



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

# ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

№ 11  
ноябрь  
2022

Подписные индексы по каталогу Урал-пресс — 79154, 79357

*Александра Шишкина*

## **Военная ипотека сегодня**

*Дмитрий Мартасов*

## **Налогообложение недвижимости в 2022 году**

*Ульяна Зеленая*

## **Аудит договоров продажи недвижимости компании на предмет соответствия законодательству РФ**

*Алла Митрахович*

## **Возмещение ущерба от неудачных перевозок**

*Дмитрий Краснощёк*

## **На что может претендовать дольщик при банкротстве застройщика?**

*Дмитрий Гайдин*

## **Выселение из жилого помещения вследствие банкротства**

*Татьяна Човикова*

## **Ипотека с материнским капиталом — анализ судов**

Аудит сайтов компании — Деловой Клуб Топ-персонал 8 декабря 2022 года силами экспертов осветил плачевную ситуацию: много сайтов могут быть заблокированы за разные нарушения законодательства.

Но об этом в следующем номере.

И с Наступающим Новым Годом всех!

Удачи!

Александр Гончаров

## ВЕДУЩИЕ ЭКСПЕРТЫ

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

## Ипотека



Александра Шишкина  
**Военная ипотека сегодня** . . . . . 5

## Налогообложение недвижимости



Дмитрий Мартасов  
**Налогообложение недвижимости  
в 2022 году** . . . . . 15

## Аудит



Ульяна Зеленая  
**Аудит договоров продажи недвижимости  
компании на предмет соответствия  
законодательству РФ** . . . . . 23

## Возмещение ущерба



Алла Митрахович  
**Возмещение ущерба от неудачных  
перевозок** . . . . . 31

## Банкротство



Дмитрий Краснощёк  
**На что может претендовать дольщик  
при банкротстве застройщика?** . . . . . 41

## Банкротство



Дмитрий Гайдин  
**Выселение из жилого помещения вследствие  
банкротства** . . . . . 55

## Материнский капитал



Татьяна Новикова

**Ипотека с материнским капиталом — анализ  
судов** .....65

## Выход за рубеж



Яна Шевченко

**Кто первый — тот и молодец** .....73

## Комментарии экспертов

Денис Редько

**«Траншевая» ипотека, что это за «зверь» и в чем  
опасность. 4 плюса и 3 минуса для ипотечника** .....83

Александр Бурчук, Юлия Гальянова, Юлия Иванова

**Семью российской певицы выселили из квартиры.  
Такова плата за долги бывшего мужа** ..... 85

Марина Кельбах, Катерина Скопцов

**Как выделить доли детям после использования  
маткапитала** .....97

Арина Довженко, Евгений Жаров

**Загрязнитель платит: в России изменятся правила  
начисления экосбора — Национальные проекты  
России** ..... 103

## Новости

**Маск заявил о господах и крестьянах  
в «Твиттере» и вспомнил войну в США** ..... 110

**Федеральный ритейлер продает ТЦ в Нижнем  
Новгороде** ..... 111

## Выходные данные

Журнал  **ЖИЛИЩНОЕ  
ПРАВО**

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

**Главный редактор издательства:**  
Александр Гончаров.

**Выпускающий редактор журнала:**  
Алена Верещагина

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

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

**PR-отдел: 7447273@bk.ru**

**Корректор:**  
О. Трофимова.

**Дизайн, верстка:**  
О. Дегнер.

**Интернет-проекты:**  
П. Москвичев.

**Альтернативная подписка:**  
7447273@bk.ru

**Пресс-служба:**  
pr@estate-law.ru

**Руководитель отдела маркетинга:**  
В. Гончарова.

**Гл. бухгалтер**  
Н. Фомичева.

**Рекламный отдел:**  
7447273@bk.ru

**Прямая подписка и отдел реализации:**  
7447273@bk.ru

**Претензии по доставке:**  
7447273@bk.ru

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

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

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

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

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

**Подписано в печать 15.11.2022.  
Формат 60x90 1/8.  
Печать офсетная, бумага офсетная.  
Тираж 2 500 экз.  
Заказ № 22-11.**

**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



**Александра Шишкина**

юрист

# Военная ипотека сегодня

Военная ипотека сегодня

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

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

**Военная ипотека служит весомым подспорьем при профорientации. Схема такова: пока военный проходит службу, платежи по займу за него гасит Росвоенипотека. После закрытия всего кредита недвижимость становится собственностью заемщика. Для выдачи данного вида ипотеки необходимо соответствие следующим основным условиям: гражданство РФ, наличие контракта с вооруженными силами, а также быть участником программы накопительно-ипотечной системы (далее – НИС). Кроме того, придется соблюсти ряд дополнительных критериев, указанных в Постановлении Правительства РФ от 21.02.2005 N 89 (ред. от 30.11.2019) «Об утверждении Правил формирования и ведения реестра участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих Министерством обороны Российской Федерации, федеральными органами исполнительной власти и федеральными государственными органами, в которых федеральным законом предусмотрена военная служба».**

Исходя из открытых источников, на данный момент в указанной программе зафиксировано более полумиллиона военнослужащих.

Вместе с тем, возникает немало спорных моментов, разрешение которых происходит в суде.

В частности, Определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ были отменены принятые ранее судебные акты, дело о разделе совместно нажитого имущества направлено на новое рассмотрение, так как приобретённая сторонами в период брака квартира за счёт участия одного из супругов в накопительно-ипотеч-

## **ПОКА ВОЕННЫЙ ПРОХОДИТ СЛУЖБУ, ПЛАТЕЖИ ПО ЗАЙМУ ЗА НЕГО ГАСИТ РОСВОЕНИПОТЕКА**

ной системе жилищного обеспечения военнослужащих является их совместной собственностью, в связи с чем вывод суда первой инстанции о том, что спорная квартира относится к личной собственности ответчика, не основан на законе. Суд первой инстанции, разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований в части раздела квартиры как общей совместной собственности супругов, со ссылкой на положения ст. 36 Семейного кодекса РФ, ФЗ от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих», исходил из того, что квартира приобретена не за счёт общих доходов супругов, а за счёт денежных выплат, имеющих специальное целевое назначение, предоставленных супругу-военному без учёта его семейного положения, право на которые неразрывно связано только с его статусом военнослужащего.

Также в соответствии с разъяснениями, приведёнными в п. 15 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 5 ноября 1998 г. № 15 «О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака», общей совместной собственностью супругов, подлежащей разделу, является любое нажитое ими в период брака движимое



и недвижимое имущество, которое в силу статей 128, 129, пунктов 1 и 2 ст. 213 Гражданского кодекса РФ может быть объектом права собственности граждан, независимо от того, на имя кого из супругов оно было приобретено или кем внесены денежные средства, если брачным договором между ними не установлен иной режим этого имущества. Определяющими в отнесении имущества к отдельной собственности

## **ПОСЛЕ ЗАКРЫТИЯ ВСЕГО КРЕДИТА НЕДВИЖИМОСТЬ СТАНОВИТСЯ СОБСТВЕННОСТЬЮ ЗАЕМЩИКА**

супругов (имущество каждого из супругов) являются время и основания возникновения права собственности на конкретное имущество у каждого из супругов.

По сему делу судом было установлено, что спорная квартира приобретена в период брака по договору купли-продажи, то есть по возмездной сделке. Передача квартиры, регистрация перехода права собственности на неё за покупателем и оплата её стоимости состоялись также в период брака. Каких-либо ограничений для членов семьи военнослужащего в режиме и порядке пользования жилым помещением, в том числе приобретённом за счёт участия в накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих, названными выше Законами не предусмотрено.

Следовательно, приобретение военнослужащим жилья за счёт участия в накопительно-ипотечной системе является одной из форм его жилищного обеспечения, реализуемого за счёт средств федерального бюджета. Таким образом, приобретённая сторонами в период брака квартира за счёт участия одного из супругов в накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих является их совместной собственностью.

При таких обстоятельствах вывод суда о том, что спорная квартира относится к личной собственности супруга, не основан на законе.

Ещё один кейс также относится к спору между бывшими супругами. Приобретенное жилое помещение было оплачено частично за счёт собственных средств супругов, частично — за счёт средств, предоставленных мужу как участнику накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих по договору целевого жилищного займа

**ПРИБРЕТЁННАЯ СТОРОНАМИ В ПЕРИОД БРАКА  
КВАРТИРА ЗА СЧЁТ УЧАСТИЯ ОДНОГО ИЗ СУПРУГОВ  
В НАКОПИТЕЛЬНО-ИПОТЕЧНОЙ СИСТЕМЕ ЖИЛИЩНОГО  
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ВОЕННОСЛУЖАЩИХ ЯВЛЯЕТСЯ  
ИХ СОВМЕСТНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ**

и по кредитному договору, соответственно. На основании ч. 3 ст. 9 ФЗ от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ, одним из оснований для исключения военнослужащего федеральным органом исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба, из реестра участников является увольнение его с военной службы. При досрочном увольнении участника накопительно-ипотечной системы с военной службы, если у него не возникли основания, предусмотренные пунктами 1, 2 и 4 статьи 10 названного федерального закона, начиная со дня увольнения по целевому жилищному займу начисляются проценты по ставке, установленной договором о предоставлении целевого жилищного займа. При этом уволившийся участник накопительно-ипотечной системы обязан возвратить выплаченные уполномоченным федеральным органом суммы в погашение целевого жилищного займа, а

также уплатить проценты по этому займу ежемесячными платежами в срок, не превышающий десяти лет. Из материалов дела следует, что супруг с определенного времени перестал являться военнослужащим, вследствие чего был исключён из реестра участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих. Предоставленная по договору целевого жилищного займа сумма должна быть возвращена с уплатой процентов, обязательство по ипотечному кредитному договору подлежит исполнению заёмщиком самостоятельно.

**ВЫВОД СУДА О ТОМ, ЧТО СПОРНАЯ КВАРТИРА  
ОТНОСИТСЯ К ЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ СУПРУГА,  
НЕ ОСНОВАН НА ЗАКОНЕ**

При таких обстоятельствах вывод суда апелляционной инстанции о приобретении спорной квартиры по безвозмездной сделке не основан на законе. Таким образом, у супруга имелись заёмные обязательства, возникшие в период брака с целью приобретения спорной квартиры. В нарушение требований п. 3 ст. 39 Семейного кодекса РФ судом апелляционной инстанции не учтено, что все перечисленные денежные средства, полученные супругом в период брака и потраченные на приобретение квартиры, относятся к совместному имуществу супругов, а приобретённое на них имущество составляет их общую собственность. Следовательно, квартира, как приобретённая сторонами на имя супруга в период брака по возмездной сделке, является их совместно нажи-

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

## СМЕНА ДОГОВОРОВ С СОТРУДНИКАМИ С ТРУДОВЫХ НА ИНЫЕ ФОРМЫ, АНАЛИЗ ПОСЛЕДСТВИЙ

Юлия Головенко

...Доводы истца о принуждении встать на учет по налогу на профессиональный доход признаны судом несостоятельными, поскольку гражданин вправе самостоятельно определять порядок уплаты им налога на свои доходы...

...ФАКТ ДОПУСКА ИСТЦА К РАБОТЕ ОТВЕТЧИКОМ (РАБОТОДАТЕЛЕМ), ПОСТОЯННЫЙ ХАРАКТЕР ЭТОЙ РАБОТЫ И ВЫПОЛНЕНИЕ ТРУДОВОЙ ФУНКЦИИ В ИНТЕРЕСАХ РАБОТОДАТЕЛЯ ЗА ВЫПЛАЧИВАЕМУЮ ЗАРАБОТНУЮ ПЛАТУ...

...К ХАРАКТЕРНЫМ ПРИЗНАКАМ ТРУДОВОГО ПРАВООТНОШЕНИЯ ОТНОСЯТСЯ ЛИЧНЫЙ ХАРАКТЕР ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ РАБОТНИКА; ОБЯЗАННОСТЬ РАБОТНИКА ВЫПОЛНЯТЬ ОПРЕДЕЛЕННУЮ, ЗАРАНЕЕ ОБУСЛОВЛЕННУЮ ТРУДОВУЮ ФУНКЦИЮ; ПОДЧИНЕНИЕ РАБОТНИКА ПРАВИЛАМ ВНУТРЕННЕГО ТРУДОВОГО РАСПОРЯДКА ПРИ ОБЕСПЕЧЕНИИ РАБОТОДАТЕЛЕМ УСЛОВИЙ ТРУДА; ВОЗМЕЗДНЫЙ ХАРАКТЕР (ОПЛАТА ПРОИЗВОДИТСЯ ЗА ТРУД)...



## **Дмитрий Мартасов**

юрисконсульт Общества с ограниченной  
ответственностью «СтройБазис»

# **Налогообложение недвижимости в 2022 году**

Налогообложение недвижимости в 2022

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

**Налоговая система государства должна постоянно совершенствоваться и модернизироваться и приспособляться к изменяющимся условиям для стимулирования экономического роста государства. Сейчас в эпоху становления и развития цифровых технологий роль и значение налоговых органов видоизменяется (трансформируется) в области налогового администрирования. Система налогообложения в Российской Федерации постоянно совершенствуется, вносятся изменения в нормативно-правовые акты. Поэтому актуальным вопросом является анализ судебной практики с описанием и изучением конкретных случаев в сфере налогообложения недвижимости в 2022 году.**

Плательщиками налога на недвижимость являются российские и иностранные организации, у которых есть объекты налогообложения (п. 1 ст. 373 Налогового кодекса Российской Федерации)<sup>1</sup>.

Для налога на имущество недвижимость — это все то, что считается недвижимостью по гражданскому законодательству<sup>2</sup>.

Признаки недвижимости делятся на основные признаки — это признаки, которые прямо установлены Гражданским кодексом Российской Федерации; и дополнительные признаки — это те, которые описаны в

<sup>1</sup> Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 07.08.2000, № 32, ст. 3340.

<sup>2</sup> Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 07.08.2000, № 32, ст. 3340.

разъяснениях органов государственной власти Российской Федерации — Министерства финансов Российской Федерации, Федеральной налоговой службы Российской Федерации, либо указаны в материалах судебной практики.

**ДЛЯ НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО НЕДВИЖИМОСТЬ —  
ЭТО ВСЕ ТО, ЧТО СЧИТАЕТСЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ  
ПО ГРАЖДАНСКОМУ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ**

С 01 сентября 2022 года начали действовать новые правила Гражданского кодекса Российской Федерации о недвижимости и правах на нее<sup>3</sup>. Вступили в силу главы Гражданского кодекса Российской Федерации о недвижимости и правах на здания, сооружения, недострой, помещения и машино-места. Закреплено, что здания и сооружения создаются в результате строительства. Также их можно образовать путем раздела здания, сооружения или единого недвижимого комплекса<sup>4</sup>.

В августе 2022 года ФНС России выпустило Письмо от 16.08.2022 № СД-4-21/10747@ «О правовых позициях Верховного Суда Российской Федерации по налоговым спорам, касающимся определения вида имущества (движимое/недвижимое) в целях применения главы 30 «Налог на имущество организаций» Налогового кодекса Российской Федерации»<sup>5</sup>.

<sup>3</sup> Федеральный закон от 28.06.2022 № 185-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ, 04.07.2022, № 27, ст. 4586.

<sup>4</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, № 32, ст. 3301.

<sup>5</sup> Письмо ФНС России от 16.08.2022 № СД-4-21/10747@ «О правовых позициях Верховного Суда Российской Федерации по налоговым спорам, касающимся определения вида имущества (движимое/недвижимое) в целях применения главы 30 «Налог на имуще-

В документе приведены примеры имущества и основания признания его движимым или недвижимым<sup>6</sup>.

В Письме Минфина России от 23.08.2022 № 03-05-05-01/81992<sup>7</sup> был сделан вывод, что при решении вопроса отнесения имущества к движимому или недвижимому следует руководствоваться статьями 130 и 131 Гражданского кодекса Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, сложившейся судебной практикой и иными нормативными правовыми актами.

В налоговом законодательстве нет четкого определения движимого и недвижимого имущества, поэтому не исключены ошибки при квалификации объекта и доначисления при налоговых проверках.

Далее более подробно остановимся на конкретных примерах из материалов судебной практики.

В определении Верховного Суда Российской Федерации от 06.06.2022 № 308-ЭС22-7742 по делу № А53-3299/2021<sup>8</sup> при исследовании обстоятельств дела установлено, что технические и конструктивные характеристики объекта «Система очистки и отвода сточных вод с территории промплощадки (Новочеркасская ГРЭС)» не позволяют отнести данный объект к объектам движимого имущества; спорный объект соответствует понятию «недвижимое имущество». Поэтому компания необоснованно исключила объект по налогу на имущество организаций.

ство организаций» Налогового кодекса Российской Федерации») // Официальные документы, № 32, 30.08 — 05.09.2022 (еженедельное приложение к газете «Учет, налоги, право»).

6 Письмо ФНС России от 16.08.2022 № СД-4-21/10747@ «О правовых позициях Верховного Суда Российской Федерации по налоговым спорам, касающимся определения вида имущества (движимое/недвижимое) в целях применения главы 30 «Налог на имущество организаций» Налогового кодекса Российской Федерации» (вместе с «Обзором правовых позиций Верховного Суда Российской Федерации по налоговым спорам, касающимся определения вида имущества (движимое/недвижимое) в целях применения главы 30 «Налог на имущество организаций» Налогового кодекса Российской Федерации») // Официальные документы, № 32, 30.08 — 05.09.2022 (еженедельное приложение к газете «Учет, налоги, право»).

7 Письмо Минфина России от 23.08.2022 № 03-05-05-01/81992 «О классификации ОС по видам и группам и об отнесении имущества к движимому (недвижимому) в целях уплаты налога на имущество организаций исходя из среднегодовой стоимости» // СПС Консультант Плюс.

8 Определение Верховного Суда РФ от 06.06.2022 № 308-ЭС22-7742 по делу № А53-3299/2021 // СПС Консультант Плюс.



В определении Верховного Суда Российской Федерации от 03 июня 2022 № 305-ЭС22-10313 необоснованно исключены из состава облагаемых налогом на имущества ряд объектов недвижимого имущества: волоконно-оптические линии связи<sup>9</sup>. Суд установил, что указанные объекты имущества имеют прочную связь с землей, перемещение которых без нанесения несоразмерного ущерба их конструктивной целостности и проектным функциональным назначениям невозможно<sup>10</sup>.

**В НАЛОГОВОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ НЕТ ЧЕТКОГО  
ОПРЕДЕЛЕНИЯ ДВИЖИМОГО И НЕДВИЖИМОГО  
ИМУЩЕСТВА, ПОЭТОМУ НЕ ИСКЛЮЧЕНЫ ОШИБКИ  
ПРИ КВАЛИФИКАЦИИ ОБЪЕКТА И ДОНАЧИСЛЕНИЯ  
ПРИ НАЛОГОВЫХ ПРОВЕРКАХ**

В Определении Верховного суда Российской Федерации от 01 июня 2022 года № 306-ЭС22-7514 организации был доначислен налог в связи с занижением налоговой базы ввиду неправильной квалификации в отношении объектов, состоящих из оборудования гидроэлектростанции, а также сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью линий энергопередачи<sup>11</sup>. Суд установил, что гидроэлектростанция представляет собой комплекс объединенных единым производственным назначением и технологическим режимом работы зданий, сооружений и иных вещей,

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



**Ульяна Зеленая**

Юрист

# Аудит договоров продажи недвижимости компании на предмет соответствия законодательству РФ

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

**Продажа недвижимого имущества зачастую вызывает большое количество вопросов и сомнений как у продавцов, так и у покупателей. Учитывая высокую стоимость объектов недвижимости, как правило, большое количество вопросов возникает в связи с возможными рисками обеих сторон будущей сделки. Вместе с тем, высокая стоимость недвижимости компаний требует от сторон сделки не только внимательности и осмотрительности, но и тщательной проверки как контрагента, так и объекта приобретаемой недвижимости для покупателя. При этом, договор продажи недвижимости заключается исключительно в письменной форме, несоблюдение формы договора продажи влечет его недействительность (ст. 550 ГК РФ). Для уверенности сторон при проведении сделки купли-продажи недвижимости компании стороны привлекают квалифицированных специалистов, которые как проверят сам объект недвижимости, так и правильно и в соответствии с требованиями законодательства оформят всю необходимую документацию. По сути, проведут аудит недвижимости и договора его продажи на соответствие законодательству РФ.**

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2008 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» под аудитом понимается независимая проверка бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица в целях выражения мнения о достоверности отчетности, а аудиторская деятельность (аудиторские услуги) – это деятельность по проведению аудита и оказанию сопутствующих аудиту услуг, осуществляемая аудиторскими организациями, индивидуальными аудиторами. Аудит договора продажи

## **ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОЛЖЕН БЫТЬ ЗАКЛЮЧЕН В ПИСЬМЕННОЙ ФОРМЕ**

недвижимости представляет собой проверку объекта недвижимости компании, оценку недвижимости и отражения в учете и отчетности операций по купле-продаже недвижимости. Для полноты оценки договора продажи недвижимости компании необходимо учесть несколько критериев, которые являются основополагающими при заключении договора продажи недвижимости:

- Форма договора. Договор купли-продажи недвижимости должен быть заключен в письменной форме.
- Существенные условия договора: о предмете и условие о цене недвижимости. Важными существенными условиями договора продажи недвижимости являются условия о предмете, продаваемом объекте недвижимости, а также о цене такой недвижимости. Законодательство обязывает, чтобы в договоре были отражены данные, позволяющие идентифицировать продаваемое недвижимое имущество. При отсутствии в договоре этих данных условие о продаваемой и подлежащей передаче недвижимости считается несогласованным, а договор незаключенным (ст. 554 ГК РФ). Также договор продажи недвижимости должен содержать согласованное сторонами в письменной форме условие о цене недви-

мости, при его отсутствии договор продажи недвижимости считается незаключенным (п. 1 ст. 555 ГК РФ). Для формирования стоимости недвижимого имущества необходимо провести его оценку. Оценкой недвижимого имущества занимаются квалифицированные специалисты — оценщики.

- Передача недвижимого имущества продавцом покупателю. Передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. (п. 1 ст. 556 ГК РФ). Приведенная норма обязывает стороны провести процедуру передачи недвижимости.

**ПЕРЕДАЧА НЕДВИЖИМОСТИ ПРОДАВЦОМ И  
ПРИНЯТИЕ ЕЕ ПОКУПАТЕЛЕМ ОСУЩЕСТВЛЯЮТСЯ ПО  
ПОДПИСЫВАЕМОМУ СТОРОНАМИ ПЕРЕДАТОЧНОМУ АКТУ**

- Государственная регистрация договора купли-продажи недвижимости. Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации (п. 1 ст. 551 ГК РФ).

Помимо вышеперечисленных основных условий договора продажи недвижимости, важным моментом также являются не только правоустанавливающие документы на сам объект недвижимости, но и полномочия лица, подписывающего сделку. От правомочности лица, подписывающего сделку, зависит правомочность самой сделки. Так, например, в постановлении Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 07.09.2021 № Ф01-4014/2021 по делу № А43-953/2020 суд пришел к выводу, что договор, заключенный неуполномоченным лицом в силу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, является ничтожной сделкой. По этому делу прокурор Нижегородской области в интересах Российской Федерации обратился в

Арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «С.» об истребовании из чужого незаконного владения земельных участков. Арбитражный суд Нижегородской области решением, оставленным без изменения постановлением Первого арбитражного апелляционного суда, удовлетворил заявленное требование: истребовал из незаконного владения ответчика спорные земельные участки. Ссылаясь на то обстоятельство, что земельный участок в связи с нахождением на нем защитного сооружения относился к федеральной собственности, и его приватизация произведена неуполномоченным лицом, Прокурор обратился в арбитражный суд с иском в интересах Российской Федерации. В материалах дела

**ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ  
ПО ДОГОВОРУ ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ ПОДЛЕЖИТ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ**

отсутствуют доказательства воли Российской Федерации на отчуждение земельного участка. Таким образом, такой договор, заключенный неуполномоченным лицом в силу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, является ничтожной сделкой. Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения (п. 1 ст. 167 ГК РФ).

Соответственно, все последующие сделки в отношении спорного зе-

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



**Алла Митрахович**

юрист

# Возмещение ущерба от неудачных перевозок

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

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

**На современном этапе развития государства и экономики мы не представляем себе жизнь без коммуникаций с людьми и компаниями из других городов и стран. Наша планета вся исчерчена железными и автомобильными дорогами, линиями авиасообщений и морских путей следования, по которым ежедневно перемещаются люди и грузы. Безусловно, большая часть перевозок осуществляется с целью доставки грузов из одной точки земного шара в другую, что обеспечивает сегодня такое разнообразие и богатство выбора товаров и мест пребывания.**

**На каждую перевозку могут влиять различные факторы, такие как политика, погода, стихийные бедствия, человеческие ошибки, что приводит к изменению сроков, стоимости перевозки, а также влияет и на сохранность перевозимых грузов.**

**В связи с указанным, наиболее важным для производителей и иных заказчиков перевозки является вопрос возмещения убытков в случаях повреждения и утери грузов.**

Традиционно в юридической практике для того, чтобы добиться в суде возмещения убытков, необходимо доказать простой состав обстоя-



тельств, формирующий в себе юридический состав: факт ущерба, наличие противоправного поведения лица, с которого заявитель просит взыскать убытки, а также причинно-следственную связь между двумя первыми обстоятельствами.

## **ВАЖНЫМ ЯВЛЯЕТСЯ ВОПРОС ВОЗМЕЩЕНИЯ УБЫТКОВ В СЛУЧАЯХ ПОВРЕЖДЕНИЯ И УТЕРИ ГРУЗОВ**

В частности, в одном из дел, рассмотренном в арбитражном суде<sup>1</sup>, ответчик — транспортная компания, потерявшая груз, ссылалась на то, что заявитель не доказал наличие у него права собственности на груз, при этом сам ответчик груз также не получал к перевозке, так как его фактически перевозил водитель, который является работником другого лица, договорные отношения ответчик с водителем не успел заключить и не выдавал ему доверенность на право перевозки груза.

Суды, устанавливая фактические обстоятельства, пришли к выводам, что между заказчиком и исполнителем (истцом) заключен договор перевозки. При этом, исполнитель привлек к организации перевозки третье юридическое лицо — перевозчика.

Ответчик принял груз к перевозке, что подтверждается товарно-транспортной накладной и актами загрузки. В пути следования груз похищен неустановленными лицами (в материалы дела представлено постановление о возбуждении уголовного дела).

Исполнитель сразу возместил стоимость похищенного груза заказчику. Однако, поскольку перевозку осуществляла третья компания-перевозчик,

<sup>1</sup> Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 11 ноября 2021 г. по делу N А43-20315/2020

исполнитель обратился в суд для возмещения соответствующих убытков, причиненных утерей груза.

Суды правильно указали, что согласно правовой позиции, содержащейся в пункте 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 26.06.2018 N 26 «О некоторых вопросах применения законодательства о договоре перевозки автомобильным транспортом грузов, пассажиров и багажа и о договоре транспортной экспедиции», перевозчик

**УБЫТКИ ПОДЛЕЖАТ ВОЗМЕЩЕНИЮ ФАКТИЧЕСКИ  
СТОРОНОЙ ПЕРЕВОЗЧИКА, ПРИ ЭТОМ НАЛИЧИЕ  
И ОТСУТСТВИЕ РЕАЛЬНЫХ ТРУДОВЫХ ОТНОШЕНИЙ  
МЕЖДУ ЛОГИСТИЧЕСКОЙ ФИРМОЙ И ВОДИТЕЛЕМ  
(ЛИЦОМ, УПРАВЛЯЮЩИМ ТРАНСПОРТОМ)  
НЕ ИМЕЮТ ЗНАЧЕНИЯ**

несет ответственность за утрату, недостачу или повреждение (порчу) багажа независимо от наличия вины, в том числе за случайное причинение вреда (например, дорожно-транспортное происшествие по вине третьих лиц, хищение и т. п.). Основанием для освобождения перевозчика от обязанности по возмещению реального ущерба ввиду утраты, недостачи или повреждения (порчи) багажа является наличие обстоятельств непреодолимой силы и иных предусмотренных законом обстоятельств.

В представленных истцом транспортных документах указаны данные водителя и транспортное средство, принадлежащее ответчику; транспортная накладная содержит указание на стоимость принятого к перевоз-

ке груза, а также содержит ссылки на товарные накладные, в которых указаны наименование и количество груза. Водитель расписался в указанных документах за получение груза.

Сведения о водителе, транспортном средстве содержатся в подписанной ответчиком заявке, из чего следует, что ответчик уполномочил водителя на осуществление согласованной перевозки несмотря на то, что трудовые отношения с ним не оформлены.

Таким образом, убытки подлежат возмещению фактически стороной перевозчика, при этом наличие и отсутствие реальных трудовых отношений между логистической фирмой и водителем (лицом, управляющим транспортом) не имеют значения для данного спора, поскольку имеются доказательства, что транспортная компания поручила перевозку конкретному водителю.

В другом деле суд отказал во взыскании убытков<sup>2</sup> в связи с хищением вверенного перевозчику груза.

Истец не предоставил доказательств, что ответчик принял груз для перевозки по заявленному договору. Согласно представленному договору перевозки, должны быть оформлены товаросопроводительные документы. В случае утраты, недостачи или повреждения груза Исполнитель обязан возместить Заказчику стоимость утраченного или поврежденного груза (или его части) согласно стоимости, указанной в товаротранспортных документах.

Однако никаких доказательств, что груз на сумму 397 400 рублей был утрачен ответчиком, истец суду не представил.

В договоре перевозки было указано, что 50% стоимости уплачивается

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

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

# **ТРУДОВОЕ ПРАВО** ДЕКАБРЬ 2022

## **ESG-ПРИНЦИПЫ: ЧТО ЭТО ТАКОЕ И ЗАЧЕМ КОМПАНИЯМ ИХ СОБЛЮДАТЬ**

**СЕРГЕЙ Зайнуллин, АНДРЕЙ Переладов,  
Владимир Пинаев, АНДРЕЙ Порсев**

**...ESG-концепция — это не императивные указания, а добровольно принятые обязательства, декларация стремления к самоулучшению...**

**...Эти принципы несут лишь рекомендательный характер для бизнеса, однако они имеют определенное влияние...**

**...мы стремимся соблюдать эти принципы «на автомате»: экономно и экологично относимся к закупаемым материалам, выстраиваем доверительные отношения с клиентами и создаем комфортные условия для работы сотрудников...**

На что может...

Д. Краснощёк



**Дмитрий Краснощёк**

основатель Юридической компании «Стратегия»

<https://strateg.law>

# На что может претендовать дольщик при банкротстве застройщика?

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

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

## ОСНОВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ПРОЦЕДУРЫ БАНКРОТСТВА И ПОСЛЕДУЮЩЕЕ ПОЛУЧЕНИЕ КОМПЕНСАЦИИ

Вопрос защиты прав кредиторов и дольщиков при участии в долевом строительстве стоит остро на протяжении последних 10 лет. Это вызвано тем, что многие строительные организации не выполняют возложенные на них обязательства по договору долевого строительства.

В первую очередь, возникновение конфликтных ситуаций между дольщиками и застройщиком связано с тем, что государство на законодательном уровне не регулировало порядок взаимоотношения застройщика и

### В ОТНОШЕНИЯХ ПО ДОЛЕВОМУ СТРОИТЕЛЬСТВУ ПОЯВИЛСЯ ПОЛНОЦЕННЫЙ ТРЕТИЙ УЧАСТНИК — БАНК

денежных средств дольщиков. Именно поэтому возникали ситуации, когда компания-застройщик попросту исчезала с деньгами кредиторов.

Вторым ключевым аспектом является то, что отсутствовала соответствующая судебная практика, которая могла бы защищать и отстаивать права обманутых дольщиков.

Так же свою лепту в незащищенность дольщиков внесло принятие Федерального Закона о банкротстве. В связи с этим множество компаний-застройщиков попросту признавали себя банкротом, и вкладчики оставались как без денег, так и без обещанной недвижимости. В данном случае государству приходилось тратить федеральные бюджетные средства для компенсации затрат обманутым людям, а также осуществлять достройку объектов недвижимости за собственный счет. Данные обязанности ложились на власти субъектов, чей бюджет не рассчитан на столь серьезные затраты, не связанные с развитием региона.

Но в последнее время, на законодательном уровне наметилась тенденция, когда застройщик не может просто взять деньги кредиторов и исчезнуть, не исполнив свои обязательства. В данном материале мы подробно рассмотрим все тонкости процедуры банкротства компании-застройщика, а также сформируем правильный порядок действий для восстановления нарушенных прав дольщиков и определим действия, которые необходимо предпринимать.

### РЕФОРМА ДОЛЕВОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Относительно недавно была проведена реформа долевого законодательства, в соответствии с которой в отношениях по долевого строительству появился полноценный третий участник — банк. В долевым от-

## БАНК ОСУЩЕСТВЛЯЕТ КОНТРОЛЬ РАСХОДОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ДОЛЬЩИКОВ ЗАСТРОЙЩИКОМ

ношениях кредитная организация выступает в качестве посредника между застройщиком и дольщиком. Банк осуществляет контроль расходования денежных средств дольщиков застройщиком.

Приобретение недвижимости является важным и ответственным вопросом для большинства людей. С 2005 года в РФ действует законодательство, в соответствии с которым осуществляется регулирование процесса привлечения денежных средств застройщиками для долевого строительства многоквартирных домов или иных объектов строительства. Участие в инвестировании долевого строительства позволяет сэкономить денежные средства на приобретение жилья. Но у данной медали также присутствует обратная сторона. Она заключается в том, что вложенные деньги в строительство недвижимости могут безвозвратно исчезнуть.

Существует множество причин для возникновения подобной ситуации. К примеру, это может быть:

- дефолт застройщика;
- проблемы с вводом дома в эксплуатацию;
- возникновение сложностей с прохождением государственной экспертизы;
- мошеннические действия со стороны застройщика;
- банкротство строительной фирмы.

Многие из нас слышали истории об обманутых дольщиках, как они выходят на демонстрации, пишут заявления в полицию и прокуратуру, отправляют письма в администрацию президента с просьбой решения данного вопроса. В данных ситуациях государство вынуждено тратить бюджетные средства для того, чтобы закончить объекты незавершенного строительства. В связи с большим количеством подобных ситуаций государство было вынуждено провести реформу долевого строительства. Ключевым изменением законодательства является то, что с 1 июля 2019 года расчеты по договору долевого строительства в обязательном порядке проводятся при помощи Эскроу со счетов.

*«Эскроу счет — специальный денежный счет дольщика, на который он зачисляет денежные средства по договору долевого строительства. На данном счете деньги хранятся до тех пор, пока компания-застройщик полностью не выполнит свои обязательства по договору и не передаст покупателям жилое помещение».*

Таким образом, благодаря нововведениям, права дольщика при участии в долевом строительстве стали более защищенными, и отсутствует риск потери денежных средств.

Но что делать, если строительная компания решила признать себя банкротом?



## ОСОБЕННОСТИ ПРОЦЕДУРЫ БАНКРОТСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

Инициировать процедуру банкротства может как сам застройщик, так и его кредиторы. Например, банк, дольщики или поставщики, налоговая служба или Фонд защиты прав дольщиков.

Процедура банкротства застройщиков имеет ряд характерных особенностей.

1. Такие этапы процедуры банкротства как наблюдение и финансовое оздоровление не применяются в отношении застройщиков.

2. Первой процедурой, вводимой судом в процессе банкротства, является конкурсное производство. После запуска процедуры конкурсного производства прежнего руководителя организации отстраняют от занимаемой должности, и на его место судом назначается конкурсный управляющий. Который становится полноценным руководителем фирмы-застройщика до окончания процедуры банкротства.

3. Конкурсный управляющий должен выявить всех кредиторов и участников строительства, перед которыми у застройщика имеются обязательства. Он обязан их уведомить о начале процедуры банкротства в оснащении строительной фирмы.

*«Стоит учитывать тот факт, что информацию о кредиторах и участниках долевого строительства конкурсный управляющий получает от бывшего руководителя организации. Следовательно, если бывший руководитель застройщика не исполнит в полной мере обязанность по передаче всех документов и информации, то велика вероятность возникновения риска о том, что кредиторы и иные участники не смогут получить актуальную информацию о процедуре банкротства застройщика. Именно поэтому рекомендуется всем участникам строительства постоянно отслеживать информацию о строительстве».*

4. В процессе банкротства также действует еще одна особенность, она касается определения порядка определения требований. Таким образом участники строительства предъявляют свои требования не суду, а непо-

средственно конкурсному управляющему. Всю полную информацию о конкурсном управляющем кредиторы или дольщики могут найти в судебном решении о признании должника банкротом или едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

5. В отличие от других кредиторов, которые могут рассчитывать только на денежные выплаты, у дольщиков в данной ситуации имеется выбор. В первом варианте они могут требовать возврата денег. При втором варианте участники долевого строительства могут потребовать от застройщика непосредственно само жилье, за которое были внесены денежные средства. Таким образом, в процедуре банкротства действует два реестра:

- реестр денежных требований;
- реестр требований по передаче помещений.

### **В КАКОЙ РЕЕСТР СТОИТ ВКЛЮЧАТЬСЯ?**

Для ответа на данный вопрос стоит учитывать несколько факторов. Например, расторгнут или нет договор о долевом участии, жилое или нежилое помещение, а также какой площади помещение обязан передать застройщик.

Для начала рассмотрим ситуацию, когда на момент запуска процедуры банкротства строительство не закончено, и объект долевого строительства не передан в собственность. Дольщику, заключившему договор о приобретении квартиры, машино-места или нежилого помещения площадью до 7 квадратных метров предоставляется право включить свои требования в реестр требований участников долевого строительства.

В ситуации, когда дольщик не намерен дожидаться окончания строительства, он обладает правом расторгнуть договор в одностороннем порядке и заявить свои денежные требования.

При определении общей суммы требований дольщика учитываются его затраты по договору и реальный ущерб. В случае, если стоимость квартиры снизилась, то размер денежных средств все равно не может быть ниже

суммы, которую дольщик изначально заплатил за объект недвижимости. Но стоит учитывать, что денег застройщика может не хватить на всех кредиторов.

**ВАЖНО!** При выборе варианта с получением денежных средств от застройщика право на получение квартиры у дольщика пропадает. В случае если строительство дома будет заканчивать другой застройщик, то дольщик с уже расторгнутым договором не сможет требовать свою квартиру в данном доме.

**КОГДА ДОЛЬЩИК НЕ НАМЕРЕН ДОЖИДАТЬСЯ  
ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА, ОН ОБЛАДАЕТ ПРАВОМ  
РАСТОРГНУТЬ ДОГОВОР В ОДНОСТОРОННЕМ ПОРЯДКЕ  
И ЗАЯВИТЬ СВОИ ДЕНЕЖНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ**

Заявления дольщиков о включении в реестр направляются конкурсному управляющему. К заявлению необходимо приложить копию договора с застройщиком, а также копию документов об оплате по данному договору и копию первой страницы своего паспорта.

Вышеупомянутое заявление необходимо направить конкурсному управляющему в течение двух месяцев с момента опубликования информации о начале процесса банкротства застройщика. В случае пропуска данного

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



**Дмитрий Гайдин**

юрист

# Выселение из жилого помещения вследствие банкротства

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

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

**Несостоятельность (банкротство) физических лиц является крайней мерой решения проблемы с долгами. В процедуре банкротства применяется такой способ удовлетворения требований кредиторов, как реализация имущества должника. При этом сохраняется или нет единственное жилье несостоятельного физического лица — вопрос неоднозначный. Также он тревожит и членов семьи должника, так как они, равно как и сам должник, рискуют быть выселены даже из единственного жилого помещения. С помощью судебной практики разберемся, в каком порядке банкрот и члены его семьи могут быть выселены из занимаемого жилого помещения и как этого можно избежать.**

В соответствии со статьей 213.24. Федерального закона от 26.10.2002

№ 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — закон о банкротстве) в случае принятия судом решения о признании гражданина банкротом суд принимает решение о введении реализации имущества гражданина. Здесь стоит задать первый вопрос: влечет ли указанное решение суда выселение из занимаемого жилого помещения?

Для ответа обратимся к институту защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения. Как гласит статья 304 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ), собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. Жилищный кодекс Российской Федерации (ЖК РФ) непосредственно регулирует правоотношения по выселению из жилья как одной из мер защиты права собственника. Со-

гласно статье 35 ЖК РФ в случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением он обязан освободить соответствующее жилое помещение. Если данный гражданин в срок, установленный собственником жилого помещения, не освобождает его, он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда.

Как видно из приведенных норм, требование о выселении из жилого помещения может предъявить исключительно его собственник. Учитывая, что в период после признания гражданина банкротом и введения проце-

**НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТЬ (БАНКРОТСТВО) ФИЗИЧЕСКИХ  
ЛИЦ ЯВЛЯЕТСЯ КРАЙНЕЙ МЕРОЙ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМЫ  
С ДОЛГАМИ**

дуры реализации его имущества и до ее окончания такой гражданин не перестает оставаться собственником жилого помещения, то он не может быть выселен из него.

Применение данной правовой позиции мы нашли в лаконичном и понятном апелляционном определении Свердловского областного суда

от 30.11.2016 по делу № 33-20879/2016. Судебная коллегия пришла к выводу, что для прекращения права пользования жилым домом или квартирой требуются не только обращение взыскания, но и реализация этого имущества, поскольку до момента его реализации и регистрации права собственности нового собственника должник как собственник может владеть и пользоваться имуществом. Само по себе решение об обращении взыскания на имущество не влечет перехода права собственности на него, следовательно, должник и члены его семьи не могут быть выселены из жилого помещения и сняты с регистрационного учета. Доводы о том, что со-

хранящееся право пользования должником спорным жилым помещением препятствует его реализации, Свердловский областной суд не принял, а доводы о неучете особенностей, характерных для процедуры банкротства, и ссылки на нормы закона о банкротстве связал с неверным толкованием норм материального права.

## **РАЗБЕРЕМСЯ, В КАКОМ ПОРЯДКЕ БАНКРОТ И ЧЛЕНЫ ЕГО СЕМЬИ МОГУТ БЫТЬ ВЫСЕЛЕНА ИЗ ЗАНИМАЕМОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И КАК ЭТОГО МОЖНО ИЗБЕЖАТЬ**

Таким образом, можно дать ответ на первый вопрос: сама по себе процедура реализации имущества, или точнее введение такой процедуры, не является основанием для выселения из жилого помещения; пока квартира не продана с торгов, никто не может быть выселен из нее только лишь на основании признания собственника несостоятельным.

Из первого вопроса вытекает второй: может ли единственное жилое помещение включаться в конкурсную массу?

Согласно части 1 статьи 213.25 закона о банкротстве, все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения о признании его банкротом и введении реализации имущества и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу. В соответствии с частью 3 указанной статьи из конкурсной массы исключается имущество, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством. В частности, в соответствии со статьей 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (ГПК РФ) взыскание не может быть обращено на принадлежащее должнику на праве собственности жилое помещение, если для него и членов его семьи, проживающих совместно, оно

является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, за исключением такого жилого помещения, если оно является предметом ипотеки.

Вместе с тем, еще в 2012 году Конституционный Суд Российской Федерации (КС РФ) в своем постановлении № 11-П от 14.05.2012 г. указал, что запрет обращения взыскания на единственное жилье (так называемый исполнительский иммунитет) не является абсолютным.

**РЕШЕНИЕ ОБ ОБРАЩЕНИИ ВЗЫСКАНИЯ НА ИМУЩЕСТВО  
НЕ ВЛЕЧЕТ ПЕРЕХОДА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕГО,  
СЛЕДОВАТЕЛЬНО, ДОЛЖНИК И ЧЛЕНЫ ЕГО СЕМЬИ  
НЕ МОГУТ БЫТЬ ВЫСЕЛЕНЫ ИЗ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ  
И СНЯТЫ С РЕГИСТРАЦИОННОГО УЧЕТА**

Данный запрет оправдан, поскольку он направлен на сохранение жилищных условий, которые признаются приемлемыми. Между тем, положения статьи 446 ГПК РФ не содержат ориентиров для определения уровня обеспеченности жильем как разумно достаточного, что может приводить к несоразмерному ограничению прав кредиторов в их имущественных отношениях с должниками. Поэтому положения статьи 446 ГПК РФ не могут рассматриваться как не допускающие ухудшения жилищных условий

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



ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ



ДЕКАБРЬ 2022

## КАК ПРАВИЛЬНО ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬ ДОМ И ЗЕМЛЮ ПРИ ПУТАНИЦЕ В ДОКУМЕНТАХ

Ульяна Зеленая

...ЧТОБЫ ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬ ПРАВА НА НЕДВИЖИМОСТЬ И ПОЛУЧИТЬ ДОКУМЕНТ, УДОСТОВЕРЯЮЩИЙ ПРАВА ВЛАДЕНИЯ, ГРАЖДАНАМ НЕОБХОДИМО СОБРАТЬ БОЛЬШОЕ КОЛИЧЕСТВО СПРАВОК И ДОКАЗАТЕЛЬСТВ...

...Перечень документов является ориентировочным, и в зависимости от ситуации для совершения сделки могут быть предоставлены и иные документы...

...Государственная регистрация права собственности является обязательной процедурой в силу закона...

...при дальнейших действиях с недвижимостью ошибки могут стать причиной отказа в регистрации или причиной незаключения сделки...



**Татьяна Новикова**

юрист

# Ипотека с материнским капиталом — анализ судов

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

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

**С какими проблемами сегодня обращаются в суд получатели государственной поддержки — материнского (семейного) капитала? В статье обратим внимание на тех из них, кто решил улучшить жилищные условия семьи и внёс средства в счёт погашения кредита на недвижимое имущество.**

**Интересно, что выросло число случаев возврата гражданами средств МСК, а в суды посыпались иски о восстановлении права на дополнительные меры государственной поддержки.**

**Попробуем разобраться в причинах происходящего, так как право на использование материнского капитала предоставляется однократно, а его возврат — случай исключительный.**

### **«ВЕРТАЙ ВЗАД» , ИЛИ ВЕРНУТЬ ПО РЕШЕНИЮ СУДА<sup>1</sup>**

Редкий, но возможный вариант возврата денежных средств УПФР, требование суда по гражданскому иску Управления Пенсионного Фонда о возмещении имущественного ущерба, причиненного преступлением<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Возможно, фраза принадлежит кинорежиссёру А. Роу (фильм «Варвара-краса, длинная коса»).

<sup>2</sup> Приговор Симоновского райсуда от 7.07.2022 по делу №1-187/22 (ч. 3 ст.159.2 УК РФ, мошенничество при получении выплат, то есть хищение денежных средств при получении социальных выплат, установленных законами и иными нормативными правовыми актами, путем представления заведомо ложных и недостоверных сведений, совершенное группой лиц по предварительному сговору, в крупном размере)

Чаще случаются ситуации, когда суд взыскивает средства МСК в связи с невыполнением гражданами принятых обязательств.

Например, супруги З. взяли ипотеку, на погашение которой были перечислены и средства МСК, но переоценили свои возможности. Кредитное учреждение заявило иск к супругам о взыскании задолженности по кредитному договору и обращении взыскания на заложенное имущество. Суд первой инстанции удовлетворил иск, в том числе взыскал солидарно с супругов в пользу УПФР сумму материнского капитала<sup>3</sup>.

**ГРАЖДАНКА Ч. ВЕРНУЛА СРЕДСТВА МАТКАПИТАЛА,  
У НЕЁ ВНОВЬ ВОЗНИКЛО ПРАВО РАСПОРЯДИТЬСЯ  
УКАЗАННЫМИ СРЕДСТВАМИ**

Рассмотрим случаи, когда получатели меры господдержки вернули средства МСК самостоятельно.

Причём первый из них также связан с переосмыслением супругами Ф. своих возможностей по исполнению обязательств погашения кредита.

**НЕ ПОТЯНУЛИ ВЫПЛАТЫ И РЕШИЛИ ПРОДАТЬ КВАРТИРУ,  
ПОКА ЕЁ НЕ ИЗЪЯЛ БАНК**

В связи с пандемией, изменившимися финансовыми обстоятельствами кредит Ф. больше не тянули. Предвидя риск изъятия квартиры банком, Ф. решили продать квартиру, чтобы вернуть средства МСК на счёт Пенсионного фонда с возможностью их последующего использования.

<sup>3</sup> Решение Щербинского райсуда от 13.09.2022 года по делу №2-463/22

Ф. обратились в суд с заявлением о возврате средств маткапитала, обязанности УПФР предоставить реквизиты и внести сведения в федеральный регистр лиц, имеющих право на меры господдержки.

Суд<sup>4</sup> в удовлетворении требований отказал, заметив, что возврат средств материнского капитала предусмотрен в случаях, определенных ст. 10.1 Федерального закона от 29.12.2006 г. № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей». Иные основания законом не предусмотрены. Истцы же распорядились предоставленными им средствами материнского капитала, направив их в полном объеме на приобретение жилья.

### **ДОЛИ ВЫДЕЛЯТЬ НЕ ХОЧЕТСЯ, А КУПИТЬ НОВУЮ КВАРТИРУ ХОЧЕТСЯ**

Гражданкой Ч. с супругом была приобретена квартира на праве долевой собственности с использованием кредитных средств. После выдачи государственного сертификата на материнский (семейный) капитал, средства направлены на погашение основного долга и уплату процентов по кредитному договору. Супруги предоставили нотариальное обязательство об оформлении приобретенного жилого помещения в долевую собственность совместно с детьми и благополучно «забыли» об этом до получения отказа в предоставлении разрешения на продажу квартиры органом опеки и попечительства.

Для получения предварительного разрешения органа опеки и попечительства на совершение сделки им рекомендовано исполнить нотариальное обязательство и представить правоустанавливающие и подтверждающие собственность детей документы.

Гражданка Ч. возвратила средства маткапитала в УПФР. Однако повторное заявление Ч. о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала УПФР оставлено без удовлетворения, поскольку право на дополнительные меры государственной поддержки прекращено.

<sup>4</sup> Решение Кунцевского райсуда от 15.07.2021 года по делу № 2-3142/2021

Ч. просила суд<sup>5</sup> обязать УПФР восстановить право на материнский капитал, поскольку считает, что, возвратив средства УПФР, право на дополнительные меры господдержки она не утратила.

**ДЕРЖАТЕЛЬ ГОСУДАРСТВЕННОГО СЕРТИФИКАТА  
НЕ ОГРАНИЧЕН В ВЫБОРЕ СПОСОБА УЛУЧШЕНИЯ  
ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ, ВПРАВЕ ИМЕТЬ В  
СОБСТВЕННОСТИ ЛЮБОЕ КОЛИЧЕСТВО ОБЪЕКТОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ, ВЛАДЕТЬ, ПОЛЬЗОВАТЬСЯ,  
РАСПОРЯЖАТЬСЯ ИМИ ПО СВОЕМУ УСМОТРЕНИЮ**

Суд, ссылаясь на позицию ВС РФ, изложенную в Обзоре судебной практики<sup>6</sup>, пришёл к выводу, что в связи с тем, что гражданка Ч. вернула средства маткапитала, у неё вновь возникло право распорядиться указанными средствами. Управление ПФР будет оспаривать решение в суде апелляционной инстанции<sup>7</sup> в конце декабря 2022 года, но на сегодня УПФР обязали восстановить право гражданки Ч. на распоряжение дополнительными мерами государственной поддержки. Есть и другие подобные решения<sup>8</sup>.

5 Решение Симоновского райсуда от 26 июля 2022 года по делу № 2-4649/2022.

6 Лицо, имеющее право на дополнительные меры государственной поддержки, и получившее сертификат, в случае возврата ранее перечисленных средств материнского (семейного) капитала ПФР не может быть лишено права на распоряжение средствами материнского (семейного) капитала. Обзор утверждён Президиумом Верховного Суда РФ 22.06.2016 года.

7 Дело № 33-46432/2022

8 Решение Лефортовского райсуда от 01.03.2022 года по делу № 2-768/2022; Решение Люблинского райсуда от 30.11.2021 года № 2-6586-21 о восстановлении права на дополнительные меры государственной поддержки — средства материнского (семейного) капитала в пользу получателя мер господдержки.

## ИПОТЕКУ ВЫПЛАТИЛИ, ОБРЕМЕНЕНИЕ СНЯЛИ, А МСК ВЕРНУЛИ В УПФР

Хорошевский райсуд отказал гражданке Е. в удовлетворении иска к УПФР о зачислении средств материнского (семейного) капитала на лицевой счет с последующей индексацией<sup>9</sup>.

Гражданка Е. воспользовалась правом на маткапитал в 2015 году, средства направила в счет погашения кредита на квартиру. Ипотечный кредит был выплачен, обременения с квартиры сняты. В 2021 году Е. возвратила денежные средства на счет УПФР в полном объеме в связи с планируемой продажей квартиры и покупкой жилого помещения большей площади для улучшения жилищных условий несовершеннолетних детей.

Суд считает, что гражданка Е. реализовала право на использование средств МСК на улучшение жилищных, реализовала правомочие собственника по распоряжению имуществом путём его продажи, что свидетельствует о том, что истец достигла цели использования средств МСК в виде улучшения жилищных условий семьи.

Суд заострил внимание, что возврат денег был произведен не кредитной организацией, предоставившей по кредитному договору денежные средства на указанные цели, и не лицом, не исполнившим договор, по которому истец приобрела квартиру, ввиду невозможности реализации права семьи истца на улучшение жилищных условий, т. е. по причинам, не зависящим от истца или иным объективным причинам, по которым реализовать право семьи истца на улучшение жилищных условий стало невозможно. Гражданка Е. самостоятельно приняла решение по возврату средств МСК, что не согласуется с предоставленной ей возможностью единоразово использовать меру господдержки.

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

**Остальным желающим на платной основе.**

**Пишите: [7447273@bk.ru](mailto:7447273@bk.ru)**

<sup>9</sup> Решение от 04 июля 2022 года, дело № 2-4970/22

Кто первый...

Я. Шевченко



**Яна Шевченко**

руководитель офиса в г. Москве. Юнивайд Консалтинг

# Кто первый — тот и молодец

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



— Хотелось бы начать с главного. Как Вы оцениваете нынешнюю ситуацию для ведения бизнеса с зарубежными странами и компаниями? А также, какие советы вы бы могли дать? Подождать или активизировать?

— Вопрос очень серьезный и очень сложный. Потому что многие клиенты потеряли свой бизнес, у многих работа в принципе приостановилась и даже перестала быть возможной. Но, как и в любой стрессовой ситуации, кто первый — тот и молодец. Это правило действовало всегда.

То есть, кто успел трансформировать свой бизнес, к примеру, зарегистрировать его в той же Турции, Казахстане, Армении, Грузии именно в тот момент, когда это еще было возможным и когда можно было построить свой бизнес, если мы говорим про товарные потоки, пустить их через эти страны в Россию.

***Проблема также кроется в том, что санкции имели волнообразный характер, гайки затягивались, и если мы говорим про текущую ситуацию, то если клиент и его локация только Россия, то сейчас вариантов для него практически не осталось.***

К примеру, если клиент закупал что-то в Европе, условно говоря, это был магазин мебели, то, когда товар шел напрямую из Европы сюда, сейчас это практически невозможно. Обратная ситуация: если что-то, условно древесина, из России шла куда-то дальше, опять же все, что у нас связано с деревом на данный момент, это санкционные списки. И вот здесь проблема в том, что мы не можем открыть счет для клиента, даже если мы регистрируем ему иностранную структуру, то список этих санкционных товаров просто не пройдет ни в одной платежной системе или банке.

Менять назначение платежа на то, которое пройдет, тоже не является панацеей, поскольку, когда банк будет получать все документы, будет «растаможка», следовательно, мы опять получаем проблему, которую нужно решать каким-то образом. Безусловно, работа через российские юр. лица остается. Раньше, условно, когда Латвия была еще той самой Латвией, которую мы помним лет 10 назад, можно было открывать зарубежные

счета в той же Прибалтике и работать. Некоторые клиенты были неблагонадежные, они эти счета в России не показывали, что является нарушением, но такие кейсы были и это работало. Сейчас для российских юр. лиц открыть счет где-то за пределами России просто невозможно. Опять же это санкции. Поэтому, если мы говорим о регистрации какой-то иностранной структуры для клиента и его работы с Россией, — сложно, но возможно. У нас осталось не так много стран, которые не вводили прямые санкции против. То есть они не дают их обходить, но сами в них не участвуют. Таких стран не очень много. Это наши любимые близлежащие страны СНГ: Казахстан, Армения, Грузия, помимо СНГ — Гонконг, Малайзия и некоторые другие. Также есть Эмираты, куда был очень большой отток наших резидентов: кто-то уехал из-за идеологических соображений, кто-то ради того, чтобы наладить свой бизнес. Можно работать через такие структуры, но это сложно. Потому что платеж санкционного банка из России не уйдет в ту страну. И сейчас любой зарубежный банк очень дотошно и досконально проверяет деятельность компании, самого клиента, поэтому если у кого-то из клиентов есть ВНЖ, то это безусловно упрощает нам жизнь. Но опять же, если деятельность связана с Россией, если основной бизнес у него здесь, центр жизненных интересов здесь, тут опять же такому клиенту могут просто сказать нет. Поэтому все очень сложно.

**— Экспорт, к примеру, мебели, станков сейчас на сколько затруднен?**

— Затруднен. Опять же нужно учитывать санкционные списки и плюс все, что касается какого-либо оборудования, в промышленных масштабах может подпадать под товары двойного назначения. А это всегда «нет» от комплаенс Банка или, как минимум, повышенные проверки и в 90% случаев банк не хочет нести большие риски для цели открытия счета только для одного отдельно взятого клиента, нового клиента, которого они не знают. Поэтому рисковать они не станут, и им проще отказать, нежели задействовать многие свои ресурсы, чтобы проверить этого клиента и дальше уже пристально следить за его деятельностью, всеми контрактами. При этом клиенты не всегда своевременно отвечают на запросы Банка: обычно если они присылают запрос на документы, они дают 48 часов на ответ и предоставление документов. Если в течение этого времени клиент не предоставляет сопроводительную документацию, то считается, что ее нет

и скорее всего клиент сидит и, грубо говоря, рисует ее в данный момент. Поэтому такой клиент для банка также будет неблагонадежный. Таким образом, у нас либо это санкции, либо это какие-то доп. проверки, если мы говорим о товарах двойного назначения.

**— Кто сейчас готов на таких условиях стать партнером России за рубежом?**

— У нас остаются такие партнеры, как Турция, Армения, Казахстан, Грузия, Эмираты, Гонконг и некоторые другие. То есть это те юрисдикции, с которыми, в частности мы, на данный момент активно сотрудничаем. Это те страны, которые не сказали нам нет. То есть они готовы рассматривать компании, они готовы открывать счета, даже если есть российский паспорт, но в каждой юрисдикции свои нюансы.

**— А Индия и Китай?**

— В Китае можно работать, но китайцы бюрократы. Как правило, когда клиент понимает, что ему нужно как-то трансформировать бизнес, то ему это нужно быстро. Если же мы говорим про организацию бизнеса именно в Китае, то это большие затраты, также собирается огромный пакет документов, длительные проверки и, как правило, это может затянуться на полгода. Поэтому, если у клиента есть хоть какой-то кейс, помогающий ему сейчас хоть как-то работать, то на перспективу это можно начать делать, потому что займет примерно полгода. Остальные же страны, такие как Индия, Бали и так далее, — это экзотика. Многие клиенты, у которых крупный бизнес, просто боятся вливать туда свои финансы. То есть инвестировать свой доход на развитие бизнеса именно там — это новая юрисдикция, и если бы не данная ситуация, то вряд ли бы кто-то из нас вообще когда-то обратил внимание на эти страны. То есть сейчас мы просто заложники ситуации, и нам приходится искать какие-то варианты. Поэтому, пока есть вот эти страны, наши клиенты не готовы уходить в экзотику. Они говорят о том, что их партнеры, условно те же европейские компании, когда будут видеть реквизиты какой-либо островной компании с неразвитой инфраструктурой и умирающей экономикой, просто зададут вопрос и не факт, что будут готовы к сотрудничеству и продолжению работы.

— Я бы хотел обсудить с вами тему настороженности и бюрократизма компаний, в основном западных. Хотелось бы услышать Ваш совет о том, где и как стоит начинать бизнес? Где можно сделать все самим, а где следует обращаться в такие компании, как ваша?

— Прежде чем дать клиенту какую-то рекомендацию, в какую страну мы отправляемся для открытия компании, и где мы будем открывать счет, нам нужно понимать планируемую географию. То есть как клиент собирается работать, каким образом у него будут идти денежные потоки. Откуда вход и куда выход. То есть каким образом и как у него идет товар. В зависимости от этого мы уже понимаем географию перемещения товара либо услуг. И в зависимости от этого сейчас мы в первую очередь смотрим санкции, то есть кто какие санкции и какого рода по отношению к России ввел, и смотрим, есть ли у клиента ВНЖ либо паспорт за пределами России. И, исходя уже из этого, мы можем понимать и давать какую-то рекомендацию. В целом, чем бы клиент не занимался, в первую очередь, в любом случае организация бизнеса должна быть в тех странах, кто дружелюбно относится к России. То есть это именно те реалии, в которых мы сейчас живем и под которые нам пришлось адаптироваться. Далее уже мы смотрим возможные налоговые оптимизации, какие-либо издержки. В каких-то странах есть налоги, а в каких-то их нет. Есть прекрасные налоговые льготы на Кипре. То есть компания может быть Кипрская, и он никуда не исчез. Налоговые льготы по IT-деятельности у них также функционируют. Лучше и качественнее на данный момент, за исключением Нидерландов, нет не одного режима. Нечто подобное у нас имеется в Грузии. Но опять же, грузинские банки зачастую не поддерживают санкции, но и не дают их обходить через свою банковскую систему. Поэтому здесь также может быть проблема при перечислениях. Оптимального одного какого-либо решения нет. Мы смотрим комплексно и потом уже куда-то движемся. На сегодняшний день очень хорошие опции дают Эмираты. То есть, помимо

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

БИЗНЕС  
ИДЕИ

БИЗНЕС  
РЕШЕНИЯ

БИЗНЕС  
ТЕХНОЛОГИИ

БИЗНЕС  
ПРОЦЕССЫ

№ 32  
(676)

2022

# УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Подписные индексы: по каталогу "Роснефть" - 71052; 70055; 72025;



**Лилия Алексеенко**

**Educaу**

**ВДОХНОВЛЕННАЯ КОМАНДА  
трудится лучше**

Главная тема: ВЫХОД НА ЗАРУБЕЖНЫЕ РЫНКИ

www.TOP-PERSONAL.ru

# **«Траншевая» ипотека, что это за «зверь» и в чем опасность. 4 плюса и 3 минуса для ипотечника**

Источник: <https://dzen.ru/A/Y1zliPjzoRhfFXN6>

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



## Денис Редько

*Адвокат Краснодарской краевой коллегии Адвокатов «ЮГ»,*

*член Адвокатской палаты Краснодарского края,*

*<https://advokat-redko.ru>*

Траншевая схема кредитования, представляется особенно выгодной для инвесторов, поскольку позволяет на этапе застройки внести первоначальный взнос за квартиру в кредит — так называемый первый транш. В дальнейшем если инвестор пожелает перепродать свое право участника долевого строительства по выгодной цене он частью денежных средств сможет погасить свою задолженность перед банком за первоначальный взнос.

Особенно траншевая ипотека выгодна на стадии резервирования объектов. Так же большим плюсом является то что, если Заемщик захочет оставить новую квартиру за собой ему легче будет распределять свои расходы в виду того что основную часть кредита он будет платить после заселения.

Среди рисков в данном случае следует отметить что за приблизительно 2 первых года оплаты первого транша по ипотеке у Заемщика может поменяться финансовое состояние и ему будет тяжело обслужить основной транш по ипотеке, на этапе сдачи дома в эксплуатацию, когда уже будет перечислена основанная сумма по ипотеке и ежемесячный платеж стане значительно дороже.

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

# Семью российской певицы выселили из квартиры. Такова плата за долги бывшего мужа

Источник: [HTTPS://SECRETMAG.RU/ZHIZN/SEMYU-ROSSIISKOI-PEVICY-VYSELILI-IZ-KVARTIRY-TAKOVA-PLATA-ZA-DOLGI-BYVSHEGO-MUZHA-20-11-2022.HTM?UTM\\_SOURCE=YXNEWS&UTM\\_MEDIUM=MOBILE&UTM\\_REFERRER=HTTPS%3A%2F%2FDZEN.RU%2FNEWS%2FSTORY%2FANZHELIKU\\_AGURBASH\\_SDETMIVYSELILI\\_IZMOSKOVSKOJ\\_KVARTIRY\\_IZ-ZADOLGOV\\_BYVSHEGO\\_MUZHA--4273B18306815F0A52C09A04FDB3438F](https://secretmag.ru/zhizn/semyu-rossiiskoi-pevicy-vyselili-iz-kvartiry-takova-plata-za-dolgi-byvshego-muzha-20-11-2022.htm?utm_source=yxnews&utm_medium=mobile&utm_referrer=https%3A%2F%2Fdzen.ru%2Fnews%2Fstory%2Fanzheliku_agurbash_sdetmi_vyselili_izmoskovskoj_kvartiry_iz-zadolgov_byvshego_muzha--4273b18306815f0a52c09a04fdb3438f)

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





### **Александр Бурчук**

*Адвокат Московского филиала «Право» Коллегии адвокатов Чеченской Республики «НИЗАМ»*

Решением Кунцевского районного суда г. Москвы от 12.10.2022 г. в соответствии со ст. 194-198 ГПК РФ суд по иску ООО «Агроком Холдинг» к Агурбашу Анастасу Николаевичу, Агурбаш Анжелике Анатольевне, Агурбаш Арине Олеговне, Агурбаш Оливии Николаевне, Агурбашу Николаю Николаевичу ответчики утратили право пользования жилым помещением, в связи с переходом права собственности к истцу на основании определения Арбитражного суда от 13.12.2019.

В спорной квартире были зарегистрированы бывший собственник и члены его семьи (ответчики).

В соответствии со ст.209 п.1 ГК РФ собственнику принадлежит права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Согласно ст.235 п.1 ГК РФ право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам.

В соответствии со ст.292 п.2 ГК РФ переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника.

В соответствии со ст.304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были связаны с лишением права владения.

Статьей 11 ЖК РФ предусмотрены способы защиты жилищных прав, в том числе в виде прекращения или изменения жилищного правоотношения.

Согласно ч. 1 ст. 35 адрес кодекса РФ, в случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, другими федеральными законами, договором, или на основании решения суда данный гражданин обязан освободить соответствующее жилое помещение (прекратить пользоваться им).

Решением Арбитражного суда от 30.07.2020 по делу № А40-96540/2019 предыдущий собственник жилого помещения — признан несостоятельным (банкротом), в отношении должника введена процедура банкротства гражданина — реализация имущества.

ООО «Агроком Холдинг», являясь залоговым кредитором должника на основании определения Арбитражного суда от 13.12.2019, по соглашению от 30.08.2021г. приобрело право собственности на жилое помещение (квартиру).

Согласно выписке из домовой книги, в спорной квартире по указанному адресу зарегистрированы ответчики.

Учитывая, что отсутствуют какие-либо правовые основания для сохранения за ответчиками права пользования данной жилой площадью, поскольку соглашения между сторонами по вопросу пользования не заключалось, ответчики не являются членами семьи собственника, квартира отчуждена истцу, то указанные обстоятельства свидетельствуют об утрате ответчиками права пользования спорной жилой площадью в соответствии с положениями ст. 292 ГК РФ.

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



## Юлия Гальянова

Советник юридической компании «Варшавский и партнёры».

Сайт компании [www.varshavskiy.su](http://www.varshavskiy.su)

### ДОЛГИ В БИЗНЕСЕ И ПРАКТИКА СУДОВ ПО ВЫСЕЛЕНИЮ ДОЛЖНИКОВ И ИХ СЕМЕЙ

По своим обязательствам, в том числе и в бизнесе, гражданин отвечает всем принадлежащим ему имуществом, за исключением имущества, на которое в соответствии с законом не может быть обращено взыскание (ст. 24 Гражданского кодекса Российской Федерации). Так, за долги в бизнесе, гражданин — должник, имеющий в собственности жилое помещение, может его лишиться, а всем, кто проживает в данном жилом помещении, грозит выселение.

Но лишиться жилья можно только в случае, если:

- это жилье не является **единственным пригодным для постоянного проживания помещением**, для собственника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении;
- оно **не является предметом ипотеки**, на которое в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание.

Следует иметь в виду, что изъятие имущества, находящегося в собственности должника, и (или) его реализация за долги, может быть реализовано только при наличии решения суда, поскольку согласно ч. 3 ст. 35 Конституции Российской Федерации — никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.

Однако, запрет на изъятие единственного жилья (его части) у гражданина-должника не может быть безусловным (данный факт следует из Постановления Конституционного Суда от 26.04.2021 г. №15-П — далее Постановление).

Согласно данному Постановлению суды **могут обратить взыскание на единственное жилье** при наличии определенных **условий**:

1) если гражданину-должнику предоставляется взамен его жилого помещения, жилье, пригодное для проживания должника и членов его семьи, однако меньшее по площади, но не меньше, чем по нормам предоставления жилья на условиях социального найма, и в пределах того же поселения, где эти лица проживают;

В данном случае изъятие единственного жилья, принадлежащего гражданину-должнику, не оставит его и членов его семьи вовсе без жилого помещения, пригодного для проживания, без умаления их достоинства.

2) должно быть учтено при необходимости соотношение рыночной стоимости жилого помещения с величиной долга, погашение которого в существенной части могло бы обеспечить обращение взыскания на жилое помещение;

Таким образом, разница от продажи имеющегося у должника жилья и затрат на приобретение ему жилого помещения меньшего по площади пойдет на погашение задолженности должника по его долгам.

3) ухудшение жилищных условий не может вынуждать должника и членов его семьи к изменению места жительства (поселения), однако при его согласии — возможно;

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



### **Юлия Иванова**

*Управляющий партнер юридической компании ЮКО,  
сайт компании [www.yko.ru](http://www.yko.ru)*

Утрата жилого помещения вследствие долгов, связанных с бизнесом собственника жилого помещения возможна в следующих ситуациях.

Во-первых, жилое помещение выступало в качестве предмета ипотеки в обеспечение исполнения обязательств, связанных с бизнесом собственника такого жилого помещения. Довольно часто подконтрольное бизнесмену юридическое лицо или группа таких юридических лиц берут кредиты (займы) для финансирования расходов, связанных с бизнесом, получают отсрочку в оплате товаров. Обеспечением по таким обязательствам используется залог (ипотека) как имущества, принадлежащего подконтрольным юридическим лицам, так и личного имущества самого бенефициара бизнеса, в том числе принадлежащее ему жилое помещение, в котором проживают члены его семьи.

Законодательство допускает, что предметом залога (ипотеки) может быть жилое помещение, которое является единственным пригодным для постоянного проживания помещением для залогодателя и членов его семьи. Ипотека единственного жилья может обеспечивать как личные обязательства самого собственника-бенефициара бизнеса, так и обязательства третьих лиц (статьи 2 — 5 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

Поэтому, в пункте 1 статьи 446 ГПК РФ прямо указано об исключении из сферы действия исполнительского иммунитета единственного жилого помещения должника и членов его семьи, если оно находится в ипотеке.

При этом, в отличие от отчуждения жилого помещения, проживание несовершеннолетних членов семьи собственника не является препятствием и не требует согласия органов опеки и попечительства для заключения договора ипотеки в отношении такого помещения, поскольку не влечет безусловного отчуждения такого имущества (Определение Верховного Суда РФ от 06.08.2013 №24-КГ13-4).

В случае неисполнения обязательств, обеспеченных ипотекой жилого помещения, на него обращается взыскание. По общему правилу, обращение взыскания осуществляется в судебном порядке. Но собственник и кредитор-залогодержатель вправе согласовать в договоре ипотеки внесудебный порядок обращения взыскания. Если предметом ипотеки является жилое помещение, являющееся для собственника и членов его семьи единственным пригодным для проживания, то обращение взыскания во внесудебном порядке возможно, только если после наступления оснований для обращения взыскания на такое помещение было заключено соглашение об обращении взыскания во внесудебном порядке. При отсутствии такого соглашения обращение взыскания на такое жилое помещение возможно только в судебном порядке (пункт 3 статьи 349 ГК РФ, пункт 5 статьи 55 и пункт 2 статьи 78 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

В случае банкротства собственника реализация заложенного им жилого помещения осуществляется на торгах по правилам Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (статьи 110, 111, 138, 139).

При обращении взыскания на заложенное имущество и реализации его на торгах все права собственника жилого помещения и проживающих с ним членов семьи (в том числе бывших) прекращаются (пункт 2 статьи 237, пункт 2 статьи 292 ГК РФ, пункт 2 статьи 40 и пункт 1 статьи 78 Федераль-

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

# Как выделить доли детям после использования маткапитала

Источник: [HTTPS://JOURNAL.TINKOFF.RU/NEWS/ROSREESTR-MATKAP/](https://journal.tinkoff.ru/news/rosreestr-matkap/)

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



**a—pro**  
LEGAL  
DEFENCE

## **Марина Кельбах**

адвокат АБ «А-ПРО»

Программа материнского капитала существует в России уже практически 15 лет и по данным Росстата на 2021 год за время действия данной программы более 12 миллионов семей получили сертификат, и примерно 65 % из них использовали данные средства на улучшение жилищных условий.

Как видно, материнский капитал помогает многим семьям решить жилищный вопрос, ведь деньги можно использовать как первоначальный взнос по ипотеке, так и для ее погашения. Но как раз при такой покупке жилья, многие семьи попадают в «ловушку маткапитала», т.к. последующее распоряжение данной недвижимостью серьезно усложняется необходимостью заключения соглашения о выделении доли всем членам семьи — сделать этого до погашения кредита было невозможно<sup>1</sup>, несмотря на то, что сам ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» от 29.12.2006 N 256-ФЗ таких запретов не содержал.

Разрешением данного вопроса занялись Росреестр и Минтруд<sup>2</sup>, в результате чего был сделан вывод, что выделение долей членам семьи до погашения кредита возможно, и он не нарушит права и законные интересы

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





## Катерина Скопцова

Партнер Адвокатского бюро города Москвы «Щеглов и партнёры», адвокат по семейным делам

### КАК ВЫДЕЛИТЬ ДОЛИ ДЕТЯМ ПОСЛЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ МАТКАПИТАЛА

В соответствии с положением части 4 ст. 10 Федерального закона от 29.12.2006 N 256-ФЗ (в редакции от 04.08.2022) лицо, получившее сертификат, его супруг (супруга) обязаны оформить жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, в общую собственность такого лица, его супруга (супруги), детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению. В этом случае правила части 1.1 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации не применяются.

При этом Федеральным законом № 256 не предусмотрено обязательное требование к размеру доли, которая должна быть определена за каждым членом семьи, имеющим на неё право. Из чего можно сделать вывод, что этот вопрос лица, заключающие соглашение об определении долей в квартире, приобретенной на средства материнского капитала, решают на своё усмотрение. Равно как, в действующем законодательстве РФ отсутствует обязательное требование к нотариальному удостоверению соглашений об определении долей в квартире, приобретенной на средства материнского

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

**Остальным желающим на платной основе.**

**Пишите: [7447273@bk.ru](mailto:7447273@bk.ru)**

БИЗНЕС  
ИДЕИ

БИЗНЕС  
РЕШЕНИЯ

БИЗНЕС  
ТЕХНОЛОГИИ

БИЗНЕС  
ПРОЦЕССЫ

№ 33  
(677)

2022

# УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Подписные индексы: по каталогу "Роспечать" - 71052; 70055; 72035;

# ГЕРОИ БИЗНЕСА

КАК ВЫЖИТЬ БИЗНЕСУ В НОВЫХ УСЛОВИЯХ

 АССОЦИАЦИЯ  
МЕНЕДЖЕРОВ

альпина PRO

Главная тема: **AGILE**

WWW.TOP-PERSONAL.RU

# Загрязнитель платит: в России изменятся правила начисления экосбора — Национальные проекты России

Источник: [https://xn--80aapampechfmo7a3c9ehj.xn--p1ai/news/zagryaznitel-platit-v-rossii-izmenyatsya-pravila-nachisleniya-ekosbora?source=6938800338737803133&pulse\\_traffic=1&utm\\_content=Autotargeting&utm\\_medium=CPC&utm\\_source=MRG\\_pulse&utm\\_term=RFnews&utm\\_referrer=https:%2F%2Fpulse.mail.ru&utm\\_test=x9&utm\\_campaign=np\\_ekologiya\\_site-np](https://xn--80aapampechfmo7a3c9ehj.xn--p1ai/news/zagryaznitel-platit-v-rossii-izmenyatsya-pravila-nachisleniya-ekosbora?source=6938800338737803133&pulse_traffic=1&utm_content=Autotargeting&utm_medium=CPC&utm_source=MRG_pulse&utm_term=RFnews&utm_referrer=https:%2F%2Fpulse.mail.ru&utm_test=x9&utm_campaign=np_ekologiya_site-np)

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



NORDIC STAR  
LAW OFFICES

### **Арина Довженко**

*партнёр и руководитель практики «Недвижимость и строительство» Адвокатского бюро Nordic Star, <https://www.nordicstar.law/>*

Механизм расширенной ответственности производителя (РОП) внедрен в России Федеральным законом от 29 декабря 2014 года № 458-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об отходах производства и потребления» в створе набиравшего силу тренда на ужесточение экологического законодательства и ответственности за его нарушение в РФ. РОП представляет собой механизм экономического регулирования, согласно которому производители/импортеры товаров обязаны обеспечить их утилизацию после использования и утраты ими потребительских свойств путем выполнения установленных нормативов утилизации. РОП подразумевает, что предприятие, выпустившее или импортировавшее товар (производитель конечной продукции), должно отвечать и за утилизацию отходов согласно утвержденным нормативам, иначе — уплачивает экологический сбор.

В декабре 2020 Аппаратом Правительства РФ была утверждена «Концепция совершенствования института расширенной ответственности производителей и импортеров товаров и упаковки», призванная усовершенствовать механизм РОП и, в общем-то, «мотивировать» на утилизацию. Тем не менее, введение ответственности производителя за утилизацию упаковки или уплату экосбора с 1 января 2022 года отложили, а Проект

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



Zharov Group  
LEGAL NATURE

## Евгений Жаров

управляющий партнер Zharov Group, <https://zharov.eco/>

Расширенная ответственность производителя, или РОП, была введена в Федеральном законе № 89-ФЗ РФ «Об отходах производства и потребления» в конце 2014 года как один из механизмов, который должен был снизить количество отходов и заставить производителей задуматься о судьбе их товара их товаром после окончания срока его эксплуатации.

Идея о том, что производитель должен компенсировать ущерб окружающей среды после выпуска продукта на рынок, была впервые сформулирована в 1990 году в Швеции. Согласно концепции РОП компания должна отвечать за весь цикл существования продукта на рынке. Общая идея РОП подразумевает, что компания или перерабатывает отходы или «выкупает» их, финансируя государственные экологические системы. РОП была впервые введена в Финляндии в 2004 году в отношении транспортных средств, транспортных шин, электронных и электрических приборов, батареек и аккумуляторов, бумаги.

Механизм РОП внедрен в Российской Федерации с 2015 года Федеральным законом от 29 декабря 2014 года № 458-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об отходах производства и потребления», отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации».

РОП — это законодательный инструмент, при котором производители и импортёры товаров должны собирать и утилизировать свою продукцию после утраты потребительских свойств в соответствии с установленными

нормативами. Они также могут оплатить экологический сбор в соответствующем объёме и избавиться от хлопот по утилизации.

С 01.01.2021 действуют перечни товаров, упаковки товаров, подлежащих утилизации после утраты ими потребительских свойств, утвержденные распоряжением Правительства Российской Федерации от 31.12.2020 N 3721-р (далее — распоряжение N 3721-р, перечни N 3721-р).

До 01.01.2021 действовал перечень товаров, упаковки товаров, подлежащих утилизации после утраты ими потребительских свойств, утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 28.12.2017 N 2970-р (далее — распоряжение N 2970-р, перечень N 2970-р).

## ОСНОВНЫЕ НОВОВВЕДЕНИЯ

Принцип «загрязнитель платит» должен в полной мере работать и в сфере обращения с отходами, чтобы обеспечить переход к так называемой экономике замкнутого цикла. Для этого нужно уже в текущем году запустить механизм расширенной ответственности производителей и импортеров за утилизацию товаров и упаковки.

Указом Президента Российской Федерации от 19.04.2017 № 176 г. утверждена Стратегия экологической безопасности Российской Федерации на период до 2025 года, которой установлено, что экологическая безопасность является составной частью Национальной безопасности Российской Федерации.

Указом Президента Российской Федерации от 02.07.2021 г. № 400 утверждена Стратегия Национальной безопасности Российской Федерации

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

## Маск заявил о господах и крестьянах в «Твиттере» и вспомнил войну в США

**С**ША «вели войну» против реалий, подобных «господам и крестьянам» в «Твиттере», заявил владелец соцсети Илон Маск, говоря с рекламодателями о введении платы в \$8 в месяц за синюю галочку в аккаунтах. Об этом он сказал на мероприятии Spaces, передает Independent.



Он назвал введение на платы за значок верификации «выравниванием игрового поля». «Очевидно, теперь наличие галочки будет менее особенным, но я думаю, что это хорошо. <...> Мне, на самом деле, не нравится ситуация с господами и крестьянами, когда у некоторых есть синие галочки, а у некоторых нет. Это США, мы вели войну, чтобы избавиться от этой дряни», — пояснил Маск.

*Гражданская война в США шла в 1861–1865 годах между 24 северными штатами и конфедерацией из 11 южных рабовладельческих штатов.*

Введение платы за синюю галочку Маск анонсировал в начале месяца. Это коснется и принадлежащих известным людям или компаниям аккаунтов, которые ранее получили ее бесплатно. Директор по управлению продуктом «Твиттера» Эстер Кроуфорд сообщила, что в аккаунтах соцсети появится особая отметка «Официальная», с помощью которой можно будет отличать владельцев верифицированных страниц от обладателей платной подписки Twitter Blue.

Ярлык «Официальная» будет недоступен для покупки. Среди страниц, которые смогут получить новую отметку, будут правительственные аккаунты, учетные записи компаний, крупных СМИ, издателей и некоторых общественных деятелей.

# Федеральный ритейлер продает ТЦ в Нижнем Новгороде

Источник: [HTTPS://NEWSNN.RU/NEWS/2022-11-21/FEDERALNYY-RITEYLER-PRODAET-TTS-V-NIZHNEM-NOVGORODE-2594754?UTM\\_SOURCE=YXNEWS&UTM\\_MEDIUM=MOBILE&UTM\\_REFERRER=HTTPS%3A%2F%2FDZEN.RU%2FNEWS%2FSTORY%2FTORGOVYJ\\_CENTR\\_PRODAETSYA\\_VNIZHNEM\\_NOVGORODE\\_ZA600\\_MLN\\_RUBLEJ--B4F0C4EDC34DE536DAB5E4BEACD A84D0](https://newsnn.ru/news/2022-11-21/federalnyy-riteyler-prodaet-tts-v-nizhnem-novgorode-2594754?utm_source=yxnews&utm_medium=mobile&utm_referrer=https%3A%2F%2Fdzen.ru%2Fnews%2Fstory%2Ftorgovyj_centra-prodaetsya_v_nizhnem_novgorode_za600_mln_rublej--b4f0c4edc34de536dab5e4beacd84d0)





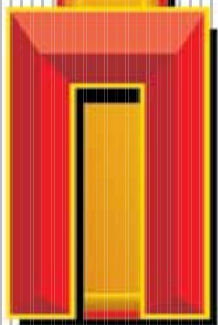
Ритейлер X5 Group ищет нового владельца для торгового центра в Канавинском районе Нижнего Новгорода. Объект выставлен на продажу за 600 млн рублей. Объявление размещено на одном из сайтов для продаж.

ТЦ стоит на Московском шоссе, 122. Площадь двухэтажного здания составляет более 15 881 квадратного метра. Земельный участок находится в аренде до 2047 года.

Ранее внутри торгового объекта работал магазин «Карусель», который закрылся осенью этого года. В настоящее время среди арендаторов — магазины одежды, обуви, зоотоваров, косметики, салоны сотовой связи и техники, а также ресторан сети «Вкусно и точка».

Вместе с этим владелец отмечает, что у ТЦ имеется своя наземная парковка, а здание расположено в пешей доступности от остановки общественного транспорта «Актюбинская». Рядом находятся также многоквартирные дома и места общественного пользования.

Ранее сообщалось, что нижегородцы могут стать отельерами за 69 млн рублей. Речь идет о продаже гостиничного комплекса в Лыскове.



*Татьяна Кочанова*

**Изменения в законодательстве, регулирующем трудовые правоотношения, за ноябрь 2022 года**

*Татьяна Човикова*

**Релокация сотрудников**

*Павел Хлебников*

**Топы без лимитов**

*Мария Лисицына*

**Признание трудовых отношений в суде: споры 2022 г.**

*Татьяна Бойкова*

**Аудит трудовых отношений компании на предмет соответствия законодательству РФ (Как самим провести такой аудит, и на что обращать особое внимание)**

*Антон Задворнов*

**Расследование несчастного случая на работе по Дж. Орзуллу**

*Алла Митрахович*

**Порядок сокращения численности (штата) работников**

**Комментарии экспертов**

www.TOP-PERSONAL.RU

октябрь-декабрь

В номере:

**Законодательное регулирование сферы  
делопроизводства: факторы и задачи**

**Этика дореволюционного письма к болящим**

**Правовое регулирование управления  
специальными системами транспортной  
документации**

**В сельской школе документы должны  
быть в полном порядке (организация  
делопроизводства в сельской школе)**

**Международная стандартизация управления  
документацией: современное состояние  
и перспективы развития**

**Системы и сети передачи информации  
и угрозы ее конфиденциальности**

**Подводя итоги: Второй Уральский  
историко-архивный форум**

**Организационная документация  
в деятельности Министерства путей сообщения  
РФ в 1992-1993 гг.**

**№4  
2022**

При поддержке:

БИЗНЕС  
ИДЕИ

БИЗНЕС  
РЕШЕНИЯ

БИЗНЕС  
ТЕХНОЛОГИИ

БИЗНЕС  
ПРОЦЕССЫ

WWW.TOP-PERSONAL.RU

# УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

№ 34  
(678)  
2022

Варшавские адреса: по адресу "Росгостех" - 71052, 71055, 71035;

Главная тема: АУДИТ САЙТОВ

**Если кто-то мне лично  
не нравится, это не является  
поводом для увольнения**

**Андрей Гирняк**  
Starta