



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

№ 5 май 2025

Подписные индексы по каталогу Урал-пресс — 79154, 79357

Татьяна Човикова

О взыскании задолженности за фактическое пользование земельным участком

Чина Аржанникова

Может ли заказчик ссылаться на недостатки работ, если подписал акты приемки без замечаний. Что говорит судебная практика?

Сергей Луценко

Природа договора дарения с поправкой на изменение волеизъявления сторон

Александра Шишкина

Доверенность: кому, когда и какое право дает?

Ирина Дружинина

Межевание участков земли ИЖС — анализ споров

Константин Пискаченко

За нелегальную сдачу квартиры грозит уголовная ответственность

Роскачество: за выращивание мака, шалфея и грибов грозит тюрьма

Москвичка приехала на дачу и обнаружила на своём участке чужой дом: «Оказалось, что нашу землю втайне от нас перепродали».

Увы, такие ситуации всё чаще есть на практике.

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	

Взыскание задолженности



Татьяна Новикова
О взыскании задолженности за фактическое пользование земельным участком 5

Судебная практика



Нина Аржанникова
Может ли заказчик ссылаться на недостатки работ, если подписал акты приемки без замечаний. Что говорит судебная практика . . 15

Договор дарения



Сергей Луценко
Природа договора дарения с поправкой на изменение волеизъявления сторон 29

Экономические преступления



Татьяна Кочанова
Экономические преступления обойдутся дороже. Что будет? 37

Доверенность



Александра Шишкина
Доверенность: кому, когда и какое право дает? 43

Межевание



Ирина Дружинина
Межевание участков земли ИЖС — анализ споров 51

**Комментарии экспертов**

- Надежда Маняхина, Илья Тарасенко
Долги наследникам. Какова практика судов? . 59
- Владимир Шапенко, Даниил Ткачев
Как избежать налога при продаже квартиры . . 65
- Василий Орленко
Мужчина положил на вклад 14 млн рублей и они пропали. Банк сказал, что вклада не было. Суд взыскал 20 млн рублей. 69
- Константин Ткаченко
За нелегальную сдачу квартиры грозит уголовная ответственность 73
- Георгий Габолаев
Потеряли квартиру. Рассказали, как купили Квартиру в Крыму у Мошенника. Остались без квартиры и без денег 79
- Юрий Александров, Александр Стуканцев? А.В. Чубенко
Москвичка приехала на дачу и обнаружила на своем участке чужой дом: «Оказалось, что нашу землю втайне от нас перепродали» 83
- Илья Тарасенко
Что теперь запрещено делать с квартирными стенами? Новые правила 2025 89
- Марина Николаенко
Мошенники крадут квартиры без вашего ведома? Способы защиты своей недвижимости 93
- Шон Бетрозов
Обыск в «Москве-Сити»: что известно о пенсионерке, отдавшей мошенникам 421 млн рублей 99
- Валентин Лазарев, Елена Гладышева
«Мне 21. Ему – 42»: раскрыты новые подробности борьбы за наследство актера Пороховщикова 105

Выходные данные

Журнал  **ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО**

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

Главный редактор издательства:
Александр Гончаров.

Выпускающий редактор журнала:
Алена Верещагина

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

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

PR-отдел: 7447273@bk.ru

Корректор:
О. Трофимова.

Дизайн, верстка:
О. Дегнер.

Интернет-проекты:
П. Москвичев.

Альтернативная подписка:
7447273@bk.ru

Пресс-служба:
pr@estate-law.ru

Руководитель отдела маркетинга:
В. Гончарова.

Гл. бухгалтер
Н. Фомичева.

Рекламный отдел:
7447273@bk.ru

Прямая подписка и отдел реализации:
7447273@bk.ru

Претензии по доставке:
7447273@bk.ru

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

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

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

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

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

**Подписано в печать 20.04.2025.
Формат 60x90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 102-05.**

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

© , 2025

ISBN 978-598172-008-6



9 785981 720086

О взыскании задолженности за...

Т. Новикова



Татьяна Новикова

юрист

О взыскании задолженности за фактическое пользование земельным участком

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

Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

Споры о взыскании задолженности за фактическое пользование земельным участком часто становятся предметом рассмотрения судов. Что является тому причиной? Можно ли выйти с минимальными потерями? Предлагаем рассмотреть несколько примеров судебной практики.

НЕ ДОСТРОИЛ ОБЪЕКТ

Администрация (истец-арендодатель)¹ требует взыскать с предпринимателя (далее — ИП) задолженность за фактическое пользование земельным участком.

Аргументы истца:

- Договор аренды земельного участка (далее — Договор) заключен для завершения объекта незавершенного строительства до декабря 2021 года. В связи с истечением срока Договор прекратил действие, поскольку ИП объект не достроил. В заключении нового Договора ИП отказано. Суд² признал незаконным решение администрации и обязал ее заключить с ИП Договор³. В связи с чем за период с февраля по декабрь 2022 года истец начислил ИП плату за пользование участком и проценты за пользование чужими денежными средствами, но ИП обязательство не исполнил.
- ИП не является плательщиком земельного налога.⁴ Земельный участок использовался им без внесения платы.

¹ Здесь и далее — Комитет (Департамент) по управлению муниципальным имуществом администрации города.

² АС Свердловской области от 21.02.2023 по делу № А60-61452/2022.

³ Договор аренды земельного участка для завершения объекта незавершенного строительства на три года без проведения торгов.

⁴ Земельный участок в спорный период не принадлежал ИП ни на праве собственности, ни на праве постоянного (бессрочного) пользования, следовательно, ИП не мог являться плательщиком земельного налога, поэтому обязан был вносить арендную плату за фактическое землепользование.

- ИП уклоняется от получения Договора.

Аргументы ИП:

- По вине арендодателя после истечения Договора использовать весь земельный участок по назначению не мог, так как его назначение и цель предоставления права ограничиваются строительными работами. Следует включать в расчет только площадь, занимаемую объектом незавершенного строительства и доступа к нему.
- Доступ на участок ограничен по требованию истца.
- Ставка 6,01% в расчете арендной платы превышает допустимый порог, надлежит применять ставку 1,5%.
- Проценты рассчитаны без учета срока действия моратория.

Мнение суда⁵:

- Факт пользования ИП участком в спорный период установлен.
- Индивидуальный предприниматель обязан вносить плату за пользование земельным участком, на котором расположен принадлежащий ему объект незавершенного строительства. Доказательства уплаты не представлено, поэтому «на стороне ответчика имеется неосновательное обогащение», что является основанием для взыскания задолженности за фактическое пользование земельным участком в спорный период.
- Касательно применения ставки, судами установлено, что ИП не является собственником здания, расположенного на земельном участке, в связи с чем не обладает исключительным правом на приобретение земельного участка в собственность. Применение ставки 6,01%, обосновано.⁶

⁵ АС Свердловской области от 10.10.2023, постановление 17 ААС от 19.01.2024 и постановление АС Уральского округа от 08.05.2024 по делу № А60-10592/2023, определение ВС РФ № 309-ЭС24-12608 от 14 августа 2024.

⁶ На земельном участке расположен объект незавершенного строительства, что ограничивает право ИП на приобретение земельного участка в собственность, а не сам факт нахождения земельного участка на территории ЗАТО, вследствие чего, суд полагает возможным применить ставку 6,01%.

- Установлено, ИП владел и пользовался всем земельным участком и в период действия Договора, и после истечения срока его действия. Свободный доступ иных лиц на указанный земельный участок отсутствовал, так как территория участка огорожена забором.

- ИП при ограничении доступа на участок мог определить иные фактические границы его использования.

- У ИП имелась возможность обратиться за разрешением на строительство и завершить его в установленный срок.

Требования удовлетворены частично (уменьшен размер процентов с учетом введенного моратория на их начисление).

ВНИМАНИЕ АРЕНДНОЙ СТАВКЕ

Администрация, ссылаясь на то, что акционерное общество (далее — АО) не вносило плату за пользование земельным участком под арендуемым объектом, обратилась с иском в суд.

Аргументы истца:

- Администрация и АО (арендатор) заключили договор аренды нежилого помещения под склад, согласовали, что плата за землю не входит в арендную плату за помещения по договору. АО не вносило плату за пользование земельным участком под арендуемым объектом.

- Применена ставка арендной платы — 7%, (как к объекту капитального строительства, предназначенного для продажи товаров, торговой площадью до 5000 кв. м.)

**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



Нина Аржанникова

юриисконсульт

Может ли заказчик ссылаться на недостатки работ, если подписал акты приемки без замечаний. Что говорит судебная практика?

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

Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

В рамках договора подряда зачастую при приемке работ крайне сложно сразу обнаружить в них недостатки, в связи с чем на практике нередко возникает ситуация, когда заказчик принимает работы путем подписания передаточного акта без замечаний, но в последующем уже в процессе эксплуатации возникают недостатки.

В связи с чем у правоприменителей возникает вопрос, может ли заказчик рассчитывать на устранение недостатков за счет подрядчика после подписания акта приема-передачи без претензий по качеству и объему работ или же подписание акта без замечаний однозначно освобождает подрядчика от ответственности за недостатки в проделанной работе?

ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ ОСНОВА ПО ВОПРОСУ ПРАВ ЗАКАЗЧИКА ПРИ ОБНАРУЖЕНИИ НЕДОСТАТКОВ В ВЫПОЛНЕННЫХ ПОДРЯДЧИКОМ РАБОТАХ

Для начала отметим, что Гражданский кодекс (далее ГК РФ) подразделяет недостатки на две категории: скрытые и явные. В зависимости от того, к какой категории из упомянутых относятся недостатки, будет определяться правовое регулирование.

Исходя из буквального толкования ст. 720 ГК РФ следует, что в отношении явных недостатков заказчик вправе предъявлять в последующем требования к подрядчику по качеству выполненных работ, только если такие

недостатки были оговорены в акте или ином документе, удостоверяющем приемку.

По смыслу норм пункта 4 статьи 720 ГК РФ заказчик, обнаруживший после приемки работы скрытые недостатки в том числе такие, которые были умышленно скрыты подрядчиком, обязан известить об этом подрядчика в разумный срок по их обнаружении.

ГК РФ ПОДРАЗДЕЛЯЕТ НЕДОСТАТКИ НА ДВЕ КАТЕГОРИИ: СКРЫТЫЕ И ЯВНЫЕ. В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТОГО, К КАКОЙ КАТЕГОРИИ ИЗ УПОМЯНУТЫХ ОТНОСЯТСЯ НЕДОСТАТКИ, БУДЕТ ОПРЕДЕЛЯТЬСЯ ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

Когда работа выполнена подрядчиком с недостатками, которые делают его не пригодным для предусмотренного в договоре использования либо при отсутствии в договоре соответствующего условия непригодности для обычного использования, заказчик вправе по своему выбору потребовать от подрядчика (п. 1 ст. 723 ГК РФ):

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения установленной за работу цены;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков, когда право заказчика устранять их предусмотрено в договоре подряда.

Пунктом 4 статьи 753 ГК РФ предусмотрено, что сдача результата работ подрядчиком и приемка его заказчиком оформляются актом, подписанным обеими сторонами.

Часто при приемке результатов работ заказчик подписывает акт со следующей формулировкой: «Заказчик к качеству и объему работ, произведенных Подрядчиком, претензий не имеет». Лишает ли подписание акта приемки работ без замечаний права ссылаться на недостатки в выполненных работах? Ответы на данные вопросы содержит в себе правоприменительная практика.

ЧТО ГОВОРИТ СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА ПО ВОПРОСУ О ТОМ, МОЖЕТ ЛИ ЗАКАЗЧИК ССЫЛАТЬСЯ НА НЕДОСТАТКИ РАБОТ, ЕСЛИ ПОДПИСАЛ АКТЫ ПРИЕМКИ БЕЗ ЗАМЕЧАНИЙ?

По вопросу о возможности устранения недостатков за счет подрядчика, если работы с недостатками были приняты заказчиком, практика неоднозначна. Одни суды считают, что в условиях принятых заказчиком работ без замечаний, он не вправе заявить возражения по их ненадлежащему качеству. Данная позиция отражена в Обзоре судебной практики Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа по спорам, связанным с договором строительного подряда (утв. Постановлением Президиума Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 15.10.2010 № 10). Так, в п. 14 Обзора указано, что заказчик, принявший работы по актам о сдаче-приемке выполненных работ без замечаний к их объему и качеству, недостатки в выполнении которых или фактическое невыполнение объективно не могли носить скрытый характер, утрачивает право ссылаться на указанные недостатки выполненных работ в порядке п. 3 ст. 720 Гражданского кодекса Российской Федерации. Указанная позиция также отражена в п. 11 Обзора судебной практики Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа по спорам, вытекающим из договора подряда.

Так, в Постановлении Арбитражного суда Московского округа от 31.05.2024 № Ф05-5601/2024 по делу № А40-85934/2023 между истцом

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



Сергей Луценко

*Директор Центра экономического анализа права и проблем
правоприменения Института экономических стратегий
Российской академии наук, член Экспертного совета
Государственной Думы Федерального Собрания РФ*

Природа договора дарения с поправкой на изменение волеизъявления сторон

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

Автор анализирует сделку дарения с позиции его усложнения (заключение дополнительного соглашения) — посредством изменения волеизъявления сторон. Договор дарения преобразуется в возмездный договор.

В силу части 2 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых, не противоречащих законодательству условий договора.

Свобода гражданско-правовых договоров в ее конституционно-правовом смысле, как неоднократно отмечалось в решениях Конституционного Суда Российской Федерации, в частности в его постановлениях от 06.06.2000 № 9-П и от 01.04.2003 № 4-П, предполагает соблюдение принципов равенства и согласования воли сторон. Следовательно, регулируемые гражданским законодательством договорные обязательства должны быть основаны на равенстве сторон, автономии их воли и имущественной самостоятельности, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела. Субъекты гражданского права свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора (пункту 1 и 2 статьи 1 Гражданского кодекса РФ — далее ГК РФ).

Нормы пункта 1 статьи 450 и пункта 1 статьи 452 ГК РФ являются диспозитивными (по усмотрению сторон), в связи, с чем стороны свободны в установлении иного порядка изменения договора, а также в иной, помимо соответствующей договору, формы изменения договора. В том числе стороны не лишены права взаимным волеизъявлением придать сделке, посредством которой подлежат внесению изменения в договор, более сложной формы, чем та форма, в которой был заключен сам договор (на-

пример, путем составления дополнительного соглашения к договору дарения с конкретизацией договорных обстоятельств). Подобные действия сторон не противоречит принципу свободы договора (Постановление Пленума Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах», Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 06.12.2015 по делу № А75-3427/2015).

**ЗАКОН НЕ ЗАПРЕЩАЕТ ИЗМЕНЕНИЯ ВОЛЕИЗЪЯВЛЕНИЯ
УЧАСТНИКОВ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВООТНОШЕНИЙ
ПО ПОВОДУ СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛОК (ПОДПИСАНИЕ
ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ С ВКЛЮЧЕНИЕМ
ОБСТОЯТЕЛЬСТВ, СВЯЗАННЫХ С ПОГАШЕНИЕМ
ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО ПРЕДЫДУЩИМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМ)**

Договорное условие о внесении изменений в договор дарения (в частности, недвижимости) подчинено принципу свободы договора, который предполагает согласование без какого-либо понуждения автономных волеизъявлений действующих в своем интересе договаривающихся участников сделки об изменении обязательств. Данное договорное условие не может явиться основанием для понуждения третьим лицом к заключению договора на условиях, при котором сторона договора возражает (Определение Верховного Суда РФ от 14.01.2019 № 307-ЭС18-22188).

Исходя из действия принципа свободы договора (статья 421 ГК РФ), согласно которому стороны свободным волеизъявлением путем заключе-

ния дополнительного соглашения, вправе устанавливать, определенное условие в отношении действия договора дарения путем заключения дополнительного соглашения (с включением в договор дарения положений, связанных с погашением задолженности по предыдущим обязательствам между сторонами).

Стороны своим дополнительным соглашением изменяют диспозитивную норму закона относительно обстоятельств в договоре дарения в корреспонденции с положениями пункта 4 статьи 421 ГК РФ. При этом не имеет юридического значения, содержится воля сторон в тексте договора или соответствующее волеизъявление зафиксировано участниками правоотношения в отдельном документе — дополнительном соглашении (Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.04.2021 по делу № А56-20568/2020).

Закон не запрещает изменения волеизъявления участников гражданских правоотношений по поводу совершения сделок (подписание дополнительного соглашения с включением обстоятельств, связанных с погашением задолженности по предыдущим обязательствам).

Проанализируем легитимность договора дарения на предмет притворности, с учетом изменения волеизъявления сторон.

В пункте 1 статьи 572 ГК РФ установлено, что по договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом.

Обязательным признаком договора дарения должно служить вытекаю-

**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

МАЙ 2025

АБСЕНТЕИЗМ – ЭТО ВИД ПСИХОЛОГИЧЕСКОЙ ИГРЫ, ФОРМА ВЫРАЖЕНИЯ ПРОТЕСТА

Ирина Невзорова

...АБСЕНТЕИЗМ — ЭТО ВИД ПСИХОЛОГИЧЕСКОЙ ИГРЫ, ФОРМА
ВЫРАЖЕНИЯ ПРОТЕСТА, СОПРОТИВЛЕНИЯ ИЛИ ЗАЩИТЫ ИЗ
ПОЗИЦИИ РЕБЕНКА В ОТНОШЕНИИ ОТВЕТСТВЕННОСТИ...

...ОТСУТСТВИЕ КОНТРОЛЯ, ИЗБЫТОЧНЫЕ ЛИБЕРАЛИЗМ И
ПОПУСТИТЕЛЬСТВО, ТАКЖЕ МОГУТ СПОСОБСТВОВАТЬ ПРОЯВЛЕНИЮ
АБСЕНТЕИЗМА...

...Люди, ИЗБЕГАЮЩИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, КАК ПРАВИЛО НЕ
УМЕЮТ ДЕЛАТЬ ВЫБОР, ПОЭТОМУ ТАК ВАЖНО ОБУЧЕНИЕ...

...Работодатели ОТМЕЧАЮТ НАИБОЛЬШУЮ ВЫРАЖЕННОСТЬ
АБСЕНТЕИЗМА У ПОКОЛЕНИЯ Z...



Татьяна Кочанова

юрист

Экономические преступления обойдутся дороже. Что будет?

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

Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

Вслед за проведенным в прошлом году повышением порогов определения крупного и особо крупного ущерба от экономических преступлений в правительстве намерены увеличить и прописанные в Уголовном кодексе штрафы по соответствующим статьям. Обоснование увеличения размера такого вида наказания то же, что и при недавней индексации судебных пошлин: штрафы по многим таким статьям не пересматривались многие годы и поэтому они уже не служат идее «восстановления социальной справедливости».

Правительство РФ предложило проект по увеличению штрафов за экономические преступления. Сейчас нормативный акт проходит этап антикоррупционной экспертизы и общественного обсуждения. (Документ: Проект федерального закона «О внесении изменений в уголовный кодекс Российской Федерации (об увеличении размеров штрафов за совершение отдельных преступлений экономического направления)).

Минюст России пересмотрит штрафные санкции по 36 статьям УК РФ, которые не обновлялись более двух десятилетий.

Штрафы за непредставление деклараций и неисполнение обязанностей налогового агента были установлены в 2003 году, и требуется повышения сумм. Ведомство указало, что рост цен за последние 20 лет привел к несоответствию текущих сумм штрафов характеру злодеяний.

Ссылаясь на статистику судебного департамента при Верховном суде, авторы проекта фиксируют широкое применение штрафов при наказании за экономические преступления. Так, по набору давно не «индексированных» статей (уклонение от уплаты налогов, фиктивное банкротство, незаконное предпринимательство и ряд других) за 2021–2023 годы были осуждены 3126 лиц, при этом штраф в качестве основного наказания был назначен 1596 из них (51%). Также в Минюсте отметили, что назначаемые судами размеры штрафов имеют тенденцию к увеличению внутри установленных границ. Так, штраф от 100 тыс. до 500 тыс. руб. в 2018 году был назначен 57% осужденных, тогда как в 2023 году — уже 76%.

Здесь представлены данные о размере потенциальных штрафов:

Статья УК	Максимальный штраф сейчас	Максимальный штраф по проекту
146. «Нарушение авторских и смежных прав»	До 500 000 рублей	До 2,5 млн рублей
159. «Мошенничество»	До 1 млн рублей	До 1,5 млн рублей
165. «Причинение имущественного ущерба путём обмана или злоупотребления доверием»	До 300 000 рублей	До 700 000 рублей
170.2. «Внесение заведомо ложных сведений в межевой план, технический план, акт обследования, проект межевания земельного участка или земельных участков либо карту-план территории»	До 500 000 рублей	До 800 000 рублей
171. «Незаконное предпринимательство»	До 500 000 рублей	До 2,5 млн рублей
171.1. «Производство, приобретение, хранение, перевозка или сбыт товаров и продукции без маркировки и (или) нанесения информации, предусмотренной законодательством РФ»	До 500 000 рублей	До 1 млн рублей
171.5. «Незаконное осуществление деятельности по предоставлению потребительских кредитов (займов)»	До 1 млн рублей	До 1,5 млн рублей
172. «Незаконная банковская деятельность»	До 1 млн рублей	До 5 млн рублей
172.2. «Организация деятельности по привлечению денежных средств и (или) иного имущества»	До 1,5 млн рублей	До 2,5 млн рублей

Статья УК	Максимальный штраф сейчас	Максимальный штраф по проекту
172.3. «Невнесение в финансовые документы учёта и отчётности кредитной организации сведений о размещённых физическими лицами и индивидуальными предпринимателями денежных средствах»	До 3-5 млн рублей	До 4-5 млн рублей
175. «Приобретение или сбыт имущества, заведомо добытого преступным путём»	До 80 000 рублей	До 400 000 рублей
176. «Незаконное получение кредита»	До 300 000 рублей	До 1,5 млн рублей
177. «Злостное уклонение от погашения кредиторской задолженности»	До 200 000 рублей	До 1 млн рублей
178. «Ограничение конкуренции»	До 1 млн рублей	До 5 млн рублей
180. «Незаконное использование средств индивидуализации товаров (работ, услуг)»	До 1 млн рублей	До 1-2 млн рублей
183. «Незаконное получение и разглашение сведений, составляющих коммерческую, налоговую или банковскую тайну»	До 1,5 млн рублей	До 2,5 млн рублей
185. «Злоупотребления при эмиссии ценных бумаг»	До 500 000 рублей	До 2,5 млн рублей
185.1. «Злостное уклонение от раскрытия или предоставления информации, определённой законодательством РФ о ценных бумагах»	До 300 000 рублей	До 1,5 млн рублей
185.2. «Нарушение порядка учёта прав на ценные бумаги»	До 500 000 рублей	До 1 млн рублей
185.4. «Воспрепятствование осуществлению или незаконное ограничение прав владельцев ценных бумаг»	До 500 000 рублей	До 1,5 млн рублей
185.6. «Неправомерное использование инсайдерской информации»	До 1 млн рублей	До 2,5 млн рублей
186. «Изготовление, хранение, перевозка или сбыт поддельных денег или ценных бумаг»	До 1 млн рублей	До 5 млн рублей
191. «Незаконный оборот янтаря, нефрита или иных полудрагоценных камней, драгоценных металлов, драгоценных камней либо жемчуга»	До 5 млн рублей	Штрафы при лишении свободы увеличиваются до 5 млн рублей, штрафы без дополнительного наказания остаются прежними (до 5 млн рублей)
192. «Нарушение правил сдачи государству драгоценных металлов и драгоценных камней»	До 200 000 рублей	До 1 млн рублей

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



Александра Шишкина

юрист

Доверенность: кому, когда и какое право дает?

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

Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

В соответствии с п. 1 статьи 185 Гражданского кодекса РФ, доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами.

В последние годы законодатель упростил процедуру выдачи некоторых видов доверенностей. Например, доверенность тем же юристам на представление организации в суде может быть заверена руководителем компании (Доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это в соответствии с законом и учредительными документами — ст. 181.5 ГК РФ).

В то же время, не редки случаи, когда контрагент либо само юридическое лицо может оспорить сделку либо признать её ничтожной ввиду отсутствия полномочий для ее заключения.

В частности, как говорит Верховный суд РФ, пунктом 2 ст. 174 ГК РФ предусмотрены два основания недействительности сделки, совершенной представителем или действующим от имени юридического лица без доверенности органом юридического лица. По первому основанию сделка может быть признана недействительной, когда вне зависимости от наличия обстоятельств, свидетельствующих о сговоре либо об иных

совместных действиях представителя и другой стороны сделки, представителем совершена сделка, причинившая представляемому явный ущерб, о чем другая сторона сделки знала или должна была знать. О наличии явного ущерба свидетельствует совершение сделки на заведомо и значительно невыгодных условиях, например, если предоставление, полученное по сделке, в несколько раз ниже стоимости предоставления, совершенного в пользу контрагента. При этом следует исходить из того, что другая сторона должна была знать о наличии явного ущерба в том случае, если это было бы очевидно для любого участника сделки в момент ее заключения.

ЗАКОНОДАТЕЛЬ УПРОСТИЛ ПРОЦЕДУРУ ВЫДАЧИ НЕКОТОРЫХ ВИДОВ ДОВЕРЕННОСТЕЙ

По этому основанию сделка не может быть признана недействительной, если имели место обстоятельства, позволяющие считать ее экономически оправданной (например, совершение сделки было способом предотвращения еще больших убытков для юридического лица или представляемого, сделка хотя и являлась сама по себе убыточной, но была частью взаимосвязанных сделок, объединенных общей хозяйственной целью, в результате которых юридическое лицо или представляемый получили выгоду, невыгодные условия сделки были результатом взаимных равноценных уступок в отношениях с контрагентом, в том числе по другим сделкам).

По второму основанию сделка может быть признана недействительной, если установлено наличие обстоятельств, которые свидетельствовали о сговоре либо об иных совместных действиях представителя и другой стороны сделки в ущерб интересам представляемого, который может заключаться как в любых материальных потерях, так и в нарушении иных охраняемых законом интересов (например, утрате корпоративного кон-

троля, умалении деловой репутации). Наличие решения общего собрания участников (акционеров) хозяйственного общества об одобрении сделки в порядке, установленном для одобрения крупных сделок и сделок с заинтересованностью, не препятствует признанию соответствующей сделки общества, совершенной в ущерб его интересам, недействительной, если будут доказаны обстоятельства, указанные в пункте 2 статьи 174 ГК РФ.

Далее — в силу п. 1 ст. 182 ГК РФ, как уже говорилось, полномочия представителя могут быть основаны на доверенности, указании закона либо акте уполномоченного на то государственного или муниципального органа, а также явствовать из обстановки, в которой действует представитель.

**УСТАНОВЛЕНИЕ ФАКТА ЗАКЛЮЧЕНИЯ СДЕЛКИ
ПРЕДСТАВИТЕЛЕМ БЕЗ ПОЛНОМОЧИЙ ИЛИ С
ПРЕВЫШЕНИЕМ ТАКОВЫХ СЛУЖИТ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ
ОТКАЗА В ИСКЕ**

Порядок предоставления полномочий и их осуществления установлен главой 10 ГК РФ.

Учитывая особый характер представительства юридического лица, которое приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы, что предполагает применение законодательства о юридических лицах, на органы юридического лица распространяются только отдельные положения главы 10 ГК РФ: пункты 1, 3 статьи 182, статья 183 ГК РФ и в случае наделения полномочиями единоличного исполнительного органа нескольких лиц (пункт 3 статьи 653 ГК РФ) — пункт 5 статьи 185 ГК РФ. При этом пункт 3 статьи 182 ГК РФ не применя-

ется в тех случаях, когда в законе об отдельных видах юридических лиц установлены специальные правила совершения сделок единоличным исполнительным органом в отношении себя лично либо в отношении другого лица, представителем (единоличным исполнительным органом) которого он одновременно является (например, пункт 1 статьи 84 ФЗ от 26 декабря 1995 года № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», пункт 5 статьи 45 ФЗ от 8 февраля 1998 года № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»).

Пункт 1 статьи 183 ГК РФ не применяется к случаям совершения сделок органом юридического лица с выходом за пределы ограничений, которые установлены его учредительными документами, иными документами, регулирующими деятельность юридического лица, или представителем, за пределами ограничений, указанных в договоре или положении о филиале или представительстве юридического лица.

Такие сделки могут быть оспорены на основании пункта 1 ст. 174 ГК РФ.

По общему правилу, когда сделка от имени юридического лица совершена лицом, у которого отсутствуют какие-либо полномочия, а контрагент юридического лица добросовестно полагался на сведения о его полномочиях, содержащиеся в ЕГРЮЛ, сделка, совершенная таким лицом с этим контрагентом, создает, изменяет и прекращает гражданские права и обязанности для юридического лица с момента ее совершения (статьи 51 и 53 ГК РФ), если только соответствующие данные не были включены в указанный реестр в результате неправомερных действий третьих лиц или иным путем помимо воли юридического лица (абзац второй пункта 2 статьи 51 ГК РФ). В иных случаях, когда сделка от имени юридического лица совершена лицом, у которого отсутствуют какие-либо полномочия, подлежат применению положения статьи 183 ГК РФ.

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



Ирина Дружинина

юрист, независимый эксперт в сфере строительных споров

Межевание участков земли ИЖС — анализ споров

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

Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

Межевание — это определение границ и юридическое оформление земельного участка.

В процессе межевания земельного участка проводят сбор и анализ документов, выполняют геодезические работы и согласовывают границы земельного участка с соседями.

В результате межевания составляется межевой план.

Затем участок ставят на кадастровый учет и получают документы, в которых закреплены границы участка, а также отражено право собственности на земельный участок.

При межевании земельных участков нередко возникают спорные ситуации, которые подлежат разрешению в судебном порядке, например, следующие.

УСТАНОВЛЕНИЕ ОДНОЗНАЧНЫХ ГРАНИЦ УЧАСТКА И ЗАКРЕПЛЕНИЕ ИХ ДОКУМЕНТАЛЬНО

Определением Верхового суда РФ от 01.07.2024 года № 305-ЭС24-4547 по делу № А40-36896/2021 разъяснено нижестоящим инстанциям особенности разрешения спора об установлении смежных границ, фактические точки которых не совпадают с данными ЕГРН. Суд указал, что надлежит исследовать предысторию формирования границ участка и наследование характеристик от договора к договору исходя из ранее существовавших правоотношений, в том числе договоров аренды.

Аналогичное Определение Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ вынесла от 26.03.2024 года № 310-ЭС23-23889, в котором рассматривался спор об установлении границ земельных участков в границах характерных точек координат в соответствии с заключением экспертов и признании указанных границ согласованными со смежными землепользователями.

МЕЖЕВАНИЕ — ЭТО ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГРАНИЦ И ЮРИДИЧЕСКОЕ ОФОРМЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Верховный суд оценил обстоятельства дела и указал, что «установление границ спорных земельных участков, основанных только на результатах экспертизы, но без оценки всех необходимых обстоятельств и исследования документов, связанных с установлением границ земельных участков, собственником которых лицо стало после их постановки на кадастровый учет, нельзя признать правомерным».

Нельзя формально походить к межевым спорам. Суды должны предложить альтернативное решение. К такому заключению пришел Верховный суд РФ, когда рассматривал дело от 15.10.2019 № 9-КГ19-12, указав, что после уточнения границ произошло наложение участков. Один из соседей попытался признать результаты межевания недействительными, но суды ему отказали. Коллегия по гражданским спорам Верховного суда указала, что суды нижестоящих инстанций не рассмотрели альтернативные варианты определения границ, чтобы обе стороны остались довольны.

В случае же, если соседи недовольны и считают свои права нарушенными они вправе обратиться в суд. Решением № 2-2/2020 2-2/2020(2-274/2019;)-М-202/2019 2-274/2019 М-202/2019 от 19 февраля 2020 г. по делу № 2-2/2020 суд по иску физического лица, чьи права нарушены при межевании смежного участка, иск удовлетворил, признал результаты межевания и установление границ земельного участка недействительными,

указал, об исключении сведений о местоположении границ земельного участка из единого государственного реестра недвижимости.

ПОСТАНОВКА УЧАСТКА НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЁТ

Не всегда постановка на учет земельного участка является окончательной процедурой перед оформлением права собственности на земельный участок.

Так, Определением Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 07.08.2023 по делу № 88-7496/2023 установлено, что «судом не принято во внимание, что рассмотрение дела связано с разрешением вопроса о принадлежности спорной части участка истцу или ответчику, что невозможно без точного определения границ принадлежащих сторонам земельных участков». Дело направлено на новое рассмотрение для установления границ, соответственно на кадастровый учет земельный участок поставлен не был.

НЕВОЗМОЖНО ПОСТАВИТЬ НА УЧЕТ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, ЕСЛИ ИСТЕК СРОК ДЕЙСТВИЯ СХЕМЫ ЕГО РАСПОЛОЖЕНИЯ

Верховный суд в Обзоре судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета от 30.11.2016 года, отразил некоторые спорные моменты, связанные с кадастровым учетом земли. Так, например, невозможно поставить на учет земельный участок, если истек срок действия схемы его расположения. Физическое лицо обратилось в местную администрацию с заявлением о предоставлении безвозмездно в собственность земельного участка, на котором долгое время

был расположен его огород. И все бы ничего, но схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории оказалась «просроченной», поэтому суды посчитали отказ в постановке на учет обоснованным.

**НЕВОЗМОЖНО ПОСТАВИТЬ НА УЧЕТ ВЫДЕЛЕННУЮ
В НАТУРЕ ДОЛЮ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,
СФОРМИРОВАННОГО ДЛЯ ОБСЛУЖИВАНИЯ,
ЭКСПЛУАТАЦИИ И БЛАГОУСТРОЙСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО
НА ПРАВЕ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ ВСЕМ
СОБСТВЕННИКАМ ПОМЕЩЕНИЙ В ДАННОМ ДОМЕ**

Невозможно поставить на учет выделенную в натуре долю земельного участка, сформированного для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома и принадлежащего на праве общей долевой собственности всем собственникам помещений в данном доме. Верховный суд РФ указал, что это будет считаться нарушением запрета, установленного пп. 1 ч. 4 ст. 37 ЖК. Также правомерен отказ в постановке на учет участка, если его размеры не соответствуют тем, что указаны

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

Долги наследникам. Какова практика судов?

Источник: [HTTPS://YOUTUBE.COM/SHORTS/IJ_mQpU13_8?si=oVlrGR35FWJXBvJM](https://youtube.com/shorts/iJ_mQpU13_8?si=oVlrGR35FWJXBvJM)

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



Надежда Маняхина

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

Смерть близкого человека всегда сопряжена не только с тяжелыми эмоциональными переживаниями, но и с решением множества юридических и финансовых вопросов. Одним из самых неприятных сюрпризов, с которыми могут столкнуться наследники, являются долги покойного.

В России принцип универсального правопреемства (статья 1110 ГК РФ) означает, что наследство переходит к новым владельцам целиком: со всеми правами, имуществом, а также обязанностями, включая долги наследодателя.

Под долгами наследодателя, по которым отвечают наследники, следует понимать все имевшиеся у наследодателя к моменту открытия наследства обязательства, не прекращающиеся смертью должника (статья 418 ГК РФ), независимо от наступления срока их исполнения, а равно от времени их выявления и осведомленности о них наследников при принятии наследства. К долгам самого наследодателя относятся, прежде всего долги, вытекающие из различных гражданско-правовых договоров. В то же время не переходят по наследству обязанности, имеющие строго личный характер.

На данное обстоятельство также было обращено внимание ВС РФ по результатам обобщения судебной практике по спорам, возникающих из наследственных отношений.

В частности, ВС РФ разъяснил, что задолженность наследодателя по алиментам и по уплате неустойки, исчисленной на день смерти наследо-

дателя, является имущественной обязанностью, которая переходит к его наследнику, принявшему наследство, в пределах стоимости перешедшего к нему наследственного имущества. Поскольку обязанность по уплате алиментов носит ежемесячный характер, срок исковой давности по требованию о взыскании неустойки за неуплату алиментов исчисляется отдельно по каждому просроченному месячному платежу, а не с даты смерти наследодателя.

Выплата алиментов, взыскиваемых в судебном порядке, прекращается смертью лица, получающего алименты, или лица, обязанного уплачивать алименты (абзац шестой п. 2 ст. 120 СК РФ). При переходе долга наследодателя по алиментным обязательствам в порядке универсального правопреемства к новому должнику (наследнику) к нему же переходит и обязанность по уплате неустойки, исчисленной на день смерти наследодателя, если задолженность по алиментам возникла по вине наследодателя, обязанного уплачивать алименты.

Такое денежное обязательство является долгом, не связанным с личностью, а потому обязанность по его уплате переходит к наследнику должника, которую последний, при условии принятия им наследства, обязан погасить в пределах стоимости перешедшего к нему наследственного имущества.

Следует также иметь в виду, что смерть должника (наследодателя) не является обстоятельством, влекущим досрочное исполнение его обязательств наследниками. Например, наследник должника по кредитному договору обязан возратить кредитору полученную наследодателем денежную сумму и уплатить проценты на нее в срок и в порядке, которые предусмотрены договором займа.

Смерть должника не является обстоятельством, влекущим досрочное

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

Комментарии экспертов...



 **Князев и партнёры**
Московская Коллегия Адвокатов

Илья Тарасенко

юрист МКА «Князев и партнёры»,

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

В представленном для комментирования видеоматериале видно, что нередко возникает путаница в понятиях наследственного права, в результате которой кажется, что законодательство необоснованно лишает наследников прав на пенсионные накопления наследодателя. Постараемся внести ясность.

Прежде всего нужно различать понятия пенсии как ежемесячную выплату, которая была по каким-то причинам не получена наследодателем, и пенсионные накопления, сделанные наследодателем в рамках действия Федерального закона от 28.12.2013 N 424-ФЗ «О накопительной пенсии».

Правом получить не востребованную наследодателем при жизни пенсию обладают проживавшие с ним члены семьи, а также его нетрудоспособные иждивенцы независимо от места их проживания. Заявить о своих правах они должны в течение четырех месяцев со дня открытия наследства. В противном случае суммы пенсии войдут в наследственную массу и будут наследоваться на общих основаниях всеми наследниками.

В вопросах наследования накопительной пенсии правильнее говорить о правопреемстве. Если наследодатель имел пенсионные накопления, но

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

Комментарии экспертов...

Как избежать налога при продаже квартиры

Источник: <https://youtube.com/shorts/QS-MXE0U-NM?si=TQWU3vYyC0qeSEEA>

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



ШАПЕНКО И ПАРТНЁРЫ
— ЮРИДИЧЕСКАЯ ФИРМА —



Владимир Шапенко

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

Даниил Ткачев

*юрист фирмы,
<https://shapenko.ru>*

КАК ИЗБЕЖАТЬ НАЛОГА ПРИ ПРОДАЖЕ КВАРТИРЫ

1 января 2025 вступили в силу изменения в Налоговый кодекс РФ, которые устанавливают новые ставки НДФЛ при продаже жилой недвижимости. Эти изменения были внесены Федеральным законом от 12.07.2024 № 176-ФЗ.

Как и ранее, налогом облагается доход, то есть разница между ценой приобретения и продажи недвижимого имущества. Если собственник не покупал квартиру, а получил безвозмездно, например, по наследству или по договору дарения, то доходом будет полная цена продажи недвижимости, но такой доход можно уменьшить на 1 млн. руб. с помощью имущественного вычета (ч. 1.1 ст. 224, ст. 220 Налогового кодекса РФ).

Раньше ставка налога составляла 13 % независимо от величины дохода. Теперь продавцы недвижимости, которые получили доход более 2,4 млн. руб., должны будут уплатить налог по увеличенной ставке: 312 тыс. руб. (то есть 13 % от 2,4 млн. руб.) + 15 % от суммы дохода, которая превышает 2,4 млн. руб. Как видно, новая повышенная ставка затрагивает только доход свыше 2,4 млн. руб. Тем не менее, поскольку цены на недвижимость неуклонно растут, изменение ставки может быть весьма чувствительным

для некоторых продавцов. К примеру, если квартира получена по наследству, а через год продана за 10 млн. руб., то НДФЛ составит: 312 тыс. руб. + (10 млн. руб. – 1 млн. руб. – 2,4 млн. руб.)*0,15 % = 1 302 000 руб. До поправок в налоговое законодательство НДФЛ был бы 1 170 000 руб., то есть на 132 тыс. руб. меньше.

Стоит отметить, что на плательщиках лежало немалое налоговое бремя ещё до обновления законодательства, а сейчас оно стало заметно тяжелее. Поэтому ещё более насущными стали основания для освобождения от уплаты НДФЛ. Так, продавец не должен декларировать доход, вырученный от продажи недвижимости, и платить подоходный налог, если недвижимость находится в его собственности дольше минимального срока, установленного законом. Минимальный срок обладания недвижимостью равен трём годам, если проданная квартира была для продавца единственным жильём либо если недвижимость приобретена по одному из следующих оснований:

- По договору дарения с близким родственником;
- По наследству;
- Путём приватизации;
- По договору пожизненного содержания с иждивением;
- Из личного фонда по условиям управления этим фондом или после его ликвидации.

Во всех иных случаях действует пятилетний срок. Например, если квартира приобретена по договору купли-продажи и она не может быть признана единственным жильём, то для продажи этой квартиры без НДФЛ

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

Мужчина положил на вклад 14 млн рублей и они пропали. Банк сказал, что вклада не было. Суд взыскал 20 млн рублей

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

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



Василий Орленко

Юрист

Безусловно, в данном случае клиент банка имел веские основания предполагать, что управляющий действовал не от собственного лица, а выступал в качестве представителя банка.

Первоначальные решения судов возлагали на вкладчика обязанности, не предусмотренные законодательством (знать отличия банковского и кассового ордеров, сверять размер предложенной ему управляющим процентной ставки с размером процентной ставки, указанной на сайте банка в интернете и т.д.), а затем — вменили ему нарушение этих несуществующих обязанностей в качестве нарушения. Очень хорошо, что Верховный Суд разобрался в деле и отменил судебные решение.

С другой стороны, очень плохо, что вначале суды не учли то, что **вкладчик по определению имеет меньшую правовую защищенность, чем банк и не является профессиональным участником банковской деятельности.**

Еще хуже то, что суды нижних инстанций (причем не только первых инстанций, но и апелляционный и кассационный суды!) проигнорировали постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 27 октября 2015 г. № 28, положениями которого руководствовался Верховный Суд.

**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, редаKTypa, формат, бумага, дизайн и т. д.)

можно обсудить индивидуально - 7447273@bk.ru

WhatsApp 89263501881

За нелегальную сдачу квартиры грозит уголовная ответственность

Источник: <https://youtube.com/shorts/Ecfz6vpQ0eM?si=QpmV3LV5yvFJTAbN>

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



Константин Ткаченко

адвокат МГКА «Бюро адвокатов «Де-юре»

Сдача жилья в аренду — отличный способ пассивного дохода, но важно сделать это по закону. Разберёмся, как избежать штрафов, правильно оформить документы и минимизировать риски.

1. ПОДГОТОВКА К СДАЧЕ (Что нужно сделать в первую очередь?)

Прежде чем выставить объявление о сдаче квартиры и искать арендатора, проверьте:

Состояние квартиры — при возможности и необходимости устраните явные недостатки жилья и сфотографируйте общее состояние квартиры (особенное внимание уделите ценным вещам).

Документы — наличие права собственности, выписка из ЕГРН, отсутствие долгов по ЖКУ. Будущий арендатор с высокой долей вероятности захочет убедиться, что квартира действительно ваша или вы имеете полное право сдавать ее в аренду (в таком случае потребуется доверенность от собственника).

Налоговые обязательства — доходы от аренды облагаются налогом, поэтому важно заранее определиться, каким способом вы будете уплачивать налоги с дохода за сдачу жилья.

2. КАК ПЛАТИТЬ НАЛОГИ? (Налоговые режимы для арендодателей?)

Есть несколько вариантов:

НДФЛ (13%) — наиболее распространенный и стандартный вариант, подходит для разовой и долгосрочной сдачи квартиры. Декларация 3-НДФЛ по итогам года в этом случае подается один раз до 30 апреля следующего года.

Самозанятость (4–6%) — выгодный вариант, если сдаете квартиру физическому лицу. Необходимо предварительно зарегистрироваться самозанятым. Размер налога составит 4%, если сдаете свое жилье физическому лицу и 6% — юридическому лицу или ИП. Доход от сдачи квартиры в этом случае не должен превышать 2,4 млн руб. в год.

Индивидуальный предприниматель (6%) — удобно для обладателя нескольких жилых объектов. При выборе этого варианта можно платить 8%, используя автоматизированную упрощенную систему налогообложения, или 6%, используя патентную систему налогообложения. От остальных налогов, в частности налога на имущество физических лиц, налога на доходы физических лиц и налога на добавленную стоимость, предприниматель освобождается.

Важно! Если не платить налоги, можно получить штраф до 40% от неуплаченной суммы.

3. ДОГОВОР АРЕНДЫ — ОСНОВА БЕЗОПАСНОСТИ (Как правильно заключить договор аренды?)

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

Потеряли квартиру. Рассказали, как купили Квартиру в Крыму у Мошенника. Остались без квартиры и без денег

Источник: <https://dzen.ru/video/watch/6206813f29517f64298cb830>

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, когда человек теряет квартиру и вложенные деньги, не нова, особенно если сделка осуществляется в специфических регионах, таких как Крым, где особенности правового регулирования требуют повышенного внимания. Комментируем ключевые аспекты таких случаев и даем рекомендации, как избежать подобных проблем.

1. Причины возникновения проблемы

Мошеннические схемы в сфере недвижимости обычно строятся на следующих нарушениях:

- Отсутствие чистоты сделки: продавец не обладает правом собственности или представляет поддельные документы.
- Неисполнение обязательств по договору: недобросовестные продавцы заключают договоры с заведомо неисполняемыми условиями.
- Незнание законодательства: особенности регистрации недвижимости в регионах с нестабильным правовым статусом часто используются мошенниками.

В приведенном случае с покупкой недвижимости в Крыму речь идет, вероятно, о злоупотреблении доверием покупателя, недостаточной проверке документов или неучете правового статуса объекта.

2. Как проверить чистоту сделки

Чтобы избежать рисков, следует строго соблюдать алгоритм проверки:

- Проверить документы на объект: запросите выписку из ЕГРН, где указаны сведения о владельце и отсутствии обременений. В Крыму важно учитывать, что не все объекты зарегистрированы должным образом в российских реестрах.
- Изучить историю объекта: кто, когда и на каком основании получил право собственности. Обратите внимание на цепочку сделок — короткие периоды владения или большое количество сделок могут быть признаком риска.
- Проверить продавца: запросите паспорт, проверьте личность на наличие ограничений или судимостей.

3. Особенности сделок в Крыму

Рынок недвижимости в Крыму имеет свою специфику:

- Правовой статус объектов: с 2014 года значительная часть объектов прошла перерегистрацию, но встречаются случаи, когда недвижимость не была надлежащим образом оформлена.
- Сложности с проверкой документов: доступ к архивным данным или информации о переходе права собственности может быть ограничен.
- Риски двойных продаж: существуют ситуации, когда недвижимость продается сразу нескольким покупателям по поддельным договорам.

4. Что делать, если вы стали жертвой мошенничества

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

Москвичка приехала на дачу и обнаружила на своем участке чужой дом: «Оказалось, что нашу землю втайне от нас перепродали»

Источник: [HTTPS://DZEN.RU/A/Z-f080i2MhkC4DDD](https://dzen.ru/A/Z-f080i2MhkC4DDD)

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

Описанная ситуация, когда земельный участок с неуточненными границами захватывается другими лицами и становится предметом цепочки сделок, с целью увода его от реального собственника не является редкостью в судебной практике.

Собственник, лишенный владения, в такой ситуации в течении 3 лет с момента захвата должен обратиться в суд иском в порядке ст. 301, 302 ГК РФ об истребовании своего земельного участка из чужого незаконного владения.

Так, в соответствии с п.32 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» применяя статью 301 ГК РФ, судам следует иметь в виду, что собственник вправе истребовать свое имущество от лица, у которого оно фактически находится в незаконном владении. Иск об истребовании имущества, предъявленный к лицу, в незаконном владении которого это имущество находилось, но у которого оно к моменту рассмотрения дела в суде отсутствует, не может быть удовлетворен.

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



Александр Стуканцев

*практикующий юрист, имеющий
квалификационный аттестат кадастрового
инженера*

Как следует из статьи, на два земельных участка купленных в 1990–х имеются Постановления главы местной администрации и Свидетельства на право собственности на землю (обычно с приложением к ним чертежей границ земельных участков). Эти границы были закреплены забором в 2010 году, а значит стали фактическими границами.

На эти земельные участки были получены Свидетельства о праве на наследство.

Пересечение (наложение) границ с другим земельным участком могло быть установлено при проведении кадастровых работ (межевания) по заказу наследников и подтверждено заключением кадастрового инженера.

Следовательно, другим кадастровым инженером, проводившим кадастровые работы (межевание) в целях установления границ земельного участка для его образования и продажи с торгов могли быть допущены нарушения при проведении межевания (например, при согласовании границ), либо допущена реестровая ошибка.

Пока местоположение границ земельных участков, перешедших в порядке наследования, путем признания межевания недействительным, либо путем исправления реестровой ошибки не будет установлено в судебном порядке, вряд ли удастся доказать, что именно эти земельные участки были переданы в аренду.

Комментарии экспертов...

Следует уточнить исковые требования, дополнив требованием об исправлении реестровой ошибки в местоположении границ земельных участков и об установлении границ земельных участков.

Заявить ходатайства, запросив через суд межевой план земельного участка, который был выставлен на торги, о проведении судебной землеустроительной экспертизы, о вызове свидетелей. Тогда шансов отстоять свои права на земельные участки гораздо больше.



А.В. Чубенко

*Руководитель уголовно-исполнительной практики
АБ «РИ-консалтинг»*

В данном случае можно предположить, что в действиях неустановленных (в настоящее время) лиц могут содержаться признаки преступления, связанного с хищением имущества путем обмана. Это классическая схема мошенничества, когда одна сторона вводит другую в заблуждение с целью получения выгоды. Если речь идет о крупных суммах или если пострадавшими стали граждане, которые доверяли государственным или коммерческим структурам, это делает ситуацию еще более серьезной.

Мошенничество (ст. 159 УК РФ) в зависимости от размера ущерба и других обстоятельств может наказываться как штрафами, так и реальным лишением свободы. В наиболее тяжелых случаях, когда сумма ущерба особенно велика или преступление совершено группой лиц, наказание может составлять до десяти лет лишения свободы.

Отдельного внимания заслуживают возможные противоправные действия со стороны представителей администрации Домодедовского района. Если чиновники участвовали в этих схемах, использовали свое служебное положение в корыстных целях или закрывали глаза на явные нарушения, это уже сфера должностных преступлений. Они могут выражаться в злоупотреблении полномочиями (ст. 285 УК РФ) или даже в коррупционных действиях.

Коррупционные преступления в России караются довольно строго, особенно если доказано получение взятки (ст. 290 УК РФ). В зависимости от обстоятельств наказание может варьироваться от крупных штрафов до значительных сроков лишения свободы – вплоть до 15 лет в наиболее серьезных случаях.

Важно понимать, что окончательные выводы о виновности тех или иных лиц может сделать только суд. Однако, если будет доказано, что произошло незаконное завладение имуществом или правами на него путем обмана, а также, если имел место сговор с должностными лицами, то виновные могут получить реальный срок, а также дополнительное наказание в виде запрета на занятие определенных должностей или штрафа.

Вместе с журналом «Жилищное право» вы можете получать в подарок другие бизнес-издания Издательства:

«Управление персоналом», «Мастер продаж»,
«Трудовое право», «Делопроизводство», «Коммерческие споры», «Секретарское дело», «Клуб главных бухгалтеров»,
«Айти ревью», «Альманах» и пр.

Пришлите заявку на вцап 89263501881

Что теперь запрещено делать с квартирными стенами? Новые правила 2025

Источник: https://youtube.com/shorts/VcvEXRS-tAE?si=QCB_RvocUsRGwc02

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 партнёры»,

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

ЧТО ТЕПЕРЬ ЗАПРЕЩЕНО ДЕЛАТЬ С КВАРТИРНЫМИ СТЕНАМИ? НОВЫЕ ПРАВИЛА 2025

С 1 января 2025 вступили в силу поправки в ст. 25 и ст. 29 ЖК РФ, усложняющие процедуру перепланировки. Изменения вызваны ростом числа аварий, причиной которых послужил самовольный снос стен. Основные нововведения:

Без согласования нельзя проводить: снос несущих стен (даже если раньше в вашем доме это разрешалось), объединение санузла с жилой зоной, установку тёплых полов с подогревом в многоквартирных домах старше 20 лет.

Новые требования к документам: обязательный 3D-эскиз перепланировки с расчётом нагрузки на перекрытия (п. 4.1 ст. 26 ЖК РФ), разрешение от всех соседей по стояку, если затрагиваются общие коммуникации (например, перенос батареи).

Также КоАП РФ предусматривает увеличение сумм штрафов

Для физических лиц: от 50 тыс. до 300 тыс. рублей (ст. 7.21 КоАП РФ).

Но основная сложность не в штрафе, а в том, что придется восстанавливать первоначальное состояние квартиры за свой счет.

ЧТО МОЖНО СДЕЛАТЬ, ЧТОБЫ ИЗБЕЖАТЬ ПРОБЛЕМ?

Перед покупкой квартиры стоит проверить её историю через сервис Росреестра. Если имеет место незаконная перепланировка, это повод отказаться от покупки или потребовать снижения цены. В том случае, если квартира уже приобретена, есть шанс взыскать с прежнего собственника убытки через суд.

Не стоит верить на слово дизайнерам, которые говорят: «Все так делают». Требуйте от них письменные гарантии. Тот факт, что в практике определенного дизайнера не встречались санкции за конкретные виды нарушений, не говорит о том, что ваш случай не будет первым.

Также есть возможность в суде обосновать законность ремонта даже при отсутствии предварительного согласования. Для этого понадобится опытный и квалифицированный юрист, но важно учитывать, что шансы на успех невелики.

В дополнение укажем, какие манипуляции с квартирными стенами считает неправомерными Верховный суд РФ. Важно заметить, что данные нарушения не ведут автоматически к штрафам или иным санкциям. В некоторых случаях сперва следует судебный процесс, в котором суд последует за позицией ВС РФ.

Самостоятельно нельзя

1) устанавливать блок кондиционера на внешней стене дома, т. к. это является одной из форм использования общедомового имущества (определение ВС РФ № 5-КГ22-150-К2);

2) расширять оконные проемы (обустроивая, например, панорамное остекление в своей квартире), т. к. это влечет уменьшение площади обще-

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

Мошенники крадут квартиры без вашего ведома? Способы защиты своей недвижимости

Источник: <https://youtu.be/UBUBZWA7q1s?si=XpRNN5XHStQ9SAeN>

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



Марина Николаенко

руководитель практики разрешения семейных и наследственных споров МГКА Бюро адвокатов «Де-юре»

МОШЕННИКИ КРАДУТ КВАРТИРЫ БЕЗ ВАШЕГО ВЕДОМА? СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ СВОЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Квартиры часто становятся объектом интереса мошенников. Важно знать основные схемы отъема жилья, уметь распознавать признаки мошенничества и вовремя предпринять меры защиты.

ОСНОВНЫЕ СХЕМЫ МОШЕННИЧЕСТВА С КВАРТИРАМИ

Подделка документов

Чаще всего мошенники могут изготовить:

- поддельное свидетельство о праве собственности;
- ложную доверенность от имени собственника;
- фальшивую справку о дееспособности собственника (особенно если он пожилой человек);
- подложные паспорта.

С этими документами мошенники продают или переоформляют квартиру на подставное лицо, а настоящему владельцу остаётся лишь долгий и сложный процесс судебного восстановления прав.

Классический случай: мошенники узнают о собственнике, например, одинокий пенсионер, подделывают доверенность и продают квартиру третьим лицам.

Мошенничество с помощью доверенности

Мошенники убеждают собственника выдать доверенность на право управления квартирой, якобы для «помощи с продажей» или «оформления документов». Иногда делают это под предлогом помощи в обмене жилья, кредитовании, получении льгот и так далее. После получения доверенности быстро продают квартиру или оформляют её на третьих лиц.

Обман пожилых и социально уязвимых людей

Пенсионеры, люди с алкогольной или наркотической зависимостью, инвалиды основные цели мошенников. Часто они действуют через:

- обманное убеждение (подписать документы «на помощь» или «для получения субсидии»);
- применение давления или угроз, убеждение о наличии «проблем у родственников», которые решаются с помощью продажи или мены квартиры.

Иногда недобросовестные «опекуны» или «помощники» одиноких людей оформляют на себя квартиру через дарение или иные сделки под видом заботы и защиты имущества.

Мошенничество с недобросовестными «риелторами»

Некоторые агентства недвижимости действуют заодно с мошенника-

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

Обыск в «Москве-Сити»: что известно пенсионерке, отдавшей мошенникам 421 млн рублей

Источник: [HTTPS://DZEN.RU/A/AAKJHztc7VclJFJm](https://dzen.ru/a/AAKJHztc7VclJFJm)

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



Бетрозов и Законъ

Шон Бетрозов

адвокат АК Betzovff и Законъ, Betzov.ru

ДЕЛО ОЛЬГИ СЕРОВОЙ И ПРАКТИЧЕСКИЕ ВЫВОДЫ

Как работает современная «телефонная» схема и почему на неё попадают даже люди с управленческим прошлым

Телефонный звонок, полученный Ольгой Серовой в конце прошлого года, сработал, как отточенный хирургический инструмент. Сначала на абонентскую линию вышел «оперативник Центра Э», затем — «старший следователь», потом подключили «специалиста Банка России». Все говорили ровно тем языком, который привык слышать человек, занимавший серьёзный пост в региональной корпорации развития: ссылки на статьи Уголовного кодекса о финансировании экстремизма, упоминание закона о противодействии легализации преступных доходов, уверенное использование внутренних банковских терминов. Ситуацию усугубило то, что пенсионерка хранит деньги в разных кредитных организациях и арендует банковские ячейки — это дало мошенникам возможность «размыть» картину и вынудить её делать несколько походов в отделения подряд.

Операция была построена на трёх китах. Первый — психологическое давление. Мошенники начали угрожать потерпевшей, что она может стать фигурантом дела по статье 205.1 УК РФ. Конечно такое напугает любого здравомыслящего, а уж тем более пожилого человека. Второй — логистика. Мошенники отточено использовали «курьеров». Третий — криптообменник в Москва-Сити, работающий в формате офлайн-ОТС. Полученные наличные превращались в стейблкоин USDT и буквально за часы уходили на биржевые кошельки, зарегистрированные на граждан Украины.

Сработала схема ещё и потому, что банковский служащий заметил аномалию лишь на четвёртый визит клиентки. Алгоритмы анти-фрода фиксируют разовую крупную выдачу, а когда это череда операций по 20–25 миллионов, автоматический триггер не всегда срабатывает. Уже после задержания семи фигурантов в офисе Mosca выяснилось, что те же люди месяцем раньше обналичивали деньги другой жертвы из Татарстана, но там сумма составила «всего» двадцать миллионов и не попала в поле зрения центрального аппарата МВД.

Мошенники сработали слаженно, однако допустили множество промахов и именно поэтому уголовное дело возбудили сразу по двум составам — мошенничество в особо крупном размере и легализация денежных средств.

**Что делать, если вы уже передали деньги,
и как защититься, пока ещё не поздно**

Первый и самый сложный шаг для потерпевшего — остановить внутреннее чувство вины. Да, вы перевели деньги сами, но уголовный закон трактует такое действие не как «дар», а как результат обмана, а значит, есть шанс вернуть имущество через гражданский иск в рамках уголовного дела. Заявление следует подавать не по месту нахождения банка, а в подразделение органов внутренних дел, которое возбудило основное производство. Желательно сразу формулировать ходатайство о признании гражданским истцом и просить наложить арест не только на найденные наличные, но и на криптовалютные активы, указав адреса кошельков, фигурирующие в постановлении о возбуждении дела. Судебная практика 2024–2025 годов показывает, что если такой арест успевают оформить до того, как стейблкоины прошли несколько «прыжков», криптоплощадка по запросу правоохранителей блокирует активы, а затем превращает их в

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

«Мне 21. Ему – 42»: раскрыты новые подробности борьбы за наследство актера Пороховщикова

Источник: [HTTPS://DZEN.RU/A/Z_57EFMQPTEFr3zX](https://dzen.ru/A/Z_57EFMQPTEFr3zX)

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



Валентин Лазарев

управляющий партнер, Юридическая компания
«Лазарев и Партнеры»

НАСЛЕДСТВО ПОРОХОВЩИКОВА: ВНЕБРАЧНАЯ ДОЧЬ, ЮРИСТЫ И ПРОКЛЯТЫЙ ДОМ

Дело о наследстве Александра Пороховщикова — типичный пример того, как личные драмы, юридические коллизии и исторические сложности переплетаются в один клубок. Разбирая его, важно отделить эмоциональную составляющую (вроде «проклятия дома») от правовых реалий.

ПРАВА ВНЕБРАЧНОЙ ДОЧЕРИ: ЧТО ГОВОРИТ ЗАКОН?

Согласно ст. 1142 ГК РФ, дети наследодателя, включая внебрачных, являются наследниками первой очереди, если отцовство подтверждено. В данном случае ДНК-тест установил родство Анны с Пороховщиковым (99,9%), что дает ей формальное право претендовать на наследство.

Но есть нюансы:

1. Сроки вступления в наследство.

По закону, наследник должен заявить о своих правах в течение 6 месяцев со дня смерти наследодателя (ст. 1154 ГК РФ). Александр Пороховщиков умер в 2012 году, а Анна объявилась только в 2021-м. Это значит, что ей придется доказывать в суде, что она не знала о смерти отца или не могла вовремя обратиться к нотариусу. Прецеденты (например, дело сына Жени Белоусова) показывают, что восстановить сроки возможно, но требуются веские аргументы.

2. Наследственная масса.

Если имущество уже распределено, продано или перешло третьим лицам, возврат его крайне сложен. Дом на Арбате, например, стал собственностью Москвы на законных основаниях. Даже если Анна докажет право на наследство, ей придется оспаривать действия предыдущих наследников и муниципалитета — это долгий и затратный процесс.

ДОМ НА СТАРОМ АРБАТЕ: МОЖНО ЛИ ЕГО ВЕРНУТЬ?

Особняк — ключевой объект спора. Его история осложнена:

- **Советский период.** Документы на дом были утрачены, что создало правовую неопределенность. Пороховщиков вернул его в 1990-х через суд, но, вероятно, на условиях, которые позже позволили городу повторно изъять здание.
- **Современный статус.** Если дом передан городу по решению суда или в рамках договора, оспорить это можно только при наличии нарушений процедуры (например, фальсификации документов).

Анна хочет создать в доме музей, но юридически это не влияет на исход дела. Суд будет рассматривать не благие намерения, а законность прав на имущество.

ДЕНЬГИ В ГРУЗИИ: МОЖНО ЛИ ИХ ВЕРНУТЬ?

После смерти Шалвы Барабадзе-младшего наследство (включая вырученные от продажи имущества средства) перешло его сыну Вахтангу. Однако:

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



CONSULTING
АДВОКАТСКОЕ БЮРО
BEHIND THE WALL

Елена Гладышева

Адвокат, Управляющий партнер Адвокатского бюро г. Москвы «РИ-консалтинг», член наблюдательного совета АНО «МОССТРАТЕГИЯ», член МРО «Деловая Россия»

Вопрос отцовства, казалось бы, личное дело каждого. Сложно представить ситуации при которой отец или мать намеренно будут лишать только появившегося на свет нового человека радости расти в полной семье. Однако, жизнь сложная штука и бывают исключения.

Если мать намеренно не хочет вписывать отца ребенка это не получится при следующих обстоятельствах:

- Ребенок рожден в действующем браке (запись о расторжении не внесена)
- Ребенок рожден в течение 300 дней с даты прекращения брака (срок исчисляется включая дату расторжения брака, указанную в свидетельстве о. Расторжении брака).

Что это означает для мужчины? Алиментные и иные обязательства (по воспитанию и участию в жизни ребенка), по отношению к ребенку до достижения им 18 лет. Для малыша это означает право на наследство в случае смерти отца.

Прочие ситуации: Брак родителей единственный способ «автоматического» включения отца в соответствующую графу в свидетельстве о рождении.

В случае, если родители ребенка не состоят в браке между собой на момент рождения ребенка, сведения об отце вносятся на основании запи-

си акта об установлении отцовства при подаче совместного заявления об установлении отцовства отца и матери ребенка в органы ЗАГС.

ЕСЛИ ЭКСПЕРТИЗА ДНК ДОКАЖЕТ ОТЦОВСТВО, ОБЯЗАТЕЛЬНО ЛИ ВПИСЫВАТЬ ОТЦА В ДОКУМЕНТЫ РЕБЕНКА?

В любом случае такие обстоятельства устанавливаются в судебном порядке.

Мужчина или женщина, конечно, могут провести по своей инициативе ДНК-тест на отцовство во внесудебном порядке, представив необходимый генетический материал. При этом, такие результаты генетической экспертизы не будут иметь юридической силы. В случае, если экспертиза ДНК установит отцовство, обязанности по внесению изменений в графу «отец» в свидетельстве о рождении ребенка у сторон не возникнет.

Если мужчина не желает признавать отцовство, или мать ребенка категорически против внесения мужчины в качестве отца в свидетельство о рождении ребенка, то такие заинтересованные лица вправе обратиться в суд с заявлением об установлении отцовства. В этом случае суд назначает судебную генетическую экспертизу в целях определения отцовства.

При этом, если суд решит, что мужчина действительно является отцом ребенка, то необходимо зарегистрировать отцовство, обратившись с заявлением, решением суда (вступившим в законную силу) и иными документами в орган ЗАГС, поскольку автоматически суд не направляет судебные акты в органы ЗАГС. Однако, в тексте решения суда будет указано об обязанности органов ЗАГС внести соответствующую запись.

Обязательства перед малышом у отца, при таких обстоятельствах, возникают с даты вступления решения в силу.

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

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ



№ 2/2025

АРХИВНОЕ ДЕЛО: ПРОБЛЕМЫ СО СДАЧЕЙ ДОКУМЕНТОВ ОРГАНИЗАЦИИ В АРХИВ

Юлия БАЖЕНОВА

**...ТАМ, ГДЕ СРОКИ ХРАНЕНИЯ ИСЧИСЛЯЮТСЯ ДЕСЯТКАМИ ЛЕТ,
КОМПАНИИ МОГУТ СТАЛКИВАТЬСЯ С ПУЛОМ ПРОБЛЕМ...**

...ВАЖНО НЕ ПЕРЕПУТАТЬ, ЧТО ХРАНИТЬСЯ 5, А ЧТО 50 ЛЕТ...

**...КОМПАНИЯ «РАССТАЁТСЯ» С ЧЕЛОВЕКОМ, А СПУСТЯ ГОД-ДВА-
ТРИ «ПРИЛЕТАЕТ» ПОВЕСТКА В СУД...**

...А ЗНАЕТЕ ЛИ ВЫ, ЧТО ДОКУМЕНТЫ НУЖНО ХРАНИТЬ 75 ЛЕТ?...

Роскачество: за выращивание мака, шалфея и грибов грозит тюрьма

Источник: [HTTPS://M.DZEN.RU/NEWS/STORY/B84A3E2E-1506-5425-885E-F5CBE5C98207?STORY=65C65E56-F904-5BF7-999A-D058E17CF357&SHARE_FROM=YASTART](https://m.dzen.ru/news/story/b84a3e2e-1506-5425-885e-f5cbe5c98207?story=65c65e56-f904-5bf7-999a-d058e17cf357&share_from=yastart)



За некоторые растения на дачах россиянам могут грозить штрафы и уголовная ответственность, заявил директор департамента защиты прав потребителей Роскачества Игорь Поздняков.

Как отмечает Поздняков, запрещёнными растениями являются бани-стериопсис каапи, гармала, голубой лотос, кокаиновый куст, кат, ипомея трехцветная, маки, содержащие наркотические вещества, шалфей предсказателей, роза гавайская и мимоза хостилис.

Некоторые виды из запрещенных грибов: панзолус, гимнопилус, коноцибе, псилоциба прямоногая, псилоциба полуланцетовая, плютий синеногий и плютий ивовый.

За культивирование запрещенных растений и грибов в крупном размере предусмотрены штраф до 300 тысяч рублей, обязательные работы до 480 часов а также ограничение или лишение свободы до двух лет.

Вместе с журналом «Жилищное право» вы можете получать в подарок другие бизнес-издания Издательства:

«Управление персоналом», «Мастер продаж»,
«Трудовое право», «Делопроизводство», «Коммерческие споры», «Секретарское дело», «Клуб главных бухгалтеров»,
«Айти ревью», «Альманах» и пр.

Пришлите заявку на вцап 89263501881

Аслан Гюлмамедов

Газета.Ru

Стоимость строительства частных домов в России упала на 10-15%

Цены на строительство частных домов в большинстве регионов РФ снизились

Источник: https://www.gazeta.ru/business/news/2025/05/05/25706030.shtml?utm_source=yxnews&utm_medium=mobile&utm_referrer=https%3A%2F%2Fdzen.ru%2Fnews%2Fstory%2F5d1dd57f-0a49-52cd-a459-dcee4586120f

Стоимость строительства частного дома в большинстве регионов России снизилась на 10-15%. Об этом сообщил ведущий инженер-технолог завода «Поревит» Павел Кокарев «Известиям».

По словам Кокарева, это связано с падением цен на газобетон, силикатные блоки и керамзитоблоки, пользующиеся популярностью в строительстве домов.

Кроме того, на стоимость постройки дома повлияла ситуация на рынке строительных услуг в 2025 году. Кокарев утверждает, что строительный сезон начался с меньшим спросом в сравнении с предыдущими годами. Это связано с введением эскроу-счетов в индивидуальном жилищном строительстве (ИЖС) и низкой доступностью кредитных ресурсов.

«На этом фоне часть основных строительных материалов, которая традиционно дорожает на старте строительного сезона, оказалась дешевле на 25-30%, чем годом ранее», – заявил инженер.

Тем не менее, Кокарев убежден, что снижение цен – временное явление, и уже летом на фоне повышения спроса на строительство частных домов ожидается их рост.

До этого Сбер открыл первую возобновляемую кредитную линию под эскроу-счет на ИЖС. По словам топ-менеджера банка, такой формат существенно сэкономит время и деньги бизнеса, а также способствует развитию этой отрасли.

Ранее Путин поручил разработать комплекс мер поддержки жилищного строительства в Крыму.

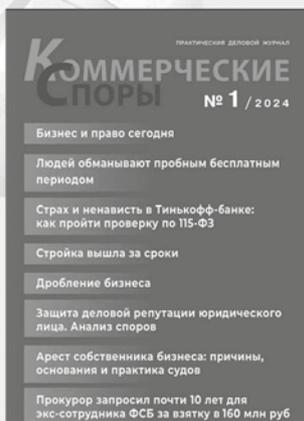
Подарки всем подписчикам в 2025 г

ПРИШЛИТЕ НАМ НА 7447273@VK.RU
ВАШ ЭЛ АДРЕС И РЕДАКЦИЯ БУДЕТ ВАМ
ДАРИТЬ ВЕСЬ ГОД НОВЫЕ ЖУРНАЛЫ



АЙ ТИ РЕВЬЮ

- **ВЫАВМПАВ**
- **ЯАМПААПЫПАВ**
- **ЫАВАВПАВ**
- **ЫЯПКЯВАИ**
- **ЯВАПЯВАП**
- **ЯВПАПАВПАП**



КЛУБ ГЛАВНЫХ БУХГАЛТЕРОВ

- **ВЫАВМПАВ**
- **ЯАМПААПЫПАВ**
- **ЫАВАВПАВ**
- **ЫЯПКЯВАИ**
- **ЯВАПЯВАП**
- **ЯВПАПАВПАП**

PS
БИЗНЕС ВСТРЕЧИ * - ТАКЖЕ ДЛЯ ВАС БЕСПЛАТНО**

УЖЕ ПРОШЛИ:

- **ЗАРПЛАТЫ ТОПОВ**
- **ЦВЕТЫ В САДУ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ**
- **АМБИЦИОЗНЫЕ ЗАДАЧИ ТОПАМ - СУПЕР МОТИВАЦИЯ**

В ФЕВРАЛЕ

- **СОКРАЩЕНИЕ ПЕРСОНАЛА ГАЗПРОМА И ДР**
- **ИИ&РЕКРУТМЕНТ**
- **СКИДКИ В ПРОДАЖАХ**
- **HR BRAND - ПАРУС ИЛИ ВЕСЛО**
- **МАРКЕТПЛЕЙСЫ СЕГОДНЯ - УЗКИЕ МЕСТА**

МАРТ- ЗАПРАШИВАЙТЕ - 7447273@VK.RU

*****БИЗНЕС ВСТРЕЧИ ПРОХОДЯТ В ЗУМ В ФОРМАТЕ ДИСКУССИИ
ЭКСПЕРТОВ. ВРЕМЯ – 2 ЧАСА**

ПРАКТИЧЕСКИЙ ДЕЛОВОЙ ЖУРНАЛ

РЕВЬЮ

ОБЗОРЫ · КОММЕНТАРИИ · ПРАКТИКА

№1/2025



*Закажите себе в подарок
электронную версию этого
номера: 7447273@bk.zu*

«ВАЖНО,

**чтобы обучение воспринималось
как возможность для личного
и профессионального роста, а не
как обязательная формальность»**

Н. Белобородова

ПОДПИСКА 2025

2-ое
полугодие

Образец заполнения платежного поручения

Банк получателя	БИК	044525974
АО «ТБанк»	Сч №	30101810145250000974
Получатель		
Индивидуальный предприниматель Гончарова Надежда Валентиновна	Сч №	40802810400006467172
ИНН 526022935291	КПП	

наименование	ед.изм.	кол-во	цена, руб.	сумма, руб.
Подписка на журнал «Жилищное право» 2-ое полугодие 2025 г.	номер	6	3000,00	18000,00

Всего наименований 1 на сумму (НДС не облагается): Восемнадцать тысяч рублей 00 коп., НДС не облагается

50 номеров журналов и видео-интервью с экспертами и топ-менеджерами фирм



при оплате до 31 мая 2025 г. подписчик получает в подарок журналы на сумму 120 тыс.руб.

✓ Электронные версии всех наших деловых журналов



КЛУБ ГЛАВНЫХ БУХГАЛТЕРОВ, МОТИВАЦИЯ ПЕРСОНАЛА, СОБЕСЕДОВАНИЕ, МИССИЯ ФИРМЫ, ЛУЧШИЕ БРЕНДЫ, ИИ & БИЗНЕС, СЛОЖНЫЕ ПЕРЕГОВОРЫ, УВОЛЬНЕНИЕ ТОПА, ТОП КАНДИДАТЫ, СОЦСЕТИ & ОШИБКИ ВЕДЕНИЯ

✓ карточку Делового клуба «Капитаны Российского Бизнеса»

(Ваша компания сможет задавать юристам (500 в нашей базе), налоговикам (50), экспертам по управлению, мотивации, коучингу, обучению (100+) любые вопросы и получать письменные ответы неограниченно).

✓ Участие и доступ к видео в zoom бизнес-встреч Делового Клуба «Капитаны Российского Бизнеса» (20 встреч в полугодии).

✓ Videobank бизнес-встреч с экспертами (60 встреч в полугодии).

Контакты: **89263501881** ватсап; эл. почта **7447273@bk.ru**

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Персональные контакты: по телефону "Резидент" - 71052, 70155, 72055;

Приложение: *Лучшие бизнес-тренеры (лауреаты Деловой премии «Капитаны Российского Бизнеса» — 2025)*



С. Азимов



Г. Архангельский



Т. Асланов



К. Бакшт



Т. Баранова



М. Батырев



Г. Беловодченко



И. Валинуров



А. Ващенко



Н. Гаврилова



Р. Гандапас



М. Горбачева



Ф. Гузенюк



Г. Джонстон



М. Дорофеев



Д. Ерин



А. Ерохин



Б. Жалило



Е. Жигилий



Ж. Завьялова



А. Иванов



А. Курч



А. Казак



Е. Колотилов



Л. Кроль



М. Кукушкин



А. Левитас



И. Манн



М. Молоканов



А. Мушин-Македонский



О. Набок



Н. Непряхин



Д. Норка



В. Орленко



В. Петрова



К. Палфинов



С. Семенов



Д. Семин



О. Сергеева



А. Соломатин



Ю. Старостина



Д. Ткаченко



А. Тютин



Г. Хамитов



Д. Черемисин



М. Чернов



Б. Шпирт



Г. Юстус



Е. Яхонтова