



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

№ 4 апрель 2025

Подписные индексы по каталогу Урал-пресс — 79154, 79357

Татьяна Човикова

Рекламные конструкции

Чина Аржанникова

Имеет ли право заказчик удерживать имущество подрядчика в счет уплаты штрафных санкций? Правовой анализ и мнение судов

Татьяна Кочанова

Закон наводит порядок в сведениях ЕГРН

Сергей Пронин

Как малоэтажный жилой комплекс «Сосны» оказался без инфраструктуры?

Василий Орленко

Когда ФНС блокирует счет мед фирмы?

Анна Егорова, Станислав Мельник, Георгий Таболаев

СЗ ситуации, в которых можно лишиться квартиры из-за сдачи ее в аренду

Регина Старцева

Не продавай квартиру в 2025 году

Рынок недвижимости сегодня напряжен как огромный айсберг — поплывет «к Африке» и растают капиталы инвесторов или он «примерзнет к Антарктиде».

Споры и суды здесь будут особые и ранее не виданные у нас.

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. Болгер	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	

Судебная практика



Нина Аржанникова

Имеет ли право заказчик удерживать имущество подрядчика в счет уплаты штрафных санкций? Правовой анализ и мнение судов. 5

ЕГРН



Татьяна Кочанова

Закон наводит порядок в сведениях ЕГРН. . . . 15

Рекламные конструкции



Татьяна Новикова

Рекламные конструкции. 21

Коррупция



Сергей Пронин

Как малоэтажный жилой комплекс «Сосны» оказался без инфраструктуры? 31

Комментарии экспертов

Георгий Габолаев

Александр Цекало у «разбитого корыта» 35

Василий Орленко

Когда ФНС блокирует счет мед фирмы? 39

Георгий Габолаев

«При виде суммы чуть insult не разбил»: фермер должен заплатить 55,5 млн рублей за выпас коров в «неположенном месте». 43

Анна Егорова, Станислав Мельник, Георгий Габолаев

3 ситуации, в которых можно лишиться квартиры из-за сдачи ее в аренду 47

И. М. Тарасенко, Владимир Шапенко
Секрет правильного договора о стройке 59

Александр Базыкин
**Почему Красное&Белое не любят
как арендатора 69**

Андрей Зуев
**Заместитель начальника отдела УФНС России
по Новосибирской области пойман на взятке . . 73**

Юлия Иванова, Олег Пантюшов, И. М. Тарасенко
**Активы одной из крупнейших сетей складов
в Москве и Петербурге национализируют 75**

Екатерина Цибизова, Маргарита Распопина,
Кирилл Марин, Антон Лебедев, Георгий Габолаев
**На стройрынке прошла первая волна
банкротств застройщиков 85**

Регина Старцева
Не продавай квартиру в 2025 году 99

Юрий Александров, Павел Борисовский
**Исчезло все: ветеран группы «Альфа» ФСБ
лишился активов почти на миллиард рублей . . 103**

Олег Пантюшов
**Всего одна фраза в договоре дарения
и наследники не смогут претендовать
на подаренное вами имущество 107**

Будущее рынка недвижимости

Ян Арт
**Алексей Игошин: «Будущее рынка
недвижимости – не в Москве, Петербурге
и даже не в Сочи» 109**

Выходные данные

Журнал  **ЖИЛИЩНОЕ
ПРАВО**

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

Главный редактор издательства:
Александр Гончаров.

Выпускающий редактор журнала:
Алена Верещагина

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

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

PR-отдел: 7447273@bk.ru

Корректор:
О. Трофимова.

Дизайн, верстка:
О. Дегнер.

Интернет-проекты:
П. Москвичев.

Альтернативная подписка:
7447273@bk.ru

Пресс-служба:
pr@estate-law.ru

Руководитель отдела маркетинга:
В. Гончарова.

Гл. бухгалтер
Н. Фомичева.

Рекламный отдел:
7447273@bk.ru

Прямая подписка и отдел реализации:
7447273@bk.ru

Претензии по доставке:
7447273@bk.ru

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

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

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

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

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

**Подписано в печать 20.03.2025.
Формат 60х90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 102-04.**

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

©  **ЖИЛИЩНОЕ
ПРАВО**, 2025

ISBN 978-598172-008-6



9 785981 720086

Имеет ли право заказчик...

Н. Аржанникова



Нина Аржанникова

юрисконсульт

Имеет ли право заказчик удерживать имущество подрядчика в счет уплаты штрафных санкций? Правовой анализ и мнение судов

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

Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

На практике нередко исполнители по договору подряда халатно относятся к исполнению своих обязанностей, что часто выражается в нарушении сроков выполнения работ или же их выполнение с недостатками и т. п. Имеет ли право заказчик удерживать имущество подрядчика, будь то инвентарь, инструменты или техника, в счет обеспечения надлежащего исполнения обязательств, устранения недостатков в работе либо в счет уплаты штрафных санкций? Для ответа на данный вопрос обратимся к действующему законодательству и правоприменительной практике.

ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ ОСНОВА ПО ВОПРОСУ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАКАЗЧИКОМ В ПРАВООТНОШЕНИЯХ ПО ДОГОВОРУ ПОДРЯДА УДЕРЖАНИЯ ИМУЩЕСТВА ПОДРЯДЧИКА

Согласно статье 14 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может прибегнуть к его самозащите, соответствующей способу и характеру нарушения. Возможность самозащиты не исключает права такого лица воспользоваться иными способами защиты, предусмотренными статьей 12 ГК РФ, в том числе в судебном порядке.

По смыслу статей 1 и 14 ГК РФ самозащита гражданских прав может выражаться, в том числе, в воздействии лица на свое собственное или находящееся в его законном владении имущество. Самозащита может заключаться также в воздействии на имущество правонарушителя, в том случае если она обладает признаками необходимой обороны (статья 1066 ГК РФ) или совершена в состоянии крайней необходимости (статья 1067 ГК РФ).

В частности, нарушение договорных обязательств может повлечь различные последствия, в том числе удержание имущества. Основания для такого удержания закреплены в ст. 359 ГК РФ, где сказано следующее.

Кредитор, у которого находится вещь, подлежащая передаче должнику либо лицу, указанному должником, вправе в случае неисполнения должником в срок обязательства по оплате этой вещи или возмещению кредитору связанных с нею издержек и других убытков удерживать ее до тех пор, пока соответствующее обязательство не будет исполнено.

**УДЕРЖАНИЕ ИМУЩЕСТВА ВОЗМОЖНО ВНЕ
ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТОГО, ПРЕДУСМОТРЕНО ЛИ ОНО
ДОГОВОРом, ПОСКОЛЬКУ ПРАВО НА УДЕРЖАНИЕ
ВОЗНИКАЕТ В СИЛУ ЗАКОНА**

При этом, если становится очевидно, что цель склонить должника к скорейшим расчетам не может быть достигнута, действующему добросовестно кредитору в разумный срок следует обратиться с иском к должнику в порядке, предусмотренном для удовлетворения требований, обеспеченных залогом в порядке статьи 360 ГК РФ.

Из вышесказанного следует, что положения ГК РФ допускают возможность применения заказчиком в правоотношениях по договору подряда удержания имущества подрядчика в целях обеспечения исполнения последним своих обязательств.

Удержанием вещи могут обеспечиваться также требования хотя и не связанные с оплатой вещи или возмещением издержек на нее и других

убытков, но возникшие из обязательства, стороны которого действуют как предприниматели.

Как видим, действующее законодательством допускает возможность применения заказчиком в правоотношениях по договору подряда, стороны которого действуют как предприниматели, удержания имущества подрядчика, которое находилось на объекте заказчика и использовалось подрядчиком, в целях обеспечения исполнения последним своих обязательств по договору подряда в соответствии с положениями ст. 359 ГК РФ.

**ДАЖЕ ПРИ УСЛОВИИ ФАКТА НАХОЖДЕНИЯ СПОРНОГО
ИМУЩЕСТВА НА ОБЪЕКТЕ ЗАКАЗЧИКА У ПОСЛЕДНЕГО
ИМЕЕТСЯ ОСНОВАНИЕ ДЛЯ УДЕРЖАНИЯ ДАННОГО
ИМУЩЕСТВА ДО МОМЕНТА ИСПОЛНЕНИЯ ПОДРЯДЧИКОМ
СВОИХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

Однако для составления полной картины необходимо проанализировать не только нормы закона, но и выработанные правоприменительной практикой подходы к разрешению данной ситуации.

**МНЕНИЕ СУДОВ ПО ВОПРОСУ УДЕРЖАНИЯ ЗАКАЗЧИКОМ
В ПРАВООТНОШЕНИЯХ ПО ДОГОВОРУ ПОДРЯДА ИМУЩЕСТВА
ПОДРЯДЧИКА**

Согласно правовой позиции, сформулированной в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 27 июня 2019 г. N 301-ЭС19-2351, удержание вещи заказчиком в счет обеспечения обязательств должника можно считать законным.

С экономической точки зрения смысл удержания как способа обеспечения исполнения обязательства заключается в том, что отстранение собственника от владения вещью должно побудить его к наиболее оперативному погашению долга перед кредитором в целях возврата имущества. Это обусловлено тем, что в период, пока вещь удерживается, отсутствует возможность пользования ею, извлечения из нее доходов и выгоды.

Применительно к отношениям по договору подряда удержание заказчиком имущества подрядчика позволит не только мотивировать последнего к выполнения взятых на себя обязательств, но и на случай их неисполнения даст возможность заказчику удовлетворить свои требования за счет стоимости удерживаемого имущества. При чем удержание имущества возможно вне зависимости от того, предусмотрено ли оно договором, поскольку право на удержание возникает в силу закона. Правомерность такого подхода подтверждает судебная практика.

Так, в Решении Арбитражного суда Новосибирской области от 13.02.2024 по делу N А45-19241/2023 договор подряда не содержал условий о том, что в случае наличия какой-либо задолженности заказчик вправе удержать имущество подрядчика в счет исполнения денежных обязательств, равно как и условий о том, что оборудование и техника подрядчика может быть помещена заказчиком на ответственное хранение, однако это не помешало применить положения ст. 359 ГК РФ.

В рамках данного спора заказчик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании неосновательного обогащения, неустойки и процентов за пользование чужими денежными средствами за нарушение подрядчиком условий договора.

Подрядчик заявил встречный иск об обязанности вернуть незаконно удер-

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

Закон наводит порядок...

Т. Кочанова



Татьяна Кочанова

юрист

Закон наводит порядок в сведениях ЕГРН

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

Ждем запросы их на адрес: **7447273@bk.ru**

В 2025 году законодатели решили уделить особое внимание ЕГРН, поэтому нас ждёт целый ряд важных изменений.

С 1 марта 2025 года юридические лица будут подавать в Росреестр заявления и документы в целях кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимость в электронной форме.

С 1 марта 2025 года вступит в силу Федеральный закон от 26 декабря 2024 года № 487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», который направлен на обеспечение своевременного кадастрового учета объектов недвижимости и регистрации прав на них в Едином государственном реестре недвижимости («ЕГРН»). Исходя из содержания, ключевой целью закона является своевременное наполнение ЕГРН сведениями и исключение ситуаций, когда из-за отсутствия данных в реестре в отношении существующих и используемых объектов недвижимости не уплачиваются налоги.

ОСНОВНЫЕ НОВОВВЕДЕНИЯ

Закрепляется момент, с которого строительство (реконструкция) объекта недвижимости считается завершенным, а именно с момента:

- получения разрешения на ввод в эксплуатацию — если для строительства объекта требуется получение разрешения на строительство;
- получения уведомления о соответствии требованиям построенного индивидуального жилого или садового дома (если получение такого уведомления требуется в соответствии с законом); и
- осуществления государственного кадастрового учета — если для строительства объекта не требуется получение разрешения на строительство либо не требуется получение уведомления о соответствии требованиям построенного индивидуального жилого или садового дома.

Существенным образом нововведение повлияет на те объекты, для строительства которых не требуется получение разрешения на строительство, а также на объекты индивидуального жилищного строительства, поскольку теперь их эксплуатация до соблюдения формальных процедур будет являться незаконной.

Новым законом не устанавливаются специальные переходные положения, поэтому рекомендуется провести ревизию вспомогательных объектов недвижимости, которые строились без получения разрешений на строительство и не поставлены на кадастровый учет, и внести информацию о таких объектах в ЕГРН до 1 марта 2025 года.

**ТЕПЕРЬ ИХ ЭКСПЛУАТАЦИЯ ДО СОБЛЮДЕНИЯ
ФОРМАЛЬНЫХ ПРОЦЕДУР БУДЕТ ЯВЛЯТЬСЯ
НЕЗАКОННОЙ**

Частью 5 статьи 9.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность за эксплуатацию объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию (если его получение требуется). То есть в настоящее время объекты, для строительства которых не требуется получение разрешения на строительство, не подпадают под диспозицию указанной нормы. Не исключаем, что состав правонарушения может быть расширен в связи с принятием нового закона, однако пока соответствующий законопроект нами не обнаружен.

На застройщика возлагается обязанность в течение 30 рабочих дней со дня передачи объекта долевого строительства дольщику (в том числе если передаточный акт был подписан застройщиком в одностороннем порядке) направить в регистрирующий орган документы для регистрации прав

дольщика на объект. Такие действия будут осуществляться застройщиком без доверенности. В настоящее время у застройщиков есть лишь право (но не обязанность) регистрировать права дольщиков на объекты, при этом такая регистрация обычно является отдельной платной услугой застройщиков дольщику.

В отношении помещений и машино-мест, которые строились без привлечения средств дольщиков, застройщик обязуется зарегистрировать свое право собственности в течение шести месяцев с даты осуществления кадастрового учета многоквартирного дома.

Юридические лица смогут подавать документы на государственную регистрацию только в электронном виде. При этом предусматриваются точечные исключения, в частности по сделкам с участием физических лиц документы могут подаваться в бумажном виде, за исключением договоров участия в долевом строительстве, а также предусматривается отсрочка (до 1 января 2026 года) перехода на электронную подачу документов для отдельных категорий юридических лиц.

Государственная регистрация будет приостанавливаться в случае, если в ЕГРН отсутствуют сведения о местоположении границ земельного участка:

- в отношении которого регистрируются права, ограничение прав или обременения, за исключением сервитута; или
- на котором расположены здания или сооружения, в отношении которых регистрируются права (за исключением линейных объектов).

Это крайне важное нововведение, поскольку количество земельных участков, границы которых не установлены в соответствии с требованиями

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

Рекламные конструкции...

Т. Новикова



Татьяна Новикова

юрист

Рекламные конструкции

Рекламные конструкции

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

Ждем запросы их на адрес: **7447273@bk.ru**

Двигатель торговли, размещенный в нужном месте, может играть не последнюю роль в обеспечении бизнеса клиентами. Заинтересованным лицам предлагаем обратить внимание на несколько примеров актуальной судебной практики, где фигурируют разные рекламные конструкции.

ДЕЛО О ПРИЗНАНИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ОТСУТСТВУЮЩИМ

В ходе проведения визуального осмотра использования земельного участка управлением муниципального контроля администрации муниципалитета выявлено, что на земельном участке расположен рекламный щит 3,6 кв. м.

Аргументы истцов:

- Согласно выписке ЕГРН, на щит зарегистрировано право собственности двух индивидуальных предпринимателей как на объект недвижимости.
- Согласно предоставленной кадастровой информации, рекламная конструкция не является объектом недвижимого имущества и относится к движимому имуществу.
- Муниципалитет полагает, что право собственности на рекламный щит подлежит признанию отсутствующим.

Аргументы ответчиков:

- Рекламная конструкция — объект недвижимого имущества, что подтверждает регистрация права собственности на щит в ЕГРН.

- Администрацией оспаривается правомерность государственной регистрации права собственности соответчиков на рекламный щит как на объект недвижимого имущества.
- Согласно техническому и кадастровому паспортам, рекламный щит — сооружение недвижимости.
- Право собственности на рекламный щит не нарушает права муниципалитета.

Мнение суда¹:

- В целях выяснения обстоятельств, входящих в предмет доказывания, по делу назначена судебная экспертиза. Поставлены вопросы:

1) Определить расположение спорного сооружения.

2) Определить технико-экономические показатели спорного объекта, а также уровень ответственности и класс сооружений, к которым он относится.

3) Является ли спорное строение объектом капитального строительства, прочно связанным с землей в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, градостроительными и строительными нормами и правилами и возможно ли его перемещение без несоразмерного ущерба?

Определить точные параметры всех элементов конструкций спорного объекта эксперту не удалось, поскольку стороны не выполнили работы по вскрытию фундамента, не предоставили ни автовышку с платформой, ни проектную и исполнительную документацию на спорный объект.

Заключение эксперта суд принял в качестве надлежащего доказательства по делу.

¹ Решение АС Краснодарского края от 09.04.2024, постановление 15 ААС от 16 июля 2024 по делу № А32-17593/2022 (Арбитражное дело с участием тех же сторон по аналогичному рекламному щиту ранее прошло проверку в суде кассационной инстанции в рамках дела № А32-49273/2021).

Эксперт установил расположение, показатели билборда² и отнес щит к сооружениям пониженного уровня ответственности (класс КС-1) с ограниченными сроками службы.

Проанализировал техническую документацию и пришел к выводу, что спорная рекламная конструкция не является объектом капитального строительства.

- Суд, оценив совокупность имеющихся в деле доказательств, может дать оценку: отвечает ли капитальный объект признакам объекта недвижимости или нет.³ Суд пришел к выводу, что спорный объект не является объектом недвижимого имущества.

- Государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости.

- Осуществление в отношении спорного объекта технического либо кадастрового учета не может служить основанием для признания такого объекта недвижимостью.

- Рекламная конструкция выполнена из облегченных металлических конструкций, не имеющих заглубленных (стационарных) фундаментов, и относится к временным сооружениям, не имеющим класса капитальности, следовательно, его перемещение возможно без причинения соразмерного ущерба стоимости конструкции.

- Регистрация права собственности на объект, не являющийся объектом недвижимости, создает для муниципалитета необходимость учитывать интересы зарегистрированного правообладателя при различных формах пользования и распоряжения земельным участком, то есть создает угрозу нарушения публичных интересов, препятствует органам мест-

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



Сергей Пронин

ООО «ТАРЕСС»

Как малоэтажный жилой комплекс «Сосны» оказался без инфраструктуры?

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

Ждем запросы их на адрес: **7447273@bk.ru**

Еще один парадокс, из-за которого я и оказался на приемах у депутата Мосгордумы, — это детективная история о том, как малоэтажный жилой комплекс «Сосны», расположенный в Новой Москве и признанный в 2013 году победителем Московского конкурса «Лучший инвестиционный проект» в номинации «Жилые здания и комплексы повышенной комфортности» оказался без инфраструктуры. От слов вообще и совсем, так что даже его управляющий и охранники трудятся в арендованных помещениях.

А ведь при продаже квартир жителям на основании утвержденного местной властью проекта МЖК застройщик обещал, кроме двух проходных и помещений для управляющей компании, магазин продтоваров с аптечным киоском, кафетерий, библиотеку, пункт приема химчистки, помещения для занятий с детьми дошкольного возраста, фитнес центр и многое другое!

Но...недолго музыка играла. Комплекс ввели в эксплуатацию, квартиры продали, награды и призы получили...а потом все 6 зданий, где должны были быть расположены вышеупомянутые объекты, застройщик...продал. На глазах у предыдущего главы местной администрации, по совместительству еще и руководителя местного отделения партии «Единая Россия»!

Коррупция это была или просто наплевательское отношение к людям

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

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

ТРУДОВОЕ ПРАВО

АПРЕЛЬ 2025

АНАЛИЗ ТРУДОВЫХ СПОРОВ В СИЛОВЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ — ПРОКУРАТУРА, ПОЛИЦИЯ И Т. Д.

ДМИТРИЙ МАРТАСОВ

...ФЕДЕРАЛЬНЫМИ ЗАКОНАМИ ПРЕДУСМОТРЕНО СУБСИДИАРНОЕ ПРИМЕНЕНИЕ НОРМ ТРУДОВОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА К ОТНОШЕНИЯМ, СВЯЗАННЫМ С ФЕДЕРАЛЬНОЙ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБОЙ...

...ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ СЛУЖАЩИХ ОПРЕДЕЛЁННЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ, ЗАПРЕТЫ И ОБЯЗАННОСТИ, НАЛИЧИЕ КОТОРЫХ КОМПЕНСИРУЕТСЯ ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫМИ ИМ ГАРАНТИЯМИ И ПРЕИМУЩЕСТВАМИ...

...ПРИ УСТАНОВЛЕНИИ В ДЕЙСТВИЯХ СОТРУДНИКА ПРОСТУПКА, ПОРОЧАЩЕГО ЧЕСТЬ СОТРУДНИКА ОРГАНОВ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ, ИСТЕЦ ПОДЛЕЖИТ БЕЗУСЛОВНОМУ УВОЛЬНЕНИЮ СО СЛУЖБЫ, А КОНТРАКТ С НИМ РАСТОРЖЕНИЮ...

Комментарии экспертов...

Александр Цекало у «разбитого корыта»

Источник: [HTTPS://YOUTUBE.COM/SHORTS/xJ8Em7JBgN0?si=8U9TMGrYwSLUCKB](https://youtube.com/shorts/xJ8Em7JBgN0?si=8U9TMGrYwSLUCKB)

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



Георгий Габолает

Генеральный Директор компании Группа-А

СМОЖЕТ ЛИ АЛЕКСАНДР ЦЕКАЛО ПОЛУЧИТЬ ИМУЩЕСТВО?

Ситуация, связанная с имущественными спорами Александра Цекало, привлекает внимание не только поклонников его творчества, но и юридическое сообщество. Вопрос о том, сможет ли он получить имущество, требует детального рассмотрения правовых аспектов, включая семейное законодательство, брачный договор (если таковой имелся), судебную практику и возможные договоренности между сторонами. Разберем ситуацию с юридической точки зрения.

1. РЕЖИМ СОВМЕСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ СУПРУГОВ

Согласно статье 34 Семейного кодекса РФ, все имущество, нажитое супругами в период брака, является их совместной собственностью, если иное не предусмотрено брачным договором. Это означает, что при разводе оно подлежит разделу в равных долях (статья 39 СК РФ), если не будут учтены особые обстоятельства. Однако, если супруги состояли в браке в другой юрисдикции (например, в США, где живет нынешняя супруга Александра Цекало), то применяться могут законы этой страны. В разных государствах существуют свои принципы раздела имущества, например, в Калифорнии действует система «community property», предполагающая раздел имущества 50/50.

2. НАЛИЧИЕ БРАЧНОГО ДОГОВОРА

Если между супругами был заключен брачный договор, он определяет порядок раздела имущества. В соответствии со статьями 40 и 42 СК РФ,

брачный договор может устанавливать режим раздельного владения, пропорциональные доли или иные условия передачи собственности. В таком случае имущественные претензии Александра Цекало будут ограничены условиями этого договора.

Если же брачный договор отсутствует, действует общий режим собственности супругов.

3. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ УЧАСТИЯ В ПРИОБРЕТЕНИИ ИМУЩЕСТВА

Для того чтобы претендовать на имущество, Цекало должен доказать:

- факт приобретения имущества в браке;
- что имущество покупалось на совместно нажитые средства;
- личный вклад в приобретение имущества (если речь идет о недвижимости, бизнесе или иных активах).

Если имущество оформлено только на одного из супругов, но приобреталось на общие деньги, Александр Цекало может претендовать на его часть через суд. Однако если бывшая супруга докажет, что средства были исключительно ее личными (например, получены в дар, наследство, приобретены до брака), его претензии могут быть отклонены.

4. НАЛИЧИЕ ОБЩИХ ДЕТЕЙ И АЛИМЕНТНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Если в браке есть несовершеннолетние дети, суд может отклонить имущественные требования одного из родителей, если это затронет интересы ребенка. Кроме того, даже если имущество не будет поделено в пользу Цекало, он может требовать алименты в пользу детей, что также обеспечи-

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

Когда ФНС блокирует счет мед фирмы?

Источник: [HTTPS://YOUTUBE.COM/SHORTS/5FrDMzoAFMM?si=JQuHlv7JTUNSWoLJ](https://youtube.com/shorts/5FrDMzoAFMM?si=JQuHlv7JTUNSWoLJ)

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



Василий Орленко

Юрист

Как медицинский юрист, могу сказать, что блокировка счета со стороны ФНС в отношении медицинских организаций встречается нечасто. Однако такие случаи всё же бывают. Наиболее частая причина — это когда медицинская организация забывает о том, что начало процедуры обжалования решения налоговой службы не ведет к автоматической его приостановке (добиться приостановки можно, но это требует совершения ряда дополнительных действий, она не происходит «по умолчанию»). В итоге медицинское учреждение не платит штраф, уверенное, что сможет доказать его незаконность, в то время как ФНС квалифицирует сложившуюся ситуацию как «неисполнение требования об уплате задолженности» и блокирует счет.

До недавнего времени другой распространенной причиной блокировки счета медорганизаций была невнимательность бухгалтера, забывшего отправить в ФНС квитанцию о приеме требования о представлении документов или уведомления о вызове в налоговую. Однако напомним, что с 5 февраля 2025 г. обязанность отправлять такие квитанции в налоговый орган отменена. Теперь они считаются полученными организацией на 6 день с момента, когда ФНС отправила соответствующее требование или уведомление через ЭДО.

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

Издаем книги БЕСПЛАТНО

 приглашает авторов бизнес-книг
издать свою книгу
и получить ее инфоподдержку



Условия (тираж, макет, редакция, формат, бумага, дизайн и т. д.)

можно обсудить индивидуально – **7447273@bk.ru**

WhatsApp 89263501881

«При виде суммы чуть инсульт не разбил»: фермер должен заплатить 55,5 млн рублей за выпас коров в «неположенном месте»

Источник: [HTTPS://DZEN.RU/A/Z6V302vPGA64ekUv](https://dzen.ru/A/Z6V302vPGA64ekUv)

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



Георгий Габолаев

Генеральный Директор компании Группа-А

Ситуация, в которой фермер из Краснодарского края Виктор Портянов был оштрафован на 55,5 млн рублей за выпас коров на территории природного памятника «Гора Горелая», вызывает множество вопросов как с юридической, так и с практической точек зрения.

ЮРИДИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ СИТУАЦИИ

Согласно решению суда, выпас скота на особо охраняемой природной территории (ООПТ) привёл к уничтожению растительности на площади 115,832 га, что, в свою очередь, нанесло ущерб среде обитания редких видов животных, включая сколию-гиганта, полоза каспийского и журавля-красавку. Размер ущерба был рассчитан на основе методики, утверждённой Министерством природных ресурсов Краснодарского края, и составил 55 536 485 рублей 38 копеек.

В данном контексте следует обратить внимание на несколько ключевых аспектов:

- **Правовой режим ООПТ:** Выпас скота на территориях, имеющих статус особо охраняемых природных территорий, запрещён или строго регламентирован. Нарушение этого запрета влечёт за собой ответ-

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



ВОПРОС-ОТВЕТ

Уважаемые подписчики журнала



**500+ экспертов юридических компаний
готовы отвечать вам на ваши вопросы любой
сложности по трудовой деятельности и
проблемам компании.**

*Пишите вопросы Алене Верещагиной по адресу
электронной почты: top-personal2020@mail.ru*

Вацап 89263501881

И в срок 1-5 дней получите ответ экспертов

**Наиболее важные вопросы и ответы позже
будут размещаться в журнале**

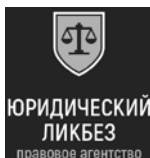


WWW.TOP-PERSONAL.RU

3 ситуации, в которых можно лишиться квартиры из-за сдачи её в аренду

Источник: [HTTPS://YOUTU.BE/QLFEKS9L8n4](https://youtu.be/QLFEKS9L8n4)

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



Анна Егорова

Старший юрист Правового агентства
«Юридический ликбез»

Если кратко, то все 3 ситуации, описанные в ролике на ютуб, из-разряда городских легенд и юридическую базу под собой не имеют.

Первый случай — подделать паспорт в реальности нелегко — номер бланка вносится в базу мвд, когда сотрудник росреестра проверяет законность сделки, делает запрос — сдвоенный или несуществующий паспорт будет выявлен сразу. Гораздо реальнее найти похожего на собственника человека и прийти с настоящим паспортом на регистрацию сделки. Что в общем-то затруднительно и требует организационных навыков. В практике, недобросовестные сотрудники правоохранительных органов по паспортам недавно скончавшихся людей переоформляют собственность, но опять-таки для проведения перерегистрации ищут похожих на собственника людей.

По **второму случаю**, в быту еще на слуху так называемая «генеральная доверенность» из 90-х, на настоящий момент такого понятия в Гражданском кодексе нет. В любой доверенности указывают предел полномочий, что же касается доверенностей по распоряжению недвижимостью, то всегда очень подробно указывается, какие именно действия может сделать доверенное лицо. Право на отчуждение прописывается про конкретный объект недвижимости с указанием кадастрового номера. Поэтому по

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



Станислав Мельник

руководитель судебной практики компании
«РосКо»

На практике случались ситуации, когда собственники сдавали жилье в аренду, а спустя какое-то время узнавали, что в их квартире живут посторонние люди. И не просто живут, а являются собственниками по данным Росреестра. Как арендодателю избежать подобной ситуации?

МОШЕННИЧЕСКИЕ СХЕМЫ

Мошенники подделывают документы, используя паспортные данные арендодателей. Вся информация для заключения сделки есть в Росреестре, а изготовить поддельный паспорт для опытных аферистов — не проблема.

Новый собственник может даже не подозревать, что стал частью преступной схемы. И, как добросовестный приобретатель квартиры, не захочет отдавать жилье без боя. Суд может встать на его сторону. Особенно если результаты почерковедческой экспертизы подписи предыдущего собственника недвижимости в договоре купли-продажи окажутся неоднозначными. Подпись — вообще сложный объект для экспертного исследования.

Реже, но все же встречается схема, при которой собственники оформляют доверенность на распоряжение недвижимостью на имя арендаторов под влиянием обмана.

Злоумышленники могут пообещать собственнику сделать «евроремонт» и уверить, что доверенность нужна им для согласования перепланировок.

Комментарии экспертов...

Не стоит забывать и про схему с «липовой» доверенностью, которая тоже иногда встречается на практике.

Наконец, самая сложная для реализации схема по отъему жилья у собственников — принудительное прекращение права собственности на квартиру через суд и выставление на продажу с публичных торгов на почве многочисленных жалоб соседей на арендаторов.

КАК ОБЕЗОПАСИТЬ ЖИЛЬЕ ПРИ СДАЧЕ В АРЕНДУ

Чтобы свести к минимуму возможность реализации большинства подобных схем обмана, рекомендуем арендодателям запретить любые сделки с недвижимостью без участия собственника.

Установить запрет на сделки с имуществом можно через ЛК на Госуслугах. Потребуется подтвержденная учетная запись заявителя. Для подачи заявления в Росреестр нужны данные паспорта собственника, ИНН и кадастровый номер квартиры. Для подписания документа онлайн нужно будет скачать «Госключ». В приложении генерируется УКЭП — аналог подписи физлица. Запись в ЕГРН внесут в течение пяти дней после принятия заявления. Собственник получит уведомление по факту оказания услуги.

Подать заявление также можно через МФЦ. При себе иметь паспорт, данные ИНН и кадастровый номер недвижимого имущества. Срок оказания услуги — до семи дней. Госпошлина не предусмотрена. Собственник сможет в любой момент отозвать запрет на совершение сделок с его квартирой или домом. Достаточно подать заявление через Госуслуги или в МФЦ.

Стоит подчеркнуть, что запрет на сделки с недвижимостью без личного участия собственника действует не во всех случаях — см. пункт 2 статьи 36

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



Георгий Габолает

Генеральный Директор компании Группа-А

Сдача квартиры в аренду — распространенный способ получения пассивного дохода. Однако такая деятельность сопряжена с определенными рисками. Юридическая практика показывает, что в некоторых ситуациях владелец квартиры может лишиться своей собственности. Рассмотрим три наиболее опасных случая, когда это может произойти, и разберем, как избежать подобных ситуаций.

СИТУАЦИЯ 1: НАРУШЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О НАЛОГАХ

Описание ситуации

Одной из распространенных причин потери квартиры является нарушение налогового законодательства. Если собственник сдает жилье в аренду, но не декларирует доходы и не платит налоги, он может столкнуться с серьезными последствиями. Согласно статье 198 Уголовного кодекса РФ, уклонение от уплаты налогов на сумму более 2,7 млн рублей за три года влечет уголовную ответственность.

Риски

- Наложение штрафов, пени и взыскание задолженности.
- Арест имущества для покрытия налоговой недоимки.
- Признание сделки по сдаче квартиры недействительной.

Комментарии экспертов...

Как избежать?

- Заключайте официальные договоры аренды и регистрируйте их в налоговой инспекции.
- Платите налоги: НДФЛ в размере 13% для резидентов или 30% для нерезидентов.
- Рассмотрите возможность использования статуса самозанятого, который позволяет платить всего 4–6% с дохода от аренды.

Пример из практики:

Собственник квартиры сдал жилье за 50 000 рублей в месяц в течение пяти лет без уплаты налогов. Общая сумма дохода составила 3 млн рублей. После проверки налоговая инспекция наложила арест на квартиру, а суд постановил реализовать ее для погашения задолженности.

**СИТУАЦИЯ 2:
ИСПОЛЬЗОВАНИЕ КВАРТИРЫ АРЕНДАТОРАМИ ДЛЯ НЕЗАКОННОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Описание ситуации

Если арендаторы используют квартиру для незаконных целей, таких как организация притона, производство наркотиков или проведение азартных игр, это может привести к изъятию квартиры в доход государства. Согласно статье 235 Гражданского кодекса РФ, имущество может быть изъято у собственника, если оно используется с нарушением закона.

Риски

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

Секрет правильного договора о стройке

Источник: [HTTPS://YOUTUBE.COM/SHORTS/_3vQ90z5dGA?si=BJFbo4CPt2Mr2uFm](https://youtube.com/shorts/_3vQ90z5dGA?si=BJFbo4CPt2Mr2uFm)

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



Князев и партнёры
Московская Коллегия Адвокатов

И. М. Тарасенко

юрист МКА «Князев и партнеры»,

<https://www.kniazev.ru/>

СЕКРЕТ ПРАВИЛЬНОГО ДОГОВОРА О СТРОЙКЕ

Отношения, связанные со строительством, чаще всего опосредуются договором подряда.

Рекомендации, представленные ниже, помогут избежать неприятностей в ходе строительства. Но для начала следует определить, в чем заключается суть договора подряда и что составляет предмет данного договора.

ЧТО ТАКОЕ ДОГОВОР ПОДРЯДА

Суть договора подряда четко описана в статье 702 ГК РФ.

Подряд — это работы, которые подрядчик обязуется произвести по поручению заказчика. А вы, как заказчик, обязуетесь эти работы принять и оплатить.

В стандартном случае подрядчик выполняет работы на собственном иждивении — это значит, что он сам закупает все материалы, своими силами и за счет собственных средств производит все необходимые работы. Также подрядчик практически всегда, как профессиональный участник строительства, самостоятельно определяет способы выполнения задания заказчика.

Предмет договора подряда (содержание, виды и объем подлежащих выполнению работ) является его существенным условием. Если предмет

не был согласован, договор может быть признан незаключенным. Поэтому сторонам следует обратить пристальное внимание на предмет договора и подробно указать наименование, объем работ, а также желаемый результат. Причем в тексте не должно быть размытых формулировок или формулировок под условием.

Конечно, суды защищают добросовестных подрядчиков от признания договора незаключенным. Так, если работы выполнены до согласования всех существенных условий договора подряда, но впоследствии сданы подрядчиком и приняты заказчиком, то к отношениям сторон подлежат применению правила о подряде. Договор подряда также будет признан заключенным при отсутствии проектно-сметной документации.

Тем не менее, есть и другая практика. Ряд судов полагает, что условие о предмете договора должно позволять определить содержание, виды и объем работ, подлежащих выполнению, — иначе такой договор должен быть признан незаключенным.

В первую очередь, в договоре подряда обязательно должны быть следующие данные:

- данные заказчика и подрядчика — ваши и того, кто выполняет работы (ФИО, юридический адрес и адрес офиса фирмы, телефон, паспортные данные, полное название фирмы, ИНН, ОГРН — для предпринимателей и юридических лиц);
- дата заключения договора подряда (реальная дата подписания);
- подробный список работ, которые вы заказываете в строительной фирме;

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



ШАПЕНКО И ПАРТНЁРЫ
— ЮРИДИЧЕСКАЯ ФИРМА —

Владимир Шапенко

Адвокат, Управляющий партнер Юридической
фирмы «Шапенко и Партнеры»,
<https://shapenko.ru/ru>

КАК СОСТАВИТЬ ДОГОВОР ПОДРЯДА ГРАМОТНО

Во избежание споров в первую очередь необходимо согласовать существенные условия договора подряда, иначе договор может быть признан незаключенным.

КАКИЕ ЖЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ВКЛЮЧИТЬ В ДОГОВОР ПОДРЯДА?

1) **Предмет договора подряда.** Чтобы согласовать предмет договора подряда, необходимо конкретизировать содержание, объем и результат выполняемой подрядчиком работы. Так, в содержании работ важно определить их вид (изготовление вещи, обработка и др.) и перечислить действия подрядчика. Результат должен иметь конкретное материальное выражение, его необходимо описать. Сведения о содержании, объеме и результате работ сформируют задание заказчика подрядчику.

2) **Начальный и конечный сроки выполнения работ.** Начальный срок определяет момент, когда подрядчик должен приступить к выполнению работы. Конечный — когда подрядчик обязан завершить работу. Таким образом, сторонам следует указать в договоре оба срока, чтобы договор считался заключенным.

3) **Условия, относительно которых должно быть достигнуто соглашение по заявлению одной из сторон.** Если сторона договора считает нужным согласовать определенное условие в качестве существенного, на

это следует прямо указать при заключении договора. Например, стороне договора может быть важно согласовать в договоре подряда условие о применении материалов определенного производителя. Заявить о необходимости согласовать определенное условие можно несколькими способами: направить письменное предложение контрагенту; зафиксировать свое заявление в протоколе разногласий; иным образом заявить о своем намерении в преддоговорной переписке.

В договоре подряда важно определить и **иные условия, помимо существенных**. Иначе эти условия будут определяться правилами, установленными по умолчанию правовыми актами. Какие же это условия?

- **Цена и порядок оплаты.** Стороны вправе установить цену в определенном размере или указать порядок ее определения, а также зафиксировать, что цена является приблизительной. Когда объем работ значителен, определить цену можно с помощью сметы.

- **Промежуточные сроки выполнения работы (сроки завершения отдельных этапов работ).** Промежуточный срок определяет момент завершения подрядчиком отдельных этапов работы. Согласование этого срока не является обязательным для сторон, однако в интересах заказчика установить его, если работы носят длительный или сложный характер и существует необходимость в контроле хода и качества работы путем приемки ее промежуточных результатов.

- **Условия о качестве работы, в том числе о гарантии качества.** Чтобы согласовать условие о качестве работы, необходимо описать требования к качеству, свойствам результата работ, назначению результата. При этом заказчик вправе повысить обязательные требования к выполнению работ, предусмотренные законом. Стороны вправе согласовать гарантийный срок, сроки обнаружения и устранения недостатков.

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

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

ТРУДОВОЕ ПРАВО

АПРЕЛЬ 2025

ЧЕМ ГРОЗИТ ХАЛАТНОСТЬ И НЕЭФФЕКТИВНОСТЬ РУКОВОДИТЕЛЯ?

Александра Шишкина

...По своей конструкции состав преступления является материальным. Преступление окончено с момента наступления указанных в законе последствий...

...Крупным признается ущерб, сумма которого превышает 1 миллион 500 тысяч рублей, а особо крупным — 7 миллионов 500 тысяч рублей. Данный ущерб может выражаться в причинении убытков в виде реального ущерба или упущенной выгоды...

...Генеральный директор вправе издавать приказы о применении мер поощрения в отношении подчиненных ему работников общества, но не в отношении самого себя...

...Соглашаясь на привлекательную должность, не стоит забывать и об ответственности, которую она в себе несет...

Почему Красное&Белое не любят как арендатора

Источник: [HTTPS://YOUTUBE.COM/SHORTS/EyB4rpJmUH4?si=1_LxjZSifEAmMGhM](https://youtube.com/shorts/EyB4rpJmUH4?si=1_LxjZSifEAmMGhM)

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



GRAD LEGAL & FINANCIAL
ADVISORY SERVICES

Александр Базыкин

адвокат МКА «ГРАД»

В указанном сюжете речь идет о случаях, когда арендодатель говорит арендатору, что в случае, если арендодатель не снизит арендную плату, то арендатор расторгнет договор. В первую очередь необходимо оценить такое поведение с точки зрения права.

Договор аренды может быть расторгнут по инициативе арендатора по общим основаниям (например, нарушение существенных условий договора), так и по специальным основаниям, предусмотренным 620 Гражданского кодекса РФ, вместе с тем, договором могут быть предусмотрены и иные основания. Скорее всего, в данном случае речь как раз и идет об одном из таких оснований, когда арендатору предоставляется право свободного выхода из договора. Кроме того, право свободного выхода из договора с предварительным уведомлением предусмотрено законом для любой стороны в случае заключения договора аренды на неопределенный срок. Действительно, в ситуации, когда арендатор предлагает очень выгодные условия по оплате арендной платы арендодатель может пойти на встречу и согласиться на, так называемый, свободный выход из договора, в данном случае арендатор пользуется такой возможностью для выхода из договора.

К сожалению, в данном случае возможно использовать только дипломатические рычаги. Если вид деятельности арендатора связан с получением лицензии на конкретный адрес, то арендодатель может и согласиться с досрочным расторжением договора аренды. Но, конечно, самым лучшим способом защиты от такого является тщательная работа над самим договором аренды.

Комментарии экспертов...

Что касается возможности снижения арендной ставки по инициативе арендатора, то такая возможность закреплена в п. 4 ст. 614 ГК РФ, в соответствии с которой если законом не предусмотрено иное, арендатор вправе потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились.

**КРОМЕ ТОГО, ПРАВО СВОБОДНОГО ВЫХОДА ИЗ
ДОГОВОРА С ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫМ УВЕДОМЛЕНИЕМ
ПРЕДУСМОТРЕНО ЗАКОНОМ ДЛЯ ЛЮБОЙ СТОРОНЫ
В СЛУЧАЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НА
НЕОПРЕДЕЛЕННЫЙ СРОК**

Например, снижение арендной платы возможно в случае, если арендатор не могут зарегистрировать договор аренды, а сам по себе договор аренды являлся целевым и целей аренды нельзя было достичь без его регистрации (Обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации №3, утв. Президиумом Верховного суда РФ от 25.11.2020). Во время распространения коронавирусной инфекции действовал Федеральный закон от 01.04.2020 №98, который предусматривал возможность снижения арендной платы, если арендатор не мог использовать арендованное

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

Заместитель начальника отдела УФНС России по Новосибирской области пойман на взятке

Источник: [HTTPS://YOUTU.BE/EEFepRciZPI](https://youtu.be/EEFepRciZPI)

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



Андрей Зуев

адвокат. Основатель и руководитель Коллегии
адвокатов ZUEV.PRO

Как известно, вопрос виновности и доказанности решает суд. В настоящий момент на поверхности лишь новости о задержании в СМИ и сообщения пресс-служб соответствующих силовых ведомств, которые могут сильно расходиться с реальностью. На данном этапе, учитывая известные факты, возможно только прогнозировать качество и объем доказательной базы, которая может быть направлена в суд по окончании расследования.

Как утверждается, взятка передавалась через посредника, несколькими траншами. Практика показывает, оперативно-розыскные мероприятия по подобным делам проводятся задолго до задержания, при этом уже происходит формирование доказательной базы — документирование, наблюдение, контроль переговоров. В дальнейшем такие материалы могут стать доказательствами по уголовному делу в случае их соответствия предъявляемым к ним требованиям, либо быть «реализованы» на этапе предварительного расследования. Достаточно часто взяткодатель является заявителем по таким делам и дает следствию изобличающие показания, впоследствии на «сделку со следствием» может идти и посредник. Разумеется, стороне защиты противостоять подобному «стандартному» набору по большинству дел о взятках задача не из простых. Но все дело в деталях, о которых пока ничего не известно, однако именно они могут иметь решающую роль. Были ли какие-либо договорённости вообще, если были то о чем, были ли деньги, если были — их предназначение. Сюжет с задержанием силовиками в масках, пачки денег в кадре, хлесткие комментарии — все это сейчас на поверхности, но пока мало о чем говорит. Доказана или не доказана вина решит правосудие — при участии обвинителей и защитников, а точку поставит суд.

Активы одной из крупнейших сетей складов в Москве и Петербурге национализируют

ИСТОЧНИК: [HTTPS://DP-RU.TURBOPAGES.ORG/DP.RU/S/A/2025/02/05/AKTIVI-ODNOJ-IZ-KRUPNEJSHIH?TURBO_UID=AADyZFRnzM5zMzU0sgBS-EGbZCKHJ04xY8wg7-ALSRft5F5MDHO7XUNEFUDsTeOjMPkXYP_LHJSa9rWF4ifMbCAUJ7EEY5TfTTJBcEwzGO9UEwILYEK_DYZEWb2-s9QGJzI%2C&turbo_ic=AADAG6O-EUINT9YSYZHYJSJ5IM4WHSBAIVKAUZyCX45T3YzMKIQ0Xm3yBkcSJlKNJL7qOqP5F46GQGo9GZDbUPiKxMZEDKDA5rGn5PQiTwFPt1L-XcQ_JG4czE_9hi8Nz8%2C&sign=DC3E8A6B044406B38E8c87F10c5F2AABCF20097E621D4EEED4D14557FF4BB8A5%3A1739708543&parent-reqid=1739708543852764-3898431305219692932-BALANCER-L7LEVELER-KUBR-YP-KLG-215-BAL&trbsrc=WB](https://dp-ru.turbopages.org/dp.ru/s/a/2025/02/05/aktiv-i-odnoj-iz-krupnejshih?turbo_uid=AADyZFRnzM5zMzU0sgBS-EGbZCKHJ04xY8wg7-ALSRft5F5MDHO7XUNEFUDsTeOjMPkXYP_LHJSa9rWF4ifMbCAUJ7EEY5TfTTJBcEwzGO9UEwILYEK_DYZEWb2-s9QGJzI%2C&turbo_ic=AADAG6O-EUINT9YSYZHYJSJ5IM4WHSBAIVKAUZyCX45T3YzMKIQ0Xm3yBkcSJlKNJL7qOqP5F46GQGo9GZDbUPiKxMZEDKDA5rGn5PQiTwFPt1L-XcQ_JG4czE_9hi8Nz8%2C&sign=DC3E8A6B044406B38E8c87F10c5F2AABCF20097E621D4EEED4D14557FF4BB8A5%3A1739708543&parent-reqid=1739708543852764-3898431305219692932-BALANCER-L7LEVELER-KUBR-YP-KLG-215-BAL&trbsrc=WB)

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



Юлия Иванова

Управляющий партнер юридической компании
ЮКО

При отсутствии полного решения суда затруднительно сделать исчерпывающий анализ причин, по которым был удовлетворен иск Генеральной прокуратуры. Исходя из информации, которая есть в открытых источниках, исковые требования были основаны на следующих обстоятельствах.

Компания Raven Property Group Limited, созданная в 2005 году на острове Гернси (находится под британской юрисдикцией) для осуществления инвестиционной деятельности, целенаправленно скупала российские общества, владеющие транспортными терминалами. Компания через дочерние общества установила контроль за рядом объектов, в частности расположенных вблизи МКАД, аэропортов Шереметьево, Внуково и Пулково, морского порта Санкт-Петербург и Московской железной дороги.

После начала СВО компания совершила фиктивную сделку, чтобы скрыть иностранное владение. Реальный контроль над компанией сохраняли граждане Великобритании и США. Иск Генеральной прокуратуры был подан в арбитражный суд «в целях обеспечения обороны страны и безопасности государства».

Можно предположить, что нормативное обоснование исковых требований было основано на следующем.

Федеральный закон от 29.04.2008 № 57-ФЗ «О порядке осуществления иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности го-

Комментарии экспертов...

сударства» предусматривает, что в целях обеспечения обороны страны и безопасности государства устанавливаются изъятия ограничительного характера для двух групп инвесторов:

1) иностранных инвесторы, под которыми понимаются любое из нижеперечисленных лиц:

— иностранное юридическое лицо, международная организация, иностранная организация, не являющаяся юридическим лицом, гражданская правоспособность которой определяется в соответствии с законодательством государства, в котором она учреждена, и которая вправе в соответствии с законодательством указанного государства осуществлять инвестиции на территории Российской Федерации;

— организация, находящаяся под контролем иностранного инвестора;

— иностранный гражданин, лицо без гражданства, которое постоянно проживает за пределами Российской Федерации;

— гражданин Российской Федерации, имеющий иное гражданство либо получивший вид на жительство или иной действительный документ, подтверждающий право на постоянное проживание в иностранном государстве;

— иностранный агент.

2) группы лиц, в которую входит иностранный инвестор, под которой понимается совокупность физических лиц и (или) юридических лиц, соответствующих одному или нескольким признакам, указанным в статье 9 Федерального закона «О защите конкуренции».

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



Олег Пантюшов

Адвокат, АП г. Москвы

В данной ситуации предполагается, что оспариваются сделки, указанные в ст.7 закона от 29.04.2008 № 57-ФЗ (ред. от 30.11.2024) «О порядке осуществления иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства», которые требовали обязательного предварительного согласования.

Отсутствие такого согласования означает ничтожность данных сделок в силу ст.15 Закона №57-ФЗ. Кроме того, предварительному согласованию также подлежат и иные действия, в результате которых иностранный инвестор или группа лиц приобретает право определять решения органов управления хозяйственного общества, имеющего стратегическое значение, в том числе условия осуществления им предпринимательской деятельности.

КС РФ в определении от 05.07.2011 № 924-О-О указал, что основная цель Закона №57-ФЗ это ограничение участия иностранного капитала в хозяйственных обществах, имеющих стратегическое значение, недопущение безнадзорного совершения сделок, в результате которых иностранный инвестор получил бы контроль над таким хозяйственным обществом; механизмом реализации этой цели служит установление разрешительного правового режима для совершения указанных сделок, предполагающего получение решения об их предварительном согласовании, оформляемого федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на выполнение функций по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в Российской Федерации.

Комментарии экспертов...

Согласно ч.1 ст.8 Закона № 57-ФЗ иностранный инвестор либо входящее в группу лиц юридическое или физическое лицо, которые намереваются совершить какую-либо из указанных в частях 1-4 ст.78 Закона № 57-ФЗ сделок, обязаны подать в двух экземплярах в уполномоченный орган соответственно ходатайство о предварительном согласовании такой сделки.

Порядок принятия решения об одобрении сделок в отношении акций (долей), составляющих уставный капитал хозяйственного общества, имеющего стратегическое значение, установлен ст.ст. 11,12 Закона № 57-ФЗ.

Ходатайство о совершении сделки, направленной на установление контроля иностранного инвестора над хозяйствующим субъектом, рассматривается Правительственной комиссией по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в Российской Федерации.

Верховный суд РФ в определении от 12 апреля 2019 г. по делу № 309-ЭС18-16403 указал, что право на предъявление требования о применении последствий недействительности ничтожной сделки связано с наступлением последствий исполнения такой сделки и имеет своей целью их устранение. Поэтому, в качестве определяющего для исчисления срока давности по указанным требованиям следует учитывать, когда возникает производный от ничтожной сделки тот или иной незаконный результат.

Исковая давность начинает течь с даты установления контроля иностранного лица над хозяйствующим субъектом, имеющим стратегическое значение подчеркнул ВС РФ в указанном определении. Соответственно, с этой даты начинает течь срок исковой давности.

Причем, если в суде будет установлено, что фактический контроль иностранного гражданина над хозяйствующим субъектом установлен посредством совершения ряда взаимосвязанных сделок через цепочку формаль-

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

Комментарии экспертов...



И. М. Тарасенко

юрист МКА «Князев и партнёры»,

<https://www.kniazev.ru/>

Арбитражный суд Москвы удовлетворил иск Генпрокуратуры к британской логистической компании Raven Russia и постановил передать Росимуществу 16 складских комплексов, сообщили в самой компании.

В заявлении самой компании говорится, что комплексы были построены и приобретены Raven Russia с 2005 года. Суд признал их «транспортными терминалами, действующими в условиях естественной монополии, и подлежащими передаче Росимуществу». Заседание прошло 31 января.

Генпрокуратура требует признать ничтожным опционное соглашение от 17 марта 2022 года между Raven Property Group, Богородовым и Шуваловым. Предмет этого соглашения — приобретение акций Prestino Investments Limited (сейчас — Phoenix Real Estate Investment Holdings Limited) и Raven Russia Holdings Cyprus Limited (сейчас — Phoenix Property Group Limited). Заявитель считает, что сделка противоречит основам правопорядка или нравственности, и просит применить последствия недействительности в виде взыскания в доход государства компаний, которыми владеют ответчики.

По версии Генпрокуратуры, которую приводит «Коммерсант», Raven

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

На стройрынке прошла первая волна банкротств застройщиков

Источник: [HTTPS://DZEN.RU/A/Z8XPcygvt1snyro](https://dzen.ru/a/Z8XPcygvt1snyro)

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



Екатерина Цибизова

*управляющий партнёр ЮК Цибизова и партнеры,
юрист, налоговый консультант, член Палаты
налоговых консультантов*

ЧТО БУДЕТ С РЫНКОМ НЕДВИЖИМОСТИ ЧЕРЕЗ ГОД?

Рынок перенасыщен, ставка не снижается, но, на мой взгляд, второй волны массового банкротства застройщиков все-таки не будет: они смогут выполнить обязательства по сдаче объектов.

КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА И СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА

В ближайшей перспективе судьба рынка очень сильно зависит от ключевой ставки ЦБ. Вскоре мы увидим, какое решение примет регулятор: очередное заседание по ставке назначено на 21 марта. И если ключевая ставка останется на прежнем уровне, цены на недвижимость продолжат расти — из-за удорожания строительных ресурсов, услуг и работ. Чуть меньше месяца назад “Домклик” и Центр финансовой аналитики Сбера провели исследование, которое показало, что в январе средняя стоимость квадратного метра на первичном рынке достигла 171,1 тыс. руб. То есть за месяц, с декабря, она выросла на 0,4%. (<https://blog.domclick.ru/novosti/post/kak-izmenilis-ceny-na-nedvizhimost-v-yanvare-2025-issledovanie-domklik-i-centra-finansovoj-analitiki>)

Повышение цен на жилую недвижимость неминуемо приводит к снижению спроса. По данным Росстата, в 2024 году ввод жилья в России снизился на 2%, до 107,8 млн кв. м, а в январе 2025 года — сразу на 9,7%, до 10,9 млн кв. м. (<https://minstroyrf.gov.ru/trades/zhilishnaya-politika/8/>)

ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК: ЕСТЬ ЛИ СВЕТ В КОНЦЕ ТУННЕЛЯ?

Ключевая ставка напрямую влияет на ставки по ипотеке, и есть прогнозы, что если ЦБ оставит ее на прежнем уровне (21%), кредиты на жилье дорастут даже до 35%.

Такие ставки называются заградительными: объем кредитования продолжит снижаться (с одной стороны, это и есть цель денежно-кредитной политики ЦБ, с другой — на рынок недвижимости это влияет крайне негативно, снижая спрос).

Но есть вариант, что ЦБ во втором полугодии все-таки снизит ставку, поскольку возможно замедление инфляции до 8%. (Об этом предупреждают аналитики Института Гайдара, которые провели исследование <https://www.iep.ru/ru/monitoring/>) В таком случае рынок ипотеки пойдет на восстановление, особенно если банки запустят программы рефинансирования кредитов. Но здесь важен фактор времени. Вряд ли мы увидим существенные изменения на ипотечном рынке до 2026 года.

РЫНОК АРЕНДЫ

Следующий аспект, который нужно учесть при составлении картины рынка недвижимости — стоимость аренды. По утверждению главы “ЦИАН Аналитики” Алексея Попова, ставки по аренде (зависящие от ипотечных и, соответственно, от ключевой) вырастут в текущем году на 15%. И все равно даже при таком росте арендовать жилье будет выгоднее, чем купить. А для многих съем квартиры вообще остается единственным вариантом.

БУДЕТ ЛИ ВТОРАЯ ВОЛНА БАНКРОТСТВ?

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

Комментарии экспертов...



Маргарита Распопина

*«Гражданская правовая Компания», Руководитель
юридического отдела*

ЧТО БУДЕТ С РЫНКОМ НЕДВИЖИМОСТИ ЧЕРЕЗ ГОД?

Несомненно, покупка жилья в новостройке, это выгодное решение, однако риски существуют всегда и один из них банкротство застройщика. Несмотря на то, что сейчас используют эскроу-счета, расслабляться не стоит. Согласно этой системе, деньги клиентов лежат в банках на эскроу-счетах, они застрахованы и поступят девелоперу только после сдачи дома, но так или иначе, главная цель дольщика, получить свое жилье.

Высокая ключевая ставка, отсутствие спроса на ипотеки и закрытие льготных программ кредитования безусловно сказывается на покупательной способности граждан и как следствие спада спроса на жилье. С момента отмены льготной ипотеки продажи квартир упали практически в 2,5 раза, в то время как цены на новостройки взлетели почти втрое: с 64-х тысяч рублей за квадратный метр в 2019 году до 171 тысячи рублей в октябре 2024 года (данные Росстат).

Строить в таких условиях, для некоторых компаний, экономически нецелесообразно, поэтому определённые девелоперы, с неустойчивой финансовой моделью, могут попросту обанкротиться. Проще говоря, квартиры есть, спроса нет. Если застройщик объявляет себя банкротом, дольщики

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

Комментарии экспертов...



Кирилл Марин

*Генеральный директор и владелец строительной компании
полного цикла «GBS-Company», Управляющий партнер
консалтинговой компании «Business Lab»*

ЧТО БУДЕТ С РЫНКОМ НЕДВИЖИМОСТИ ЧЕРЕЗ ГОД?

В течение года рынок недвижимости демонстрирует охлаждение спроса и существенную долю банкротств застройщиков в регионах. Особенно волна банкротств затронет застройщиков, где высокая доля заемного капитала, дополняющаяся нагрузкой кредитного плеча по высоким ставкам, повышающая тем самым уровень финансовой нагрузки при единовременном охлаждении спроса отразиться не благоприятно. В этом случае возникает разрыв финансовой устойчивости, блокирующий деятельность застройщика и невозможность продолжения хозяйственной деятельности по причине растущей долговой нагрузки, оказывающей влияние на реализацию объекта строительства. Продолжится такая ситуация по меньшей мере 2025-26-й год.

Рост нереализованного объема квадратных метров растет от года к году 2023-24 г. За 2024 падение спроса составило более 22%, к концу января достиг почти 70%. Ввод жилищных объектов в 2025 (январь) сократился почти на 19% и продолжает расти.

Ситуацию усугубляет рост ключевой ставки Банка РФ, также снижение

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



Антон Лебедев

Адвокат

ЧТО БУДЕТ С РЫНКОМ НЕДВИЖИМОСТИ ЧЕРЕЗ ГОД?

По большому счету, государство зря пытается регулировать рынок недвижимости таким образом. Субсидирование ипотечной ставки привело к тому, что застройщики поняли, что у граждан увеличились суммы денег. Поняв это они подняли цену.

Когда началась пандемия, государство ввело мораторий на взыскания с застройщиков денег. Таким образом, дольщики начали платить за дорогую недвижимость, а застройщики получили поддержку за счет дольщиков. Если бы дольщик получал сумму субсидированной ставки себе, он мог бы меньше платить за ипотеку и оставлять деньги на создание семьи. Эта декларируемая государством цель не вяжется с «помощью» которую оказывает государство. Даже с такой поддержкой застройщики начинают «сыпаться», однако, сыпятся неэффективные, на смену им могут прийти другие, ценящие поддержку государства.

За последние годы процедура банкротства застройщика уже отлажена и дольщикам не остаются на улице. Таким образом если застройщики начнут массово банкротиться это будет результат их собственной жадности, поскольку именно они разгоняли рынок последнее десятилетие.

Рынок недвижимости останется не смотря на банкротство застройщиков, а недвижимость останется такой же недоступной для основной массы населения.



Георгий Габолаев

Генеральный Директор компании Группа-А

ЧТО БУДЕТ С РЫНКОМ НЕДВИЖИМОСТИ ЧЕРЕЗ ГОД?

В 2025 году российский строительный рынок столкнулся с волной банкротств застройщиков. Это неизбежно повлияет на рынок недвижимости, доступность жилья и доверие граждан. Но стоит ли ожидать полномасштабного кризиса или рынок адаптируется? Разбираем ситуацию с юридической точки зрения.

ПОЧЕМУ ЗАСТРОЙЩИКИ БАНКОТЯТСЯ?

Банкротства застройщиков – это не единичные случаи, а тревожный сигнал для всей отрасли. Основные причины:

- Рост стоимости кредитов. Многие застройщики брали кредиты под низкий процент, а с ужесточением кредитной политики ставка резко выросла. Теперь выплаты по займам стали неподъемными.
- Снижение доступности ипотеки. Государственные программы поддержки ипотеки постепенно сворачиваются, а банки стали строже оценивать заемщиков. Это приводит к снижению спроса на новостройки.
- Ошибки в финансовом управлении. Некоторые компании привлекали заемные средства и рассчитывали на постоянный рост цен, который не оправдался. В результате кассовые разрывы стали критическими.

Комментарии экспертов...

- Законодательные изменения. Государство усиливает контроль за девелоперами, вводит дополнительные требования к эскроу-счетам и проектному финансированию. Компании, не готовые к таким условиям, не выдерживают конкуренции.

Первый удар приняли небольшие и средние застройщики. Но вопрос в другом: насколько системным станет этот кризис?

ЧТО ЖДЁТ РЫНОК ЧЕРЕЗ ГОД?

✓ Цены на жилье: рост или падение?

Один из главных вопросов – изменятся ли цены на недвижимость. Здесь стоит учитывать несколько факторов:

- В краткосрочной перспективе возможна стагнация – люди будут осторожнее инвестировать в новостройки, а покупатели подождут, пока рынок стабилизируется.
- В регионах с избытком жилья (например, на Урале и в Поволжье) цены могут упасть.
- В Москве, Петербурге, Казани и крупных городах цены будут расти, но медленнее, чем раньше – спрос всё ещё есть, а предложение может сократиться из-за ухода части застройщиков.

✓ Юридические риски: что будет с дольщиками?

Ключевой вопрос – судьба тех, кто уже вложился в квартиры у застройщиков-банкротов.

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

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

ТРУДОВОЕ ПРАВО

АПРЕЛЬ 2025

ВС ЗАПРЕТИЛ СОКРАЩАТЬ НДФЛ НА НАЛОГ САМОЗАНЯТЫХ ПРИ ПЕРЕКВАЛИФИКАЦИИ ДОГОВОРА

Татьяна Кочанова

...ФНС проверила деятельность ИП Садыкова и переквалифицировала гражданские договоры в трудовые в отношении 78 человек, которые в статусе самозанятых сотрудничали с ИП. Предпринимателю доначислили 2,6 млн рублей НДФЛ, 3,6 млн рублей страховых взносов и 65 100 рублей штрафа...

...из Определения не ясно, как на практике можно реализовать зачет НПД в счет НДФЛ...

...определение ВС является важным сигналом для ИП, что нужно пересмотреть свои взаимоотношения с работниками или специалистами по ГПД...

Комментарии экспертов...

Не продавай квартиру в 2025 году

Источник: [HTTPS://YOUTUBE.COM/SHORTS/8FVunCWf59o?si=V1TnocEFKQL7FiXH](https://youtube.com/shorts/8FVunCWf59o?si=V1TnocEFKQL7FiXH)

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



Регина Старцева

Старший юрист практики разрешения коммерческих споров и правового сопровождения компаний Адвокатского бюро «Земчихин и партнёры» Самарской области

Многие сталкиваются с завышенным налогом на недвижимое имущество, при продаже имущества налог исчисляется не от цены в договоре купли-продажи, а от кадастровой стоимости. Налог будет выше если кадастровая стоимость недвижимости выше рыночной стоимости. Кадастровую стоимость недвижимости можно снизить — тогда и налог на недвижимое имущество будет ниже.

ЧТО ТАКОЕ КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ И НА ЧТО ОНА ВЛИЯЕТ

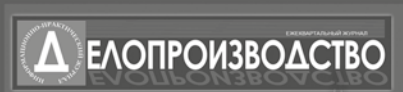
Кадастровой стоимостью считается рыночная стоимость объекта недвижимости, установленная при государственной кадастровой оценке. Ее устанавливает Росреестр при проведении сделки с объектом либо при плановой переоценке всех имеющихся в базе данных объектов.

С 2015 года действует законопроект, который делает налог на недвижимость зависимым от кадастровой стоимости.

С 2025 года в регионах отменен понижающий коэффициент – налог считают с кадастровой стоимости, если она выше рыночной стоимости.

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

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ



№ 1/2025

ПРОБЛЕМЫ ПРИ ПЕРЕДАЧЕ ДЕЛ В АРХИВ

Светлана Никулина

...ДЕЛА ПОДРАЗДЕЛЕНИЙ НУЖНО ПЕРЕДАВАТЬ В АРХИВ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ЕЖЕГОДНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ЦЕННОСТИ, НЕ РАНЕЕ, ЧЕМ ЧЕРЕЗ ОДИН ГОД, И НЕ ПОЗДНЕЕ, ЧЕМ ЧЕРЕЗ ТРИ ГОДА ПОСЛЕ ЗАВЕРШЕНИЯ В ДЕЛОПРОИЗВОДСТВЕ...

...ЭКСПЕРТИЗЕ ЦЕННОСТИ ПОДЛЕЖАТ ВСЕ ДОКУМЕНТЫ ОРГАНИЗАЦИИ, НЕЗАВИСИМО ОТ ВИДОВ НОСИТЕЛЕЙ И СПОСОБОВ ЗАПИСИ. НАИБОЛЕЕ ЧАСТО ЭКСПЕРТИЗУ ЦЕННОСТИ ПРОВОДЯТ В НАЧАЛЕ КАЛЕНДАРНОГО ГОДА...

...БУМАЖНОЕ ДЕЛО ДОЛЖНО СОДЕРЖАТЬ НЕ БОЛЕЕ 250 ЛИСТОВ ПРИ ТОЛЩИНЕ КОРЕШКА В ПРЕДЕЛАХ 4 см. ДОКУМЕНТЫ ПОДШИВАЮТ В ТВЕРДУЮ ОБЛОЖКУ НА ЧЕТЫРЕ ПРОКОЛА (НА ТРИ ПРОКОЛА — ДЛЯ МАЛОФОРМАТНЫХ ДЕЛ)...

Исчезло все: ветеран группы «Альфа» ФСБ лишился активов почти на миллиард рублей

Источник: [HTTPS://DZEN.RU/A/Z8hXA6JGCVUE8H0p](https://dzen.ru/a/Z8hXA6JGCVUE8H0p)

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



Юрий Александров

Директор юридической компании А.Лигал,
г. Санкт-Петербург

КАК ВЕРНУТЬ АКТИВЫ?

В описанной ситуации с имуществом ветерана группы «Альфа» ФСБ Алексеем Филатовым, его гражданская супруга, получая от него денежные средства, составлявшие общую совместную собственность ветерана и его официальной жены, приобретала дорогостоящую недвижимость и автомобиля, оформляя их на себя и подконтрольных ей лиц.

Учитывая, что гражданская супруга не имела официальных источников дохода, от которых могли быть получены указанные денежные средства, возможно доказать факт их получения за счет общего имущества супругов Филатовых и без каких-либо законных оснований.

В этом случае, супруги могут выступить как соистцы по требованию о возврате суммы неосновательного обогащения (ст. 1102 ГК РФ) к гражданской жене Алексея Филатова и ее родственникам на имя которых оформлялось имущества. При подаче иска следует заявить обеспечительные меры в виде запрета совершения регистрационных действий, а также запрета на отчуждение спорного имущества.

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



Павел Борисовский

*Учредитель, генеральный директор юридической
компании ООО «Международный правовой клуб»*

КАК ВЕРНУТЬ АКТИВЫ?

Отвечая на ваш вопрос, могу высказать свое мнение. Если не обращать внимания и отбросить лишние вопросы такие как:

- Откуда у российского действующего на том момент офицера взялись подобные суммы? Учитывая официальную заработную плату.
- Зачем он все это записал на постороннего человека, будучи женатым человеком (и вероятно версия подполковника не совсем правдива).

Если все это отбросить и взять в сухом остатке факт возбуждения уголовного дела по ст. 159 ч.4 мошенничество в особо крупном размере. И тот факт, что подполковник признан потерпевшей стороной, а основной фигурант дела скрывается за границей. Считаю, что правоохранительные органы России сделали все что могли. Максимум, подать в международный розыск на бывшую сожительницу. Но думаю, это будет неэффективная мера.

Считаю необходимо найти проверенную надежную юридическую компанию в Австрии либо Швейцарии, а также можно в Германии, которая могла бы заняться этим вопросом. Исходя из личной практики, возможно максимально усложнить жизнь в Европе бывшей сожительнице и тем самым выйти на переговоры о частичном возврате похищенного. На мой взгляд, это единственный действенный законный путь.

Всего одна фраза в договоре дарения и наследники не смогут претендовать на подаренное вами имущество

Источник: https://youtube.com/shorts/4XELQHUUQNQ?si=sATMrCwvSHFWYto_

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



Олег Пантюшов

Адвокат, АП г. Москвы

В видео говорится о том, что если вы дарите своему ребенку недвижимость, то в случае его смерти его супруг или супруга имеют право претендовать на это наследство. Но всего одна фраза в договоре дарения, а именно: «Даритель имеет право отменить договор в том случае, если он переживет одаряемого» поможет вам сохранить свое имущество и оставить его в семье.

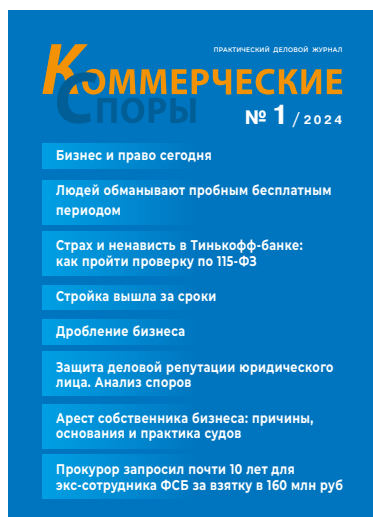
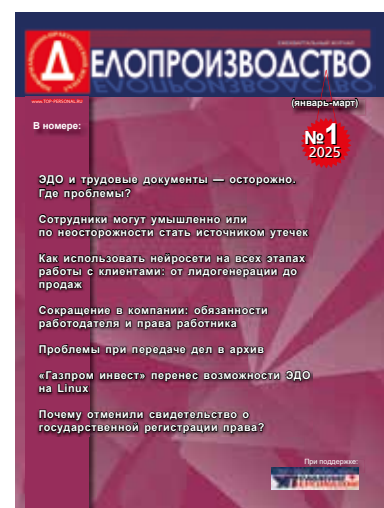
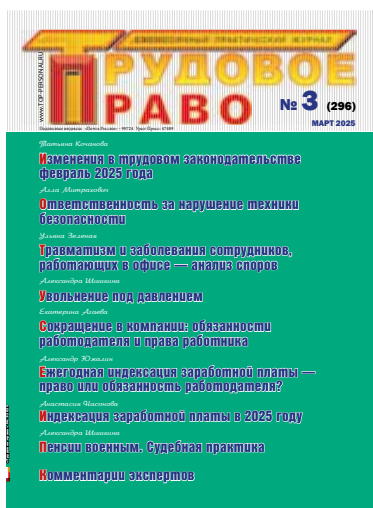
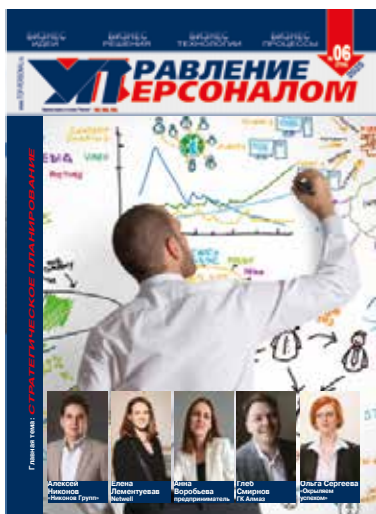
Согласно п.4 ст.578 ГК РФ в договоре дарения может быть обусловлено право дарителя отменить дарение в случае, если он переживет одаряемого. Если договор содержит такое условие, анализ законоположений позволяет сделать вывод о том, что отмена дарения в случае смерти одаряемого является совершаемой пережившим дарителем односторонней сделкой, которая служит основанием прекращения права собственности одаряемого на подаренную вещь и возникновения права собственности на нее у дарителя. При этом закон предусматривает возможность для дарителя отменить дарение без судебного решения только на основании факта смерти одаряемого при наличии в договоре дарения соответствующего условия. Соответственно, если воля дарителя на отмену дарения в связи со смертью одаряемого была выражена в договоре, то для отмены дарения достаточно подать соответствующее заявление в орган по регистрации прав на недвижимое имущество. К данному заявлению необходимо приложить договор дарения, содержащий условие о праве дарителя отменить дарение в случае, если он переживет одаряемого, а также свидетельство о смерти одаряемого. Это будет основанием для государственной регистрации права собственности недвижимости вновь на дарителя.

(Определение Верховного Суда РФ от 02.11.2016 N 4-КГ16-36).

ЗАКАЖИТЕ В ПОДАРОК



Электронные версии всех наших деловых журналов
(ниже указаны и есть на сайте www.top-personal.ru)



ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

WWW.TOP-PERSONAL.RU

ТРУДОВОЕ ПРАВО

№ 3 (296)

МАРТ 2025

Подписные индексы: «Почта России» – 99724 Урал-Пресс: 47489

Татьяна Кочанова

Изменения в трудовом законодательстве февраль 2025 года

Алла Митрахович

Ответственность за нарушение техники безопасности

Ульяна Зеленая

Травматизм и заболевания сотрудников, работающих в офисе — анализ споров

Александра Мишкина

Увольнение под давлением

Екатерина Агаева

Сокращение в компании: обязанности работодателя и права работника

Александр Южалин

Ежегодная индексация заработной платы — право или обязанность работодателя?

Анастасия Часонова

Индексация заработной платы в 2025 году

Александра Мишкина

Пенсии военным. Судебная практика

Комментарии экспертов

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ ЖУРНАЛА



ЭЛЕКТРОННЫЕ ВЕРСИИ ВСЕХ НАШИХ ДЕЛОВЫХ ЖУРНАЛОВ
(НИЖЕ УКАЗАНЫ И ЕСТЬ НА САЙТЕ WWW.TOP-PERSONAL.RU)



WWW.TOP-PERSONAL.RU
7447273@ VK.RU