лишается единоличной собственности. Все зависит от конкретной ситуации, но в любом случае покупателю появление скрытого наследника не грозит ничем хорошим.

**Как избежать:** нужно проверить всю цепочку собственников. Для этого нужно заказать выписку из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости. Чем чаще право собственности переоформлялось, тем больше вероятности появления скрытых наследников. Также можно указать в договоре купли-продажи, что ответственность в такой ситуации будет нести продавец. Риски для покупателя ниже, если унаследованная квартира находится в собственности продавца более трех лет.

**РИСКИ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯ НИЖЕ, ЕСЛИ УНАСЛЕДОВАННАЯ  
КВАРТИРА НАХОДИТСЯ В СОБСТВЕННОСТИ ПРОДАВЦА  
БОЛЕЕ ТРЕХ ЛЕТ**

Чтобы не нарваться на одну из схем обмана при продаже квартиры, нужно проявить достаточную бдительность, а именно:

— проверить все документы собственника, самостоятельно заказать выписку из ЕГРН;

— проверить, не числится ли продавец в Банке данных исполнительных производств;

**Полные тексты статей доступны только  
для подписчиков.  
Остальным желающим на платной основе.  
Пишите: [tp@top-personal.ru](mailto:tp@top-personal.ru)**





**KOBLEV PARTNERS™**  
ATTORNEYS AT LAW



## **Егор Панин**

*Адвокат адвокатского бюро «Коблев и партнеры»*

### **КАКИЕ НОВЫЕ СХЕМЫ ПРИДУМАНЫ МОШЕННИКАМИ?**

Как правило, мошенники используют старые, но проверенные методы мошенничества, тем более, что защиты от них не так много, необходимости выдумывать что-то новое нет. По-прежнему самые распространенные схемы мошенничества связаны с задатком, наследниками, фальсификацией документов на право собственности.

### **НОТАРИУСЫ — КАК ИХ ПРОВЕРЯТЬ, И НАДО ЛИ, ПЕРЕД СДЕЛКОЙ?**

Проверить полномочия нотариуса довольно просто. Достаточно перейти на официальный сайт Федеральной нотариальной палаты и перейти в раздел «найти нотариуса» или проверить статус нотариуса на сайте <http://notaries.minjust.ru/#/registry/list>.

### **КАК ПРОВЕРЯТЬ ПОКУПАТЕЛЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ПРОДАВЦА?**

Чтобы не попасть на совсем уж очевидные схемы мошенничества, достаточно следовать простым правилам:

- 1) Первое, с чего стоит начать – это проверка документов удостоверяющих личность.
- 2) Далее проверка правоустанавливающих документов на недвижимость. При этом не надо полагаться на документы представляемые про-

давцом. Нужно не полениться и получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости, в которой будут указаны все запреты на распоряжение объектом в случаи их наличия.

3) Если продавец не является первоначальным собственником, то необходимо получить выписку из ЕГРН о переходе прав, из которой можно получить информацию о том, сколько раз и как часто происходила смена собственников данного объекта.

**ПОЛУЧИТЬ ВЫПИСКУ ИЗ ЕГРН О ПЕРЕХОДЕ ПРАВ,  
ИЗ КОТОРОЙ МОЖНО ПОЛУЧИТЬ ИНФОРМАЦИЮ О ТОМ,  
СКОЛЬКО РАЗ И КАК ЧАСТО ПРОИСХОДИЛА СМЕНА  
СОБСТВЕННИКОВ ДАННОГО ОБЪЕКТА**

4) Если квартира приобреталась в браке, то необходимо получить нотариальное согласие второго супруга на сделку.

5) Так же стоит помнить, что при проведении сделок с квартирами, среди собственников которых есть дети, необходимо предварительное согласие органов опеки и попечительства.

6) Из открытых источников проверяем, не ведутся ли судебные разбирательства в отношении собственника.

**Полные тексты статей доступны только  
для подписчиков.  
Остальным желающим на платной основе.  
Пишите: [tp@top-personal.ru](mailto:tp@top-personal.ru)**

# Аренда – срочное расторжение при форс-мажоре

Эксперты комментариев готовы дать читателям более подробные устные консультации на договорной основе.  
Ждем запросы их на адрес: [7447273@bk.ru](mailto:7447273@bk.ru)



**ТЧК** | ТИМОФЕЕВ  
ЧЕРЕПНОВ  
КАЛАШНИКОВ

## **Артём Сидельников**

*Младший юрист. Юридическая фирма Тимофеев/Черепнов/  
Калашников*

### **КАК ОБОСНОВАТЬ И ДОКАЗАТЬ В СУДЕ СРОЧНОЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ АРЕНДЫ?**

В статье 620 Гражданского кодекса указаны основания для досрочного расторжения договора аренды, которые прямо связаны с объектом аренды. В то же время ничто не мешает сторонам установить дополнительные основания для его расторжения. Кроме того, для договоров, заключенных на неопределенный срок, действуют правила п. 2 ст. 610 Гражданского кодекса — у каждой стороны есть право и отказаться от договора во внесудебном порядке, заблаговременно уведомив другую сторону. В п. 8 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 прямо указано, что отсутствие у должника необходимых денежных средств, отсутствие на рынке нужных товаров, нарушение обязательства контрагентом, а также неправомерные действия представителя должника не являются форс-мажором. Кроме того, сложившаяся судебная практика не относит к форс-мажору изменение валютного курса и девальвацию национальной валюты.

В каждом случае всё зависит от условий конкретного договора аренды. Если в договоре указаны дополнительные основания для его расторжения, то можно попробовать воспользоваться ими. Если их нет, то необходимо руководствоваться общим порядком.

**Полные тексты статей доступны только  
для подписчиков.  
Остальным желающим на платной основе.  
Пишите: [tp@top-personal.ru](mailto:tp@top-personal.ru)**



КАЧКИН И ПАРТНЕРЫ

## **Анастасия Яковлева**

*юрист практики недвижимости и инвестиций АБ «Качкин и  
Партнеры»*

### **КАК ОБОСНОВАТЬ И ДОКАЗАТЬ В СУДЕ СРОЧНОЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ АРЕНДЫ?**

Первое, что хотелось бы отметить, это то, что не всегда наступление форс-мажорных обстоятельств является основанием для прекращения договора.

Так, в случае если в договоре не предусмотрено какого-либо особого регулирования, вопрос о возможности прекращения такого договора находится в зависимости от того, появится ли возможность исполнить договор после прекращения тех самых форс-мажорных обстоятельств.

Если возможность исполнить договор сохранится, то обстоятельства непреодолимой силы не прекратят обязательства должника по договору.

В случае же, если исполнение договора невозможно, обязательства прекращаются в связи с невозможностью их исполнения по ст. 416 ГК РФ.

Таким образом, если по мнению должника, договор подлежит прекращению на основании ст. 416 ГК РФ, доказыванию подлежит именно тот факт, что после исчезновения обстоятельств непреодолимой силы возможность исполнения договора по-прежнему будет отсутствовать.

Вместе с тем, чаще всего стороны предусматривают в договоре особые правила прекращения обязательств в случае возникновения форс-мажора. Так, зачастую стороны прямо указывают, что в случае наступле-

ния форс-мажора договорные отношения автоматически прекращаются либо прекращаются по истечении какого-то определенного срока.

В этом случае доказывать необходимо именно наступление самих форс-мажорных обстоятельств — этого будет достаточно для досрочного прекращения договора.

Также отметим, что классическим способом подтверждения форс-мажора является заключение Торгово-промышленной палаты Российской Федерации, о чём повторно напомнила сама ТПП РФ в письме 10.03.2022 № ПР/0146.

### **КАК ВЫВЕЗТИ ОБОРУДОВАНИЕ ДО ТОГО, КАК АРЕНДОДАТЕЛЬ ЕГО НЕ АРЕСТОВАЛ?**

В случае если имеются основания полагать о вероятном аресте/удержании арендодателем имущества из арендованного помещения (напр., имеется задолженность по уплате арендной платы и полученная арендатором от арендодателя претензия), такое имущество следует физически переместить его за пределы этого помещения в то место, к которому у арендодателя отсутствует доступ.

Важно успеть вывезти это имущество до даты прекращения срока действия договора аренды.

Риск наложения ареста/удержания имущества отсутствует в случае, если расположенное в арендуемом помещении имущество принадлежит третьему лицу (в т.ч. связанному и с арендатором). Так, если арендатор представит документы, подтверждающие, что удерживаемое имущество является собственностью третьего лица, арендодатель будет обязан прекратить удержание такого имущества и обеспечить его собственнику доступ к такому имуществу.

**Полные тексты статей доступны только  
для подписчиков.  
Остальным желающим на платной основе.  
Пишите: [tp@top-petsonal.ru](mailto:tp@top-petsonal.ru)**

# Земельные участки без подряда набирают популярность среди жителей Москвы и Подмосковья. В чем секрет?

Источник: [https://zen.yandex.ru/media/istra\\_dolina/zemelnye-uchastki-bez-podriada-nabiraiut-populiarnost-sredi-jitelei-moskvy-i-podmoskovia-v-chem-sekret-61f2974d2aa15a0837226181](https://zen.yandex.ru/media/istra_dolina/zemelnye-uchastki-bez-podriada-nabiraiut-populiarnost-sredi-jitelei-moskvy-i-podmoskovia-v-chem-sekret-61f2974d2aa15a0837226181)

Эксперты комментариев готовы дать читателям более подробные устные консультации на договорной основе.  
Ждем запросы их на адрес: [7447273@bk.ru](mailto:7447273@bk.ru)



## **Игорь Перегудов**

Юридическое агентство Игоря Перегудова

<http://peregudov-company.ru>

Особенно во время локдауна все оценили возможность иметь свой дом с прилегающей территорией. Аренда дач и загородных домов пользовалась небывалым спросом.

Но даже без этих событий люди все чаще стали перебираться подальше от шума города и его суеты. Простор и лучшая по сравнению с мегаполисом экология — неоспоримые преимущества, которые имеются в жизни на своем участке.

Приобретая участок без подряда, собственник может реализовать свои мечты. Сделать все так, как хочется именно ему. Ведь если при покупке участка с подрядом нужно строить недвижимость у определенного подрядчика, в четко обозначенные сроки и в рамках типового проекта. То наличие участка без подряда предоставляет возможность строить любой дом у любого застройщика. Главное условие — соблюдать законодательство и необходимые стандарты. Более того, вы можете строить дом своими силами.

При этом начать строительство вы можете в любое удобное для вас время. Единственное, нужно это сделать не позже, чем через три года, чтобы не лишиться участка. Так как согласно закону через три года неосвоенные земли могут забрать.

Минус участка без подряда лишь в том, что вся ответственность за ход строительства и реализации проекта ложится на вас. А иногда по незнанию можно лишиться больших денег. Но очевидно, что у такого вида участков преимуществ гораздо больше и в будущем они станут еще популярнее.



# «Единая Россия» внесла законопроект «О внешней администрации по управлению организацией»

Источник: [https://yandex.ru/news/story/Edinaya\\_Rossiya\\_vnesla\\_zakonoproekt\\_O\\_vneshnej\\_administracii\\_poupravleniyu\\_organizaciej-09e36fa0d20c4006c46094536769796d?lang=ru&from=main\\_portal&fan=1&stid=7SuUKOqPbcifEF3VbiX\\_&t=1649760962&persistent\\_id=192202223&story=b95f1989-88ef-5750-a2fa-24b6040d9053&utm\\_medium=topnews\\_index&utm\\_source=morda\\_pp](https://yandex.ru/news/story/Edinaya_Rossiya_vnesla_zakonoproekt_O_vneshnej_administracii_poupravleniyu_organizaciej-09e36fa0d20c4006c46094536769796d?lang=ru&from=main_portal&fan=1&stid=7SuUKOqPbcifEF3VbiX_&t=1649760962&persistent_id=192202223&story=b95f1989-88ef-5750-a2fa-24b6040d9053&utm_medium=topnews_index&utm_source=morda_pp)

Эксперты комментариев готовы дать читателям более подробные устные консультации на договорной основе.  
Ждем запросы их на адрес: [7447273@bk.ru](mailto:7447273@bk.ru)



КАЧКИН И ПАРТНЕРЫ

## Ольга Дученко

*старший юрист корпоративной и арбитражной практики*

*АБ «Качкин и Партнеры»*

### ВНЕШНЕЕ УПРАВЛЕНИЕ ДЛЯ УХОДЯЩИХ ИЗ РОССИИ КОМПАНИЙ

14 апреля в Госдуму внесен масштабный законопроект о внешней администрации по управлению организацией, направленный на защиту национальных интересов, обеспечение безопасности государства, а также прав организаций, кредиторов и работников. Если он будет принят, то затронет многие компании, покинувшие российский рынок из-за антироссийских настроений в мире. Рассмотрим ключевые предложения законодателя.

#### ЧТО ТАКОЕ ВНЕШНЯЯ АДМИНИСТРАЦИЯ?

**Внешняя администрация** — это уполномоченная государством организация, которая управляет организацией в определенных целях на территории РФ. Она может быть назначена по решению суда.

#### В ОТНОШЕНИИ КАКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ МОЖЕТ БЫТЬ ВВЕДЕНА ВНЕШНЯЯ АДМИНИСТРАЦИЯ?

Организации, рискующие попасть под действие нововведений, должны одновременно отвечать двум критериям:

1) **контролироваться иностранным лицом** (одним или несколькими), владеющем в совокупности не менее чем 25 % голосующих акций или долей в уставном капитале, а также связанным с недружественной страной;

2) **иметь существенное значение для обеспечения стабильности экономики** и гражданского оборота, защиты прав и законных интересов граждан в РФ или субъекте РФ.

Под второй критерий организация подойдет, если:

— осуществляет определенную деятельность (например, производство или реализацию социально значимых продовольственных товаров, товаров в условиях естественных монополий и т.д.);

— является единственным производителем некоторых видов продукции (в частности, лекарств) или единственным поставщиком товаров, не имеющих российских аналогов;

— численность работников составляет не менее 25 % численности работающих в населенном пункте;

— в ряде иных случаев.

Внешняя администрация может быть назначена также в отношении филиала подобной организации.

### **В КАКИХ СЛУЧАЯХ НАЗНАЧАТ ВНЕШНЮЮ АДМИНИСТРАЦИЮ?**

Для введения внешней администрации в отношении организации достаточно одного из условий:

1) управление деятельностью организации ее руководителем, иными органами управления фактически прекращено (например, если руководство покинуло после 24.02.2022 территории России, уклонившись от осуществления своих полномочий);

2) действия руководства могут привести к необоснованному прекращению деятельности, ликвидации или банкротству организации, причинению ей ущерба (в частности, если после 24.02.2022 публично заявили о прекращении деятельности компании в отсутствие для этого экономических оснований, расторгли договоры, имеющие существенное значение

для деятельности, или уведомили более чем 1/3 работников о сокращении численности штата);

3) прекращение деятельности, ее приостановка полностью или частично, существенное уменьшение объема производства и продажи продукции, товаров, сокращение выручки от реализации;

4) иных.

## **К ВНЕШНЕЙ АДМИНИСТРАЦИИ ПЕРЕХОДЯТ ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ РУКОВОДИТЕЛЯ РАБОТОДАТЕЛЯ В ОТНОШЕНИИ РАБОТНИКОВ ОРГАНИЗАЦИИ**

Следует отметить, что формулировки законопроекта настолько широки, что внешняя администрация может быть введена в отношении довольно большого количества компаний.

### **КТО МОЖЕТ БЫТЬ НАЗНАЧЕН В КАЧЕСТВЕ ВНЕШНЕЙ АДМИНИСТРАЦИИ?**

Внешней администрацией назначается государственная корпорация развития «ВЭБ.РФ» или иная компания, определённая решением межведомственной комиссии.

### **КАКОВЫ ПОЛНОМОЧИЯ ВНЕШНЕЙ АДМИНИСТРАЦИИ?**

Возможные виды полномочий администрации сводятся к передаче:

— в доверительное управление всех или части акций (долей в уставном капитале) компании;

— полномочий руководителя организации.

Во втором случае внешняя администрация осуществляет функции через назначенного из числа своих работников представителя, действующего на основании доверенности.

К внешней администрации переходят права и обязанности руководителя работодателя в отношении работников организации.

В рамках осуществления своих полномочий администрация предпринимает меры по обеспечению сохранности рабочих мест, направленные на недопущение возникновения задолженности по заработной плате либо ее погашение, если такая задолженность возникла до назначения внешней администрации.

### КАК НАЗНАЧАЕТСЯ ВНЕШНЯЯ АДМИНИСТРАЦИЯ?

Заявление о назначении администрации подается в Арбитражный суд города Москвы федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ на представление в деле о банкротстве требований об уплате обязательных платежей и требований РФ по денежным обязательствам в соответствии с решением межведомственной комиссии.

Сведения о подаче подобного заявления вносятся в Единый федеральный реестр юридически значимых сведений о фактах деятельности юр. лиц, ИП и иных субъектов экономической деятельности, а также направляются организации по адресу ее регистрации и компании, назначаемой в качестве внешней администрации.

По ходатайству уполномоченного органа о применении обеспечительных мер суд, в частности, запрещает:

**Полные тексты статей доступны только  
для подписчиков.  
Остальным желающим на платной основе.  
Пишите: [tp@top-personal.ru](mailto:tp@top-personal.ru)**



Олевинский  
Буюкян  
и партнеры

правовое бюро

## **Исмаил Джафаров**

*Юрист правового бюро «Олевинский, Буюкян и партнеры»*

С начала марта по официальным каналам средств массовой информации от государственных деятелей самых разных уровней, начиная с президента и заканчивая руководителями некоммерческих организаций, — исходит одна и та же мысль — необходимо найти способ побудить иностранные компании остаться на российском рынке. Складывается впечатление, что никто не ожидал такого поведения от иностранных предпринимателей, которые по тем или иным причинам были готовы отказаться от крупного рынка сбыта и существующих производственных мощностей.

До появления первой версии законопроекта в качестве самой жесткой мерой декларировалась национализация активов иностранных компаний. Однако этот подход чреват тем, что в ответ «недружественные» государства могут начать национализацию имущества РФ, граждан и хозяйственных обществ нашей страны. После появления рассматриваемого законопроекта, можно предположить, что этот подход был вариантом, которым хотели надавить на еще не ушедшие компании. Хотя сам по себе риск зеркального ответа от иностранных правительств остаётся реальным.

Первая версия законопроекта появилась спустя две недели после первых «уходов». Внесенный в Государственную Думу документ не имеет существенных отличий в детализации и в содержательном плане. То есть речь идет практически о черновом варианте очень важного в сложившейся ситуации Закона и принятие его в таком виде повлечет за собой очень много проблем в правоприменительной и судебной практике.

Целью законопроекта, как уже отмечалось в различных источниках, является передача иностранных «бесхозных» компаний в руки российского

менеджмента с сохранением производства и рабочих мест. В пояснительной записке к законопроекту появилась еще одна цель — защита национальных интересов Российской Федерации, в том числе обеспечение безопасности государства и финансовой стабильности, а также защита прав и законных интересов организаций, кредиторов, работников и общества.

После ознакомления с текстом проекта можно невооруженным взглядом понять, что вторая цель является более абстрактной, нежели первая. Очевидно, что приоритетным становится защита интересов Российской Федерации и ее финансовая стабильность. Остальные субъекты гражданского права получают правовые механизмы защиты субсидиарно. Это очень четко прослеживается из статьи 2, в соответствии с которой заявлять в суд о введении внешней администрации помимо государственных органов исполнительной ветви власти может только прокуратура и член совета директоров.

Из текста закона никаким образом не следует какая-то дополнительная защита работников или общества (потребителей продукции иностранной компании) по сравнению со смежным законом о банкротстве. Например, в соответствии с частью 19 статьи 9 проекта в случае принудительной продажи долей и замещении активов иностранной компании, покупатель акции (доли) созданного хозяйственного общества должен обеспечить сохранение 2/3 рабочих мест и продолжение деятельности реорганизованного общества в течение года. При невыполнении данного условия договор купли-продажи акций (долей) подлежит расторжению в судебном порядке. Как следствие, можно говорить лишь об отсрочке расторжения трудовых и гражданско-правовых договоров с поставщиками и потребителями, а не об обеспечении сохранения рабочих мест и деятельности организации. Остается лишь надеяться, что такой подход хотя бы позволит конкурентам увеличить объемы производства и оказываемых услуг, нанять этих работников и привлечь тех же самых контрагентов. Это позволит уменьшить негативные последствия в случае «непрофессионального» ма-

**Полные тексты статей доступны только  
для подписчиков.  
Остальным желающим на платной основе.  
Пишите: [tp@top-personal.ru](mailto:tp@top-personal.ru)**

# САП хочет уйти из России

**1. КАК ФИРМЫ-КЛИЕНТЫ САП СМОГУТ ПОЛУЧИТЬ КОМПЕНСАЦИИ  
ЗА ТАКОЙ ШАГ САП?**

**2. ВАШ СОВЕТ КЛИЕНТАМ САП ПО ИЗМЕНЕНИЮ ДОГОВОРА  
С САП В СЛУЧАЕ ИХ ВОЗВРАТА?**

<https://www.rbc.ru/business/19/04/2022/625edafe9a7947407b3e0257>

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





**ЛЕКСФОРТ**

**Наталья Руденко**

руководитель практик Лексфорт UBL Group,  
сайт <https://lexfort.ru/>

В случае возврата САП работать над изменением договора с ними нужно в нескольких направлениях.

Во-первых, нужно понять право какой страны применяется к взаимоотношениям сторон. Рекомендуем устанавливать право РФ. Как минимум, судиться будет проще и дешевле.

Во-вторых, скорее всего перед нами договор оказания услуг. Поэтому исполнитель по договору сможет в любое время от него отказаться без штрафных санкций. Но заказчик может требовать убытки. В договоре можно заранее определить формулу убытков, что в них входит. В таком случае будет больше шансов взыскать их. Но не забывайте, что из-за санкций вы можете просто не получить в реальности взысканных средств. Все же лучше упор делать на максимально возможное действие договора и продолжение сотрудничества.

В-третьих, советуем предусмотреть срок для отказа от договора со стороны САП максимально возможный. Как правило, он считается с момента получения заказчиком уведомления. Так вы сможете не только дольше пользоваться продуктом, но и у вас будет время перейти на другое ПО.

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



ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОКРУГ  
юридическая компания

## **Зоя Филозоп**

партнер ЮК «Центральный округ», руководитель  
практики интеллектуальной собственности и TMT,  
<https://centraldep.ru/komanda/filozop-zoya-mikhaylovna/>

Объявление немецкой компании SAP об уходе с российского рынка может существенно отразиться на работе компаний, которые выстроили свои внутренние процессы на основе этого ПО. При этом SAP заявило, что предоставляет возможность забрать российским компаниям свои данные из облачных хранилищ, а те, кто пользовался локальными версиями могут продолжать ими пользоваться, но не получают дальнейшей поддержки и сопровождения.

Если все же в будущем SAP примет решение о возврате на российский рынок, оно в любом случае лишается практически всех крупных клиентов. Ограничение приобретения иностранного ПО установлено Указом Президента Российской Федерации от 30 марта 2022 г. №166 «О мерах по обеспечению технологической независимости и безопасности критической информационной инфраструктуры Российской Федерации». Так, с 31 марта 2022 года запрещена закупка, а с 01 января 2025 года и само использование органами государственной власти, заказчиками (осуществляющими госзакупки) иностранного программного обеспечения на принадлежащих им значимых объектах критической информационной инфраструктуры.

**Полные тексты статей доступны только  
для подписчиков.  
Остальным желающим на платной основе.  
Пишите: [tp@top-personal.ru](mailto:tp@top-personal.ru)**

- информационно-телекоммуникационные сети,

# Путин подписал указ о создании антикоррупционной системы «Посейдон»

<https://zen.yandex.ru/media/360tv.ru/putin-podpisal-ukaz-o-sozdanii-antikorrupcionnoi-sistemy-poseidon-62671ec30094a02c1cdd577a>

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



## **Роман Грищенко**

Генеральный директор ООО «ЛЕГАЛ-ПЛЮС»

Можно лишь приветствовать любой народный контроль за государственным бюджетом и чиновниками, расходующими его на свои нужды. Но почему этого не было сделано ранее? Может потому что это всех устраивало?

Почему сейчас решили заняться борьбой с казнокрадством? Может оттого, что выстро-енная вертикаль власти позволяет гарантировать, что контролировать будут свои своих же, и контролировать будут в рамках системы координат аналогичных чиновников, набранных в новые отделы при расширяющихся штатах того же чиновничества? А судьи кто? Все те же.

Согласно указу, это будет внутриклановая дубинка по отгону от уменьшающейся госу-дарственной кормушки в условиях кризиса одними кланами других. Информация не предполагается быть публичной. Отразится ли это на прозрачности решений? Нет. По-зволит ли это эффективно бороться с мздоимцами и управлять бюджетом? Нет. Именно эти люди довели систему сбора и возврата в экономику налогов народа до кризиса со-временной экономической системы РФ, при котором мы не можем защищать собственные интересы на международной арене. Запад смог переиграть нашу компрадорскую буржуазию и она вынуждена вести внутриклановую борьбу на выживание.

**Полные тексты статей доступны только  
для подписчиков.  
Остальным желающим на платной основе.  
Пишите: [tp@top-personal.ru](mailto:tp@top-personal.ru)**



**АДВОКАТ**  
**РЕДЬКО ДЕНИС ВИКТОРОВИЧ**

### **Денис Редько**

*Адвокат, член Адвокатской палаты Краснодарского края,  
состоит в Краснодарской краевой коллегии адвокатов  
«Юг». Сайт <https://advokat-redko.ru>*

«Посейдон — это программа которая проверят данные, которые в нее вносят на предмет соблюдения антикоррупционного законодательства. То есть система автоматически анализирует данные конкретного лица и проверяет на совместимости с требованиями Закона о противодействии коррупции. Если интересы лица и какой — либо компании в отрасли или государственной службы пересекаются, система дает об этом знать. Так же сопоставляются данные о доходах и имеющемся у лица имуществе. Иными словами, теперь на предмет возможной коррупции будут проверять не люди, а специально разработанная программа.

Пользоваться программой будут государственные структуры.

Однако, остается неясность насколько актуальными будут поступаемые в нее сведения на дату проверки из других органов (Росреестра, МЧС и др.), ведь если проверка проводится, например, органами прокуратуры, то в распоряжение органа представляется не только наличие определенного имущества на отчетную дату, но и наличие имущества в течение всего подотчетного года. Таким образом, выясняется кому было продано имущество, заплачены ли за него налоги, не занижена ли цена проданного имущества.

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



## Артём Лиляк

Партнер бюро «Щеглов и партнеры», адвокат по  
уголовным делам

На днях был опубликован текст Указа Президента РФ об информационной системе противодействия коррупции «Посейдон».

«Запрос на сбор и получение информации о возможных правонарушениях коррупционной направленности существует как в верхних эшелонах власти, так и среди рядовых граждан, которые на местах, ежедневно наблюдают за шикарной жизнью некоторых должностных лиц.

Смысл «Посейдона» будет как раз в том, чтобы обобщать, консолидировать и представлять по соответствующим запросам полный объем информации о том или ином чиновнике, должностном лице. На сегодняшний день антикоррупционные мероприятия и связанные с этими мероприятиями обязанности должностных лиц прописаны во многих нормативно-правовых актах, и обобщение этих баз ранее представляло определенную трудность, а также давало возможность для сокрытия тех или иных сведений.

Предполагается, что «Посейдон» позволит по одному нажатию клавиши получать самую полную информацию из всех баз сразу. Получать сведения о доходах, о собственности, возможно о расходах, состоянии счетов и т.д. и т.п.

Россия, по данным международных исследований, находится на 136 месте из 180 по уровню коррупции и данный факт не вызывает радости. Надеюсь, что введение «Посейдона» станет реальным шагом именно в борьбе с коррупцией, а не инструментом для банального манипулирования информацией».

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ  
**ТРУДОВОЕ  
ПРАВО** АПРЕЛЬ 2022

# **ПЕНСИИ РАБОТАЮЩИМ И НЕРАБОТАЮЩИМ ПЕНСИОНЕРАМ — СПОРЫ И ТЕХНОЛОГИИ ПЕРЕСМОТРА**

**АНАСТАСИЯ АЛЕКСЕЕВСКАЯ**

**...ВОПРОС О ТОМ, КОГО СЧИТАТЬ ПЕНСИОНЕРОМ РАБОТАЮЩИМ НЕ  
ТАК ОДНОЗНАЧЕН...**

**...ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ИНДЕКСАЦИЯ ПЕНСИЙ НЕ РЕЖЕ ОДНОГО РАЗА В  
ГОД...**

**...ЯВЛЯЮТСЯ ЛИ САМОЗАНЯТЫЕ ПЕНСИОНЕРЫ РАБОТАЮЩИМИ  
ПЕНСИОНЕРАМИ?...**

**...РАБОТАЮЩИЕ ПЕНСИОНЕРЫ НЕ ИМЕЮТ ПРАВА НА ИНДЕКСАЦИЮ  
РАЗМЕРА ФИКСИРОВАННОЙ ВЫПЛАТЫ К СТРАХОВОЙ ПЕНСИИ И  
КОРРЕКТИРОВКУ СТРАХОВОЙ ПЕНСИИ...**

# В Госдуме предложили вдвое увеличить налоговый вычет при покупке жилья

<https://gipernn-ru.turbopages.org/gipernn.ru/s/zhurnal/nalogi-i-zakony/novosti/v-gosdume-predlozhili-vdvoe-uvelichit-nalogovyy-vychet-pri-pokupke-zhilya>

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





## **Алексей Голубев**

*управляющий партнёр юридической компании «Прайвеси групп»*

На сегодняшний день налоговый вычет при покупке или строительстве жилья составляет 13%. Он рассчитывается из суммы стоимости приобретаемого объекта недвижимого имущества, но не более 2 млн. рублей, независимо от общей стоимости приобретенной недвижимости. Соответственно, вернуть уплаченные налоги можно максимум на 260 000 рублей.

В случае если гражданином РФ объект недвижимого имущества приобретен на кредитные средства, т.е. по договору ипотеки, то помимо налогового вычета на сумму покупки (260 000 рублей), можно заявить налоговый вычет еще и на выплаченные проценты по кредитному договору на сумму 3 млн. руб. Соответственно, налоговый вычет по выплаченным процентам будет составлять максимум 390 тысяч рублей.

Группа депутатов Госдумы разработала законопроект об увеличении максимального налогового вычета при покупке квартиры или постройке дома, а также налогового вычета на выплаченные проценты по кредитному договору.

Идея данного законопроекта заключается в увеличении вычета как минимум вдвое, т.к. со времен, когда утверждались действующие лимиты,

**Полные тексты статей доступны только  
для подписчиков.  
Остальным желающим на платной основе.  
Пишите: [tp@top-personal.ru](mailto:tp@top-personal.ru)**



## **Роман Грищенко**

Генеральный директор ООО «ЛЕГАЛ-ПЛЮС»

Предложение дельное. Стоимость квартир значительно выросла. Доступность покупки жилья снизилась для населения. В то же время строительство — один из драйверов экономики и отрасль, от которой зависит большое количество рабочих мест. Поэтому можно лишь поддержать «переливание крови безнадежно больному» нынешней экономики.

Но давайте будем реалистами. Учитывая возросшее давление на государственный бюджет и серьезные затраты по социальным статьям — отраслям и градообразующим предприятиям закрывающим производства, населению теряющему работу, медицине и т.д., вряд ли правительство предоставит серьезные выплаты среднему платежеспособному классу, покупающему жилье (не товар первой необходимости) и тем самым лишится поступлений в бюджет.

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



Интеллектуальный  
капитал

ЮРИДИЧЕСКАЯ ФИРМА

## **Сергей Колесников**

руководитель налоговой практики юридической фирмы  
«Интеллектуальный капитал». Сайт: [www.intelcapital.ru](http://www.intelcapital.ru)

Необходимость увеличения имущественного налогового вычета при покупке жилья назрела уже давно.

В основном, это обусловлено стремительным удорожанием недвижимости, что наблюдается в последние годы на российском рынке жилья.

Полагаю, что изначально в Налоговом кодексе Российской Федерации более правильным было закрепить механизм индексации размера имущественного налогового вычета в зависимости от конъюнктуры рынка жилья, что в максимальной степени учитывало бы законные интересы налогоплательщиков в лице покупателей жилья, и не требовало бы периодически вносить изменения в части повышения данного вычета.

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



**АДВОКАТ**  
**РЕДЬКО ДЕНИС ВИКТОРОВИЧ**

### ***Денис Редько***

*Адвокат Краснодарской краевой коллегии Адвокатов «ЮГ»*

*Сайт <https://advokat-redko.ru>*

Думаю, на общем фоне инфляции и удорожания уровня жизни, увеличение налогового вычета будет приятным сюрпризом для тех, кто купил недвижимость. Законодатель планирует увеличить лимит налогового вычета исходя из роста стоимости квадратного метра жилья. Считаю, что вычет также можно будет получить, предоставив документы по оплате ремонта. Однако, до вступления данного закона в силу еще далеко: нужно получить положительные заключения всех профильных ведомств, Правительства РФ и Генеральной Прокуратуры РФ.

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



**Наталья Пластинина**

юрист

# Споры по цене жилья при большой просрочке ее оплаты

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

Ждем запросы их на адрес: [7447273@bk.ru](mailto:7447273@bk.ru)

**Что делать, если купленное жилье еще не до конца оплачено, а рыночная цена его уже «взлетела до небес»?**

**И продавцов, и покупателей недвижимости, попавших в период резкого изменения рыночных цен на жилье, интересует вопрос расторжения договора или же возможности увеличения стоимости предмета продажи.**

Современное жилье в очень редких случаях покупается по предоплате, с полной оплатой цены до подписания договора и подачи всех документов в МФЦ/Росреестр. В большинстве случаев договор предусматривает отсрочку или рассрочку платежа. Так проходят все сделки по ДДУ, по оплате с использованием материнского капитала, с предварительными договорами купли-продажи.

Но все эти случаи предусматривают условие о внесении оплаты за жилье несколькими частями. И это условие стороны закрепляют в договоре. Поэтому поменять что-либо в случае, если в период с момента внесения первого по последний платеж ускорилась инфляция или произошел резкий скачок цен на рынке недвижимости, вряд ли возможно без наличия на то веских оснований. И то, — иных, не связанных с ценовыми причинами. В таких случаях, как правило, находятся основания для признания сделки недействительной по причине притворности, заключения ее под давлением или обманом и т. д.

В предлагаемой статье мы рассмотрим исключительно случаи, когда оплата за жилье была неправомерно просрочена покупателем. Что в этом случае может предпринять продавец? И что должен опасаться покупатель?

### ЧТО ПРЕДУСМАТРИВАЕТ ЗАКОН

Статьей 486 ГК РФ установлено, что, если покупатель своевременно не оплачивает переданный в соответствии с договором купли-продажи товар, продавец вправе потребовать оплаты товара и уплаты процентов в соответствии со ст. 395 ГК РФ.

**ДЛЯ ПРОДАВЦА НЕДВИЖИМОСТИ АКТУАЛЬНЫМ  
ЯВЛЯЕТСЯ ВОПРОС РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА  
ПО ПРОДАЖЕ ЖИЛЬЯ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ ПО НЕМУ  
НЕ ПОСТУПАЕТ ОПЛАТА**

Из буквального толкования текста правовой нормы не следует, что в случае несвоевременной оплаты покупателем переданного в соответствии с договором купли-продажи товара продавец не имеет права требовать расторжения такого договора на основании пп. 1 п. 2 ст. 450 ГК РФ.

Именно последний вариант является особенно актуальным. Стоимость недвижимости в РФ высокая. А вот с исполнением исполнительных документов на взыскание денежных средств ситуация катастрофическая. Возможно, это и явилось в свое время одной из причин введения института банкротства физических лиц.

Поэтому для продавца недвижимости актуальным является вопрос расторжения договора по продаже жилья в случае, если по нему не поступает оплата. В том числе даже какая-то часть оплаты.

Но достичь этой цели продавцу удастся не всегда. Многое зависит и от типа (вида) договора, который заключен, и от обстоятельств невыполнения покупателем обязательств по оплате.

## ПРОСРОЧКА ПО ОПЛАТЕ ПО ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМУ ДОГОВОРУ КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Суть договора в том, что стороны договариваются заключить основной договор в будущем, но оплату произвести до его заключения (частями или полной суммой). Может ли продавец отказаться от заключения основного договора купли-продажи, если покупатель не вовремя вносил платежи?

Как показывает практика — не в каждом случае.

### МОЖЕТ ЛИ ПРОДАВЕЦ ОТКАЗАТЬСЯ ОТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ, ЕСЛИ ПОКУПАТЕЛЬ НЕ ВОВРЕМЯ ВНОСИЛ ПЛАТЕЖИ?

**Пример из практики:** покупатель несколько раз просрочил внесение платежей по предварительному договору купли-продажи. И тогда продавец уведомил его о расторжении договора и вернул все деньги. Покупатель не согласился с таким подходом, и обратился в суд. Спор рассматривался в трех инстанциях. И Верховный суд РФ отменил решения нижестоящих судов, направив дело на новое рассмотрение. По делу № 18-КГ21-29-К4<sup>1</sup> ВС РФ указал, что при рассмотрении споров необходимо обращать внимание на сущность договора. Суды применяли нормы Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а надо было нормы ГК РФ как к предварительному договору купли-продажи.

1 [http://vsrf.ru/stor\\_pdf.php?id=2035842](http://vsrf.ru/stor_pdf.php?id=2035842)



Что же касается нарушения сроков оплаты, то ВС напомнил положения п. 5 ст. 450.1 ГК («Отказ от договора (исполнения договора) или от осуществления прав по договору»). Норма гласит, что если сторона могла отказаться от договора, а потом подтвердила действие соглашения, то она уже не может отказаться от него по этому же основанию. Продавец принимал деньги от покупателя даже после просрочек, а, значит, подтвердил, что соглашение в силе. Таким образом, он потерял право на расторжение договора.

### ПРОСРОЧКА ПО ОПЛАТЕ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ С ОТСРОЧКОЙ ПЛАТЕЖА

Такие договоры встречаются часто в случае, когда покупатель одновременно с покупкой новой квартиры продает и свою старую. К ним же можно причислить и договоры с оплатой части стоимости средствами материнского капитала. Условия по оплате недвижимости в них предполагают, что часть стоимости оплачивается ПОСЛЕ заключения договора купли-продажи и регистрации перехода права собственности. Может ли продавец расторгнуть сделку, если оплата не поступила вовремя?

Исходя из практики, — да.

**Пример из практики:** Верховный суд указал, что в случае существенного нарушения покупателем условий договора купли-продажи, которым является неоплата покупателем приобретенного имущества, этот договор может быть расторгнут по требованию продавца с возвратом ему переданного покупателю имущества (см. Определение Верховного суда РФ от 15.05.2018 года № 4-КГ 18-27 в Обзоре судебной практики Верховного Суда РФ N 5 (2017)<sup>2</sup>).

<sup>2</sup> <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&cacheid=361C1751ACC89DBDB21A987AE5C09155&mode=backrefs&SORTTYPE=0&BASENODE=32875-7&ts=26140165061622225206&base=PPVS&n=2167&rnd=NqGPQ#ANdmi3TDJAFqAHoR>

## ПРОСРОЧКА ПРИ ОПЛАТЕ ПО ДДУ

В ДДУ предусматривается как процесс строительства объекта недвижимости, так и график платежей по его оплате.

При просрочке покупателя по внесению очередного платежа по ДДУ действуют негативные последствия, предусмотренные законом № 214-ФЗ. Согласно п. 5 ст. 5 закона № 214-ФЗ при систематическом нарушении сроков внесения платежей (более трех раз за 12 месяцев или просрочка длительностью более 2-х месяцев) застройщик вправе отказаться от исполнения ДДУ в одностороннем порядке.

### НЕВЫПОЛНЕНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ЧРЕВАТО УСПЕШНЫМ ОСПАРИВАНИЕМ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА ПОКУПАТЕЛЕМ

Однако такой отказ строго регламентирован, а невыполнение процедуры чревато успешным оспариванием расторжения договора покупателем.

**Пример из практики 1:** Установив факт несоблюдения застройщиком процедуры предупреждения о необходимости погашения задолженности и его последствиях, указанных в ч. 4 ст. 8 Закона N 214-ФЗ, а также, что покупателем принимались меры и принимаются для погашения задолженности и исполнения обязанностей по ДДУ, суд пришел к выводу, что оснований для одностороннего отказа от исполнения договора, и, соответственно, расторжения договора у застройщика не было (см. Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 29.10.2020 по делу N 88-19653/2020, 2-479/2020<sup>3</sup>).

<sup>3</sup> <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=o7uri3TAPdVZgrmA1&cacheid=AF6A8C8939417E6FDFB85EE904D40959&mode=splus&base=KSOJ006&n=28924#Mmuri3T11Q9pOUAD>

Следует отметить, что многие споры о расторжении ДДУ заканчиваются не в интересах застройщика только лишь по причине несоблюдения застройщиком процедуры уведомления покупателя (дольщика) о расторжении. Напомним, что согласно ч. 4 ст. 8 закона N 214-ФЗ сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. А в соответствии с п. 4 ст. 9 закона N 214-ФЗ в случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

Если застройщик не соблюдал процедуру расторжения, шансы покупателя оспорить расторжение ДДУ велики.

Пример из практики 2: в деле об оспаривании расторжения ДДУ по инициативе застройщика суд установил, что уведомления застройщиком направлялись покупателю по неверному адресу. При этом и после направления предупреждения платежа от участника долевого строительства (покупателя) застройщик принимал. Кроме того, вопреки требованиям закона корреспонденция была направлена покупателю без описи вложения, что не позволяет достоверно установить суть требований застройщика. С учетом этого суд признал расторжение ДДУ застройщиком незаконным, а ДДУ — продолжающим действие (см. Определение Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 09.12.2021 N 88-10662/2021 по делу N 2-4979/2021<sup>4</sup>. См. также Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 23.09.2021 по делу N 88-19641/2021<sup>5</sup>; Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 05.02.2020 по делу N 88-2322/2020<sup>6</sup>)

**Полные тексты статей доступны только  
для подписчиков.  
Остальным желающим на платной основе.  
Пишите: [tp@top-personal.ru](mailto:tp@top-personal.ru)**

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

# ТРУДОВОЕ ПРАВО

АПРЕЛЬ 2022

## КАКИЕ ВЫПЛАТЫ ПОЛОЖЕНЫ РАБОТНИКАМ ПРИ ЛИКВИДАЦИИ ПРЕДПРИЯТИЯ, И ЧТО УЧЕСТЬ РАБОТОДАТЕЛЮ

Татьяна Кочанова

...При ликвидации предприятия работодатель не обязан трудоустраивать таких работников...

...Совместители и сезонники, в отличие от остального штата, не вправе рассчитывать на компенсации в полном объёме...

...Работник может получить три средних заработка. Для Крайнего Севера — ещё больше, там особые условия...

...Ликвидация возможна только после расчётов как с кредиторами, так и с работниками...



**Анастасия Алексеевская**

юрист

# Коттеджи в зоне садовых товариществ — новые споры в судах

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

Ждем запросы их на адрес: [7447273@bk.ru](mailto:7447273@bk.ru)

Несмотря на растущую застройку городов многоэтажными домами самим жителям часто хочется покинуть «каменные джунгли», перебравшись поближе к природе. Основным предназначением садовых участков становится не выращивание сельхозпродукции, а отдых от городской суеты. В большинстве случаев садовые товарищества находятся недалеко от города, что позволяет добираться до работы и возвращаться на дачный участок за разумное время. Кроме того, цены на садоводческие земельные участки и расположенные на них дачные домики часто ниже цен на полноценные загородные дома. При этом сами дачные дома при наличии условий вполне могут использоваться для проживания не только в летнее время, но и в зимнее. Возникает вопрос: «Если семья круглогодично проживает в доме, расположенном в границах СНТ, чем такой дом отличается от жилого дома, расположенного в границах населенного пункта?» Продление «дачной амнистии», предусматривающей упрощенный порядок оформления прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества, демонстрирует актуальность вопроса как для владельцев садовых домов, так и для государства.

Согласно п. 1 ст. 3 ФЗ от 29.07.2017 N 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» садовый земельный участок — земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей.

**САДОВЫЙ ДОМ ПРИЗНАЕТСЯ ЖИЛЫМ ДОМОМ И ЖИЛОЙ  
ДОМ — САДОВЫМ ДОМОМ НА ОСНОВАНИИ РЕШЕНИЯ  
ОРГАНА МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

Строительство жилого дома на садовом земельном участке допускается в случае, если возможность такого строительства предусмотрена градостроительным регламентом, установленными правилами землепользования и застройки для соответствующей территории. А в силу ч. 3 ст. 23 Закона N 217-ФЗ садовый дом может быть признан жилым домом, жилой дом может быть признан садовым домом в порядке, предусмотренном Правительством РФ. Речь идет о Постановлении Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом». В соответствии с п. 55 Положения садовый дом признается жилым домом и жилой дом — садовым домом на основании решения органа местного самоуправления муниципального образования, в границах которого он расположен. Этим же Постановлением установлены основания отказа, одним из которых является размещение садового дома на земельном участке, виды разрешенного использования которого не предусматривают такого размещения. Несмотря на упрощенный порядок «дачной амнистии» на

практике признать садовый дом жилым и зарегистрироваться в нем по месту жительства удастся не всегда. Отказывая в исках, суды часто указывают, что вид использования спорного объекта недвижимости в случае его перевода из нежилого в жилое вступает в противоречие с видом разрешенного использования занятого этим объектом земельного участка. Таким образом, требуются изменения в правила землепользования и застройки.

**ИМЕЮТСЯ ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРИЗНАНИЯ НЕЖИЛОГО  
ЗДАНИЯ — САДОВОГО ДОМА ПРИГОДНЫМ ДЛЯ  
ПОСТОЯННОГО ПРОЖИВАНИЯ**

Так, Пятигорским городским судом Ставропольского края по делу № 2А-2116/2020 суд отказал в иске о признании садового дома жилым, указав, что в соответствии с правилами землепользования и застройки земельный участок Истца расположен в зоне функционального зонирования «ведение садоводства». Зона коллективных садов выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении видов и параметров разрешенного использования недвижимости. Размещение жилых помещений на земельных участках, отнесенных к данной территориальной зоне недопустимо. В иске отказано.

Определением Челябинского Областного суда от 04.03.2022 по делу № 2-1775/2021 оставлено в силе решение суда первой инстанции, удовлетворившей иск частично.

Истец обратился к администрации области с заявлением о признании садового дома жилым и пригодным для постоянного проживания. В обоснование требований указано, что Истец является собственником садово-



го дома, который является для семьи местом жительства, однако зарегистрироваться в установленном законом порядке по месту проживания они не могут. Согласно техническому заключению, жилой дом соответствует всем требованиям, не нарушает нормы законодательства и не несет угрозу жизни и здоровью проживающих в нем людей, пригоден для постоянного проживания граждан. Как установлено судом, истцу принадлежит на праве собственности земельный участок, категория земель — земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования — для ведения садоводства. Также истцу принадлежит нежилое здание — садовый дом, что подтверждается выписками из ЕГРН. Истец обращался в администрацию муниципального района с заявлением о признании садового дома жилым, по результатам рассмотрения которого отказано. Истец обратился в суд, указав ответчиком администрацию. Удовлетворяя требования Истца, суд указал, что параметры жилого дома, садового дома должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Гр. К РФ. Основанием для принятия решения об отказе в признании садового дома жилым является в силу пп. «д» п. 61 Положения — размещение садового дома или жилого дома на земельном участке, виды разрешенного использования которого не предусматривают такого размещения. Как усматривается из выписки из ЕГРН на земельный участок, последний имеет категорию земель — земли населенных пунктов, вид разрешенного использования — для садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества.

При таких обстоятельствах оснований для признания нежилого дома — садового дома жилым домом не имеется, что не исключает возможности подачи нового иска истцом в случае внесения изменений в Правила землепользования и застройки поселения. При этом имеются основания для признания нежилого здания — садового дома пригодным для постоянного проживания.

**Полные тексты статей доступны только  
для подписчиков.  
Остальным желающим на платной основе.  
Пишите: [tp@top-personal.ru](mailto:tp@top-personal.ru)**

Чердаки стали жильем...

И. Дружинина



**Ирина Дружинина**

Юрист

# Чердаки стали жильем (как в Париже) — анализ споров

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

Ждем запросы их на адрес: [7447273@bk.ru](mailto:7447273@bk.ru)

**Для того, чтобы превратить чердак в жилое помещение, необходимо провести перепланировку, по итогам которой произойдет объединение квартиры на последнем этаже и площади (чердака), которая находится над этой квартирой. Данный вопрос хотя и требует финансовых вложений, но все же во многих случаях является возможным.**

Чердачное пространство не является помещением общего пользования, однако является общей собственностью владельцев дома согласно ст. 36 ЖК РФ, вместе с прочими помещениями, инженерными коммуникациями, крышами, пр. Поэтому для того, чтобы один или несколько владельцев квартир на последнем этаже могли использовать или присоединить площадь чердака в своих целях, необходимо согласие жильцов всех квартир многоквартирного жилого дома. Согласие получается исключительно проведением общего собрания жильцов многоквартирного дома, так как такого рода вопросы находятся только в компетенции собрания, как и принятие решений о ремонте, реконструкции дома и т. д.

Так, вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 03.08.2016 иски требования удовлетворены: признано право общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений на недвижимое имущество — чердак на отметке +20,1 с кадастровым номером ХХ:636, расположенное по адресу: г. Казань, ХХХХХ; суд изъял из незаконного владения общества с ограниченной ответственностью «ХХХ» и возложил обязанность передать истцу чердак на отметке +20,1 с кадастровым номером ХХ:636.

В рамках арбитражного дела N А65-28839/2015 судом установлено, что общее имущество здания (лестничные площадки, лестницы, коридоры, холлы, технические этажи, чердаки, в которых имеются инженерные коммуникации, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструк-

ции) находится в общей долевой собственности всех собственников помещений.

Спорное помещение является общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома и необходимо для эксплуатации и обслуживания кровли здания.

**ЧЕРДАЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ПОМЕЩЕНИЕМ  
ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ, ОДНАКО ЯВЛЯЕТСЯ ОБЩЕЙ  
СОБСТВЕННОСТЬЮ ВЛАДЕЛЬЦЕВ ДОМА**

Кроме того, имеется вступивший в силу судебный акт по делу N А65-4694/12, которым установлено, что спорное имущество является общедомовым. Обстоятельства, установленные вступившими в законную силу судебными актами по делу N А65-28839/2015 и А65-4694/12, имеют преюдициальное значение при рассмотрении настоящего спора в силу части 2 статьи 69 АПК РФ.

Таким образом, спорное имущество — чердак на отметке +20,1 с кадастровым номером ХХ:636 принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Доказательств возникновения у Общества исключительного права собственности на данное имущество не представлено.

Таким образом, суд встал на сторону жильцов в связи с тем, что у ООО «ХХХ» не было прямых доказательств приобретения чердака в собственность или реализации иных прав.

Аналогичным итогом завершилось судебное разбирательство по делу № А56-29259/2020, где

«Суды установили, что объект, в отношении которого общество просит признать право собственности, создан в результате произведенной обществом реконструкции квартиры N 20 и части чердачного помещения в многоквартирном жилом доме без получения необходимых разрешений и согласований на производство работ по реконструкции помещений, без соблюдения установленного порядка приемки объекта после реконструкции в эксплуатацию, в нарушение статей 51, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, распоряжения мэра Санкт-Петербурга от 19.02.1996 N 128-р «О реконструкции чердаков и мансард, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, на инвестиционных условиях» и распоряжения Комитета по содержанию жилищного фонда Санкт-Петербурга от 20.02.1997 N 34-р «Об утверждении Положения о порядке разработки и согласования проектной документации на реконструкцию чердаков и мансард», действовавшего до 05.08.2011.

Исходя из установленных по делу обстоятельств, суды сделали правильный вывод о том, что созданный обществом объект является самовольной постройкой.

Суды правильно применили пункт 3 статьи 222 ГК РФ в редакции, действующей на момент принятия судом решения по данному спору, учли толкование норм права, изложенное в пунктах 22, 25 — 28, 31 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 19.03.2014, в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 2 (2020), утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 22.07.2020».

Несмотря на проведение общего собрания жильцов, при переоборудовании чердака в жилое помещение были нарушены нормы за-

конодательства, позволяющие полагать суду, что чердак является самовольной постройкой и на него не может быть признано право собственности.

В Определении Верховного суда Российской Федерации от 10 марта 2020 г. N 306-ЭС15-3282, в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью ООО «ХХ» физические лица обратились в суд с заявлениями о признании за ними права собственности на помещения, расположенные на шестом (мансардном) этаже жилого дома N X по ул. ХХ в г. Казани (далее — жилой дом).

**ЧАСТЬ ПОМЕЩЕНИЙ УЧТЕНА КАК ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕГО  
ПОЛЬЗОВАНИЯ, БОЛЬШАЯ ЧАСТЬ — КАК ИНЫЕ  
ПОМЕЩЕНИЯ**

Определениями Арбитражного суда Республики Татарстан от 10.12.2015, 03.03.2016 и 09.03.2016 заявления физических лиц удовлетворены.

Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд, рассмотревший заявления физических лиц по правилам, установленным для рассмотрения дела в суде первой инстанции, Постановлением от 01.04.2019 отменил названные Определения суда первой инстанции, отказал в удовлетворении требований о признании права собственности на помещения, расположенные на шестом (мансардном) этаже жилого дома.

**Полные тексты статей доступны только  
для подписчиков.  
Остальным желающим на платной основе.  
Пишите: [tp@top-personal.ru](mailto:tp@top-personal.ru)**



**Татьяна Новикова**

Юрист

# Раздел жилья умершего супруга(и) с детьми от прошлых браков — суды и советы

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

Ждем запросы их на адрес: [7447273@bk.ru](mailto:7447273@bk.ru)

**Наследственное планирование — не для слабаков. Потому что мало признать факт, что умрёте, просчитать, что будет после, имеет смысл изъявить волю так, чтобы исключить войну супруга(и) с детьми и родителями. Считайте это первым советом.**

**Неразрешённых дел может оказаться больше, чем казалось. Особенно, это касается предпринимателей. Как показывает судебная практика, с этим вопросом и у них дела обстоят не очень. Обратитесь к профессионалу с рекомендациями, это снизит эмоциональную нагрузку и переведёт дело в конструктивное русло. Это второй совет.**

**Перейдём непосредственно к теме раздела жилья умершего супруга с детьми от прошлых браков.**

### **ПРЕИМУЩЕСТВЕННОЕ ПРАВО НА НЕДЕЛИМУЮ ВЕЩЬ**

Спор разгорелся между вдовой с дочерью и родителями и сыном от первого брака умершего Михаила (имя изменено) по поводу раздела наследственного имущества. Завещания Михаил не оставил. Стороны, не достигнув соглашения, потратили на судебную тяжбу два года. В иске вдова Михаила просила признать за ней преимущественное право на неделимую вещь, право собственности на недвижимое имущество, разделить наследственное имущество.



Наследство, кроме денег и доли в ООО, состояло из квартиры и половины жилого дома.

Родители и сын Михаила не были согласны с заменой доли в наследственном имуществе денежной компенсацией, считали нарушенным принцип равенства наследников.

**ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ ДОЛЕЙ В ОБЩЕМ ИМУЩЕСТВЕ  
СУПРУГОВ ИХ ДОЛИ ПРИЗНАЮТСЯ РАВНЫМИ**

После смерти Михаила все наследники своевременно обратились к нотариусу с заявлениями. Пока рассматривалось дело, умер отец Михаила. С заявлениями о принятии наследства после его смерти обратились жена (мать Михаила), дочь Михаила и его сын (написал отказ в пользу бабушки).

При рассмотрении подобных дел суд выясняет, имеет ли кто-то из наследников преимущественное право при разделе неделимого имущества.

Вдова Михаила обладает правом общей собственности в спорной квартире, зарегистрирована, проживает и содержит квартиру. Полдома — совместное имущество супругов, приобретено в браке, соответственно, 1/4 часть данного дома является её супружеской долей.

Суд учёл, что вдова Михаила постоянно проживает в спорной квартире, другого жилья не имеет, а ответчики никогда там не проживали и имеют иные места жительства. Поэтому суды признали за вдовой право собственности на квартиру с выплатой денежной компенсации иным наследникам соразмерно их доли. Также суд пришёл к выводу о разделе имущества в виде половины дома, признав за вдовой право на 1/2 в перечисленном имуществе в качестве супружеской доли, исходя из того, что имущество было приобретено в период брака, определив на оставшую-

ся долю право всех наследников в равных долях. Суд признал за дочерью право собственности на 1/5 доли дома с выплатой компенсации матери Михаила и его сыну.

В связи с несоразмерностью наследственного имущества суд по ходатайству матери Михаила провёл экспертизу о действительной стоимости наследственного имущества на день открытия наследства, поскольку после смерти отца Михаила стоимость перешедших к его наследникам долей в наследственном имуществе не определялась. Произведён перерасчёт. Дело № 33-15673.

**ДОЛЯ УМЕРШЕГО СУПРУГА В ТАКОМ ИМУЩЕСТВЕ  
ВХОДИТ В СОСТАВ НАСЛЕДСТВА И ПЕРЕХОДИТ  
К НАСЛЕДНИКАМ**

Итак, за пережившим супругом сохраняется право на часть совместного имущества, нажитого в течение брака с наследодателем. Доля умершего супруга в таком имуществе входит в состав наследства и переходит к наследникам. При определении долей в общем имуществе супругов их доли признаются равными. Но брачным договором, совместным завещанием супругов, наследственным договором или решением суда может быть предусмотрено иное.

В случае спора между пережившим супругом и другими наследниками доли в общем имуществе супругов определяются в судебном порядке.

Что касается преимущественного права на получение в счёт своей доли входящего в состав наследства жилого помещения, раздел которого в натуре невозможен, суд выясняет:

а) является ли кто-либо из наследников участниками общей собственности на это жилое помещение;

б) если таковые отсутствуют, выясняется факт проживания наследников в спорном жилье и отсутствие у них другого жилья;

в) если и таковые отсутствуют, есть ли наследники, постоянно пользовавшиеся данным жильём.

### **ДЕТИ ОТ ПЕРВОГО БРАКА ПРЕТЕНДУЮТ НА ИМУЩЕСТВО УМЕРШЕЙ СУПРУГИ СВОЕГО ОТЦА**

Похоронив супругу Яну (имя изменено), мужчина вскоре умирает, не успев принять наследство. Его дети от первого брака подают иск к дочери от второго брака отца о восстановлении срока для принятия наследства. Заявив, что о смерти супруги своего отца они узнали только из извещения нотариуса, направленного в адрес одного из них, сына. Поэтому принять наследство вовремя не успели.

Наследство, кроме прочего, включает: жилой дом, земельный участок, долю в праве общей долевой собственности на квартиру.

После смерти Яны наследство приняла её дочь, мать Яны отказалась от наследства в пользу внучки.

После смерти отца с заявлениями о принятии наследства по закону обратились дети от первого брака. Наследником является и дочь от второго брака, но заявление она не подавала.

Поскольку муж не успел принять наследство после смерти супруги Яны, его дети от первого брака являются наследниками совместно нажитого

**Полные тексты статей доступны только  
для подписчиков.  
Остальным желающим на платной основе.  
Пишите: [tp@top-personal.ru](mailto:tp@top-personal.ru)**



**Алла Митрахович**

Юрист

# Новое в практике земельных споров

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

Ждем запросы их на адрес: [7447273@bk.ru](mailto:7447273@bk.ru)

Традиционно в юридической практике сложилось, что споры, дошедшие до высшей судебной инстанции, приобретают новое официальное толкование. Судебная система тщательно отслеживает новые рассмотренные дела Верховного суда РФ для последующего применения позиции на практике. Таким образом, достигается цель единообразного правоприменения в нашей стране.

Земля в России, с одной стороны, не является дефицитным объектом прав, при этом земельные участки с одинаковым назначением и размером могут иметь разную цену, определяемую разным уровнем спроса. Для лиц, чья предпринимательская деятельность и обычная жизнь тесно связана с использованием земли, любая ее характеристика может иметь ключевое значение для землепользователя, и так или иначе в конечном итоге отражаться на ее стоимости, которая чаще всего становится предметом судебных споров.

Предлагаем рассмотреть некоторые новые рассмотренные земельные споры, которые имеют значение для реализации земельных прав.

В начале года экономическая коллегия Верховного суда РФ рассмотрела дело<sup>1</sup>, по иску о взыскании задолженности по аренде земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в связи с использованием объекта не по целевому назначению.

На огороженном земельном участке расположены 110 зданий и сооружений, представляющих собой производственный комплекс по изготовлению железобетонных изделий, в том числе административное здание, в котором находятся администрация, бухгалтерия, производственная столовая, мастерские. Объекты недвижимости приватизированы предприятием. Земельный участок, соответственно, находится в муниципальной собственности. Государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы провела обследование земельного участка и установила, что в одном из расположенных на этом участке трехэтажном здании общей площадью 2768,9 кв. м. размещен и функционирует в нежилом помещении общей площадью 37,1 кв. м. офис кредитной организации на основании договора аренды. Департамент, ссылаясь на то, что Общество в период с 04.10.2018 по 16.05.2019 использовало земельный участок не по целевому назначению в связи с нахождением в одном из помещений офиса банка, доначислил арендную плату в сумме 31 075 750 руб. 64 коп.

Департамент исходил из того, что в связи с передачей в аренду банку помещения, арендную плату за весь земельный участок площадью 259 670 кв. м. следует исчислять с применением ставки (1,5), установленной для участков, предназначенных для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, с применением УПКС, установленных для земельных участков в кадастровом квартале, предназначенных для размещения административных и офисных зданий. Так как Общество вносило арендную плату в размере, определенном исходя из УПКС и ставки, установленных для земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, арендатор должен доплатить разницу между предполагаемой арендной платой с учетом фактического использования (офисные здания делового и коммерческого назначения) и внесенной платой.

<sup>1</sup> Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 03.02.2022 по делу N 305-ЭС21-19336, А40-285960/2019

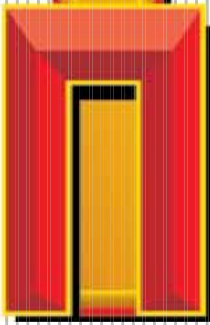
Из позиции департамента следует, что использование менее чем 2% площади объекта недвижимости не по назначению влечет фактическое признание за пользованием нецелевого использования всего земельного участка независимо от размеров и пропорций, что представляется нам несправедливым.

Экономическая коллегия обратила внимание на то, что при определении стоимости пользования землей необходимо руководствоваться принципами экономической обоснованности, предсказуемости и предельной простоты расчета, запрета необоснованных предпочтений, учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности, а также недопущения ухудшения положения лиц, ранее переоформивших право постоянного (бессрочного) пользования землей. Согласно принципу экономической обоснованности арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования.

Системное толкование положений земельного и градостроительного законодательства, правовых позиций Конституционного Суда РФ позволяет сделать вывод о том, что правовой режим земельных участков и объектов капитального строительства, неотъемлемой составляющей которого является разрешенное использование, определяется прежде всего нормативными актами публичного законодательства, и именно неисполнение указанных актов свидетельствует о нарушении правового режима использования земельного участка и объекта капитального строительства.

Собственник земельного участка и объекта капитального строительства имеет право самостоятельно выбрать для себя как основной, так и — в дополнение к основному — вспомогательный вид его разрешенного использования, которые предусмотрены правилами землепользования и застройки муниципального образования для определенной территориальной зоны. Выбор вида разрешенного использования без дополнительных разрешений и согласова-

**Полные тексты статей доступны только  
для подписчиков.  
Остальным желающим на платной основе.  
Пишите: [tp@top-personal.ru](mailto:tp@top-personal.ru)**



*Татьяна Кочанова*

## **Обзор новаций Трудового Права и значимых судов**

*Анастасия Алексеевская*

## **Увольнения по соглашению сторон в кризис — практика споров**

*Елена Клюева*

## **Снижение гонораров в период санкций — советы компаниям. Как избежать трудовых споров**

*Евгений Золотопупов*

## **Увольнение работника по собственному желанию в условиях заключенного с ним ученического договора**

*Татьяна Кочанова*

## **Новые тенденции оценки доказательств судами по делам о трудовых правоотношениях**

*Ульяна Зеленая*

## **Соцпакеты — как их корректировать в кризис**

*Ирина Володина, Андраник Авагян*

## **В рамках «поддержки бизнеса» Сбер поднял тарифы в 10 раз**





**В номере:**

**VI Международная научно-практическая конференция «Управление документацией: прошлое, настоящее, будущее» памяти профессора Т.В. Кузнецовой**



**Цифровая трансформация архивной отрасли**

**Технические комитеты ИСО, их роль в стандартизации документации**

**Проблемы электронного кадрового документооборота**

**Социальная сеть «ВКонтакте», как хранилище современной системы документации о жизнедеятельности населения**

**Формирование архивного фонда Минтруда России (из опыта работы)**

**Электронные документы и информационные системы в суде. Зарубежный опыт**

**Должностная инструкция как организационно-правовой документ**

**Защита персональных данных в цифровой среде**

При поддержке:



БИЗНЕС  
ИДЕИ

БИЗНЕС  
РЕШЕНИЯ

БИЗНЕС  
ТЕХНОЛОГИИ

БИЗНЕС  
ПРОЦЕССЫ

№ 13  
(657)  
2022

# УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Периодические издания по заказу "Росмедиа" - 71652, 70656, 72026.

www.TOP-PERSONAL.ru

Главная тема: **КОРПОРАТИВНАЯ КУЛЬТУРА**



**Владимир Давыдов**

**STICKPEEK**  
CREATIVE YOU

**Мы предлагаем не просто мерч,  
а инструмент формирования  
корпоративной культуры**