



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

# ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

№ 11 **ноябрь** 2025

Подписные индексы по каталогу Урал-пресс — 79154, 79357

*Юрий Александров*

## **Доверенность после смерти**

*Надежда Лемутова*

## **Серые схемы — опасно и не выгодно**

*Ленар Рахманов*

## **Ошибки при выборе «вариантов подешевле» часто приводят к замороженным деньгам и потерянному времени**

*Екатерина Авдеева*

## **Покупка компании**

*Михаил Хазин*

## **Одна квартира по цене четырёх**

*Юлия Иванова*

## **Рейтинг самых надежных застройщиков России. Кто вошёл в ТОП-10?**

*Валерия Усманова*

## **С 1 ноября в РФ начнёт действовать закон о внесудебном взыскании долгов**



Юрий Александров



Надежда Лемутова



Ленар Рахманов



Екатерина Авдеева



Михаил Хазин



---

**Мошенники**

---

Юрий Александров  
**Доверенность после смерти . . . . . 5**

---

**Налоги & бизнес**

---

Надежда Лемутова  
**Серые схемы — опасно и не выгодно . . . . . 9**

---

**Инвестиции**

---

Ленар Рахманов  
**Ошибки при выборе «вариантов подешевле»  
часто приводят к замороженным деньгам  
и потерянному времени . . . . . 19**

---

**Покупка компании**

---

Екатерина Авдеева  
**Покупка компании. . . . . 21**

---

**Профессии**

---

Анастасия Капустина  
**Финдир — это всегда серьёзно . . . . . 27**

---

**Мошенники и недвижимость**

---

Михаил Хазин  
**Одна квартира по цене четырёх . . . . . 33**

---

**Комментарии экспертов**

---

Кристина Мершон, Владимир Шапенко,  
Александр Базыкин  
**Под Петербургом более тысячи домов оказались  
под угрозой сноса . . . . . 37**

Юлия Иванова  
**Рейтинг самых надежных застройщиков России.  
Кто вошёл в ТОП-10? . . . . . 43**

**Комментарии экспертов**

Елена Королева, Лилия Шаймурзина, Антон Лебедев,  
Алия Нарузбаева

**96 покупателей «Эффект Долиной»: семья из  
Подмосковья может потерять квартиру из-за  
мошенников . . . . . 47**

Каро Жамкочян

**История с отъемом частных санаториев на КМВ  
продолжается . . . . . 59**

Юрий Александров

**Мужчина сдал квартиру, а арендаторы её  
продали и выставили мебель на улицу . . . . . 63**

Валерия Усманова

**С 1 ноября в РФ начнёт действовать закон  
о внесудебном взыскании долгов . . . . . 65**

Владимир Галкин

**Верховный суд разъяснил, кому принадлежат  
подвалы в многоэтажках . . . . . 69**

Дмитрий Федин

**Стены расползаются: столичная высотка  
разрушается из-за незаконной пристройки . . 73**

Олег Никитин, Владимир Галкин, Наталья Гребнева

**По 250 000 рублей с жителей каждой квартиры  
требует ТЭЦ Автозавода за утечку в подвале . . 75**

Елена Музалевская

**Дом в центре Нижнего Новгорода изымают  
у собственников . . . . . 79**

Мадина Сюняева, Елена Гладышева, Юлия Иванова,  
Камила Хасанова, Роман Соколов, Игорь Иванов,  
Олег Никитин, Павел Некрасов

**Распределение бремени доказывания при  
привлечении к субсидиарной ответственности . . 85**

Дарья Нагорная, Данила Лебедев

**Суд разъяснил правила доказательства факта  
нечестного обогащения на жилье . . . . . 109**



Виктория Тюрина  
**Жительница Тобольска пыталась через суд  
выселить сына из своей квартиры . . . . . 115**

Ольга Каримова  
**Верховный Суд встал на сторону  
добросовестного приобретателя земли . . . . . 121**

Юрий Александров  
**Дело Григория Лося: в Туле вынесен приговор  
в отношении судьи Арбитражного суда . . . . . 129**

Агавард Вартанян, Диана Федина  
**Сотрудники налоговых органов получили новые  
инструкции по проведению допросов: что  
изменилось для налогоплательщиков . . . . . 131**

#### Новости

---

**В России с 7 ноября начнут действовать  
новые штрафы в сфере ЖКХ — подробности  
события . . . . . 137**

Hi-Tech Mail  
**34-летний инженер из Огайо бросил работу  
и ушел жить в пещеру . . . . . 139**

#### Ответственность нотариусов

---

РБК Недвижимость  
**ВС уточнил ответственность нотариусов  
за ошибки в сделках с жильем . . . . . 143**

#### Отъём жилья

---

РБК Недвижимость  
**Генпрокуратура попросила изъять у депутата  
из Дагестана особняк в Жуковке . . . . . 147**

#### «Эффект Долиной»

---

Деловой Петербург  
**Противоядие от «эффекта Долиной» найдено.  
Но может стать хуже . . . . . 151**

## 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 20.10.2025.  
Формат 60x90 1/8.  
Печать офсетная, бумага офсетная.  
Тираж 2 500 экз.  
Заказ № 102-11.**

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

Иллюстрации созданы с использованием нейросети: Syntx AI

© , 2025

ISBN 978-598172-008-6



9785981720086



**Юрий Александров**

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

# Доверенность после смерти

Источник: [https://youtube.com/shorts/QB-HncG5V1o?si=IxB\\_7cBLSWfD8TDR](https://youtube.com/shorts/QB-HncG5V1o?si=IxB_7cBLSWfD8TDR)

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

**В описанной ситуации мошенники переоформили на себя квартиру умершей пенсионерки по доверенности, которая была выдана нотариусом, состоящим в этой же преступной группе уже после смерти пенсионерки.**

Поскольку доверенность была выдана нотариусом уже после смерти гражданина такая доверенность ни имеет никакой юридической силы, поскольку была очевидна подделана и не выражала какой-либо действительной воли доверителя.

**НОТАРИАЛЬНОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ, НЕ ЛИШАЕТ  
ЗАИНТЕРЕСОВАННОЕ ЛИЦО ПРАВА ОСПОРИТЬ В СУДЕ  
ДОВЕРЕННОСТЬ И ПОДПИСЬ НА НЕЙ ВПОСЛЕДСТВИИ**

Само по себе нотариальное удостоверение, не лишает заинтересованное лицо права оспорить в суде доверенность и подпись на ней впоследствии.

В силу ст. 168, 209 ГК РФ договор купли-продажи квартиры по такой доверенности является ничтожным, поскольку лицо, которое это са-

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

ИЗДАТЕЛЬСТВО ЖУРНАЛА

ИДЕИ РЕШЕНИЯ ТЕХНОЛОГИИ ПРОЦЕССЫ  
**УПРАВЛЕНИЕ**  
**ПЕРСОНАЛОМ**  
www.TOP-PERSONAL.ru

# КОММЕРЧЕСКИЕ

№ 2 / 2025



**Разделяйте деловые  
и личные отношения**  
Елена Родионова



### **Надежда Лемутова**

*«Налоговый компас», руководитель. Профессиональный налоговый консультант и практикующий бухгалтер с 20-летним опытом*

# **Серые схемы — опасно и не выгодно**

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

## **КТО СЕГОДНЯ РАБОТАЕТ В ТЕНИ И НЕ ПЛАТИТ НАЛОГИ? ЧЕМ РИСКУЮТ ТАКИЕ ФИРМЫ?**

Часто нарушают налоговое законодательство начинающие предприниматели, которые только стартовали и не знают, как оформить свой бизнес легально, решают сэкономить на налогах, пока раскручивают свой бизнес. Предприниматели с опытом тоже допускают налоговые нарушения. Если обратить внимание на судебные решения по налоговым спорам, можно увидеть, что даже крупный бизнес допускает налоговые нарушения. Все ситуации по частичной или полной неуплате налогов можно разделить на два вида:

- Нарушение допустили по незнанию налогового законодательства
- Предприниматель сознательно занижает или уходит от налогов

Начинающие предприниматели чаще всего:

- Неправильно выбирают систему налогообложения, например УСН, при осуществлении определённых видов деятельности
- Фиктивно регистрируются в регионах с льготными налоговыми ставками
- Работают без применения ККТ
- Не оформляют сотрудников
- Устанавливают минимальную зарплату
- Предлагают сотрудникам оформить самозанятость или ИП
- Учредители ООО тратят деньги бизнеса на личные нужды
- Принимают все расходы на УСН, не учитывая действие ст. 346.16 НК РФ

Более опытные предприниматели начинают уходить от налогов следующими способами:

- Завышение сумм вычетов НДС
- Фиктивные сделки
- Оформление сотрудников самозанятыми или ИП
- Серая зарплата
- Дробление бизнеса
- Фиктивная регистрация бизнеса в регионах с льготными налоговыми режимами

ФНС уже давно успешно вычисляет схемы ухода от налогов. Для выявления схем уклонения от налогов ФНС:

- Анализирует движение товаров и денег
- Анализирует информацию в СМИ, соцсетях, в своих информационных ресурсах
- Запрашивает информацию в Росфинмониторинге и банках
- Может допросить сотрудников, в том числе бывших, участников и руководителей, представителей контрагентов
- Осмотреть, обыскать, изъять документы, электронную переписку, телефоны, компьютеры в компании, по месту жительства бухгалтера, руководителя, учредителя, предполагаемого бенефициара и даже у контрагентов
- Провести экспертизу документов

Если налоговая обнаруживает нарушения, к ответственности могут привлечь учредителей, руководителей и бенефициаров. Бенефициары — аффилированные, зависимые лица.

Аффилированность, зависимость, кроме условий, перечисленных в ст. 105.1 НК РФ, подтверждают такими фактами, как:

1. Учредитель, руководитель компании работает в другой компании, которая принадлежит реальному собственнику, владельцу группы компаний, на условиях основной занятости

2. Компания не имеет необходимых собственных средств для самостоятельной деятельности, использует для своей деятельности персонал, основные средства и прочие активы другой компании

3. Бухгалтерский учет ИП, группы компаний ведется одной бухгалтерией

4. У нескольких внешне независимых компаний один юридический и фактический адрес, IP-адрес, телефон, офисные, производственные и складские помещения

5. В электронных письмах, документах используется название основной организации

6. Денежные средства одной компании используются на нужды всей группы компаний, реального бенефициара

7. Другие доказательства, такие как:

- Сотрудники и руководство банка, в котором кредитовалась компа-

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



**Ленар Рахманов**

основатель LWM Consulting и LWM Estate

# Ошибки при выборе «вариантов подешевле» часто приводят к замороженным деньгам и потерянным времени

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

## ПРИ ВЫБОРЕ СТРАНЫ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ НУЖНО ОТТАЛКИВАТЬСЯ ОТ ЦЕЛИ

— Если приоритет сохранить капитал + получить второе гражданство, то №1 для россиян сейчас остаётся Турция.

Минимальный порог \$400k, гражданство за 4–8 месяцев, рост стоимости объектов 8–12% в \$ ежегодно. Мы уже оформили более 70 турецких паспортов для клиентов и ведём сделки с доходностью от 20% годовых.

— Если важна Европа, то на первом месте Греция.

Программа ВНЖ от €250k даёт доступ к ЕС и шенгену, а недвижимость в Афинах и Салониках показывает рост благодаря турпотоку и ограниченному предложению.

**Дополнительно:** Испания, Португалия, Сент-Китс и даже Киргизия и Вануату — решения под разные задачи. Но акцент делаем на Турцию и Грецию, потому что именно они сегодня дают оптимальное сочетание цены входа, юридической стабильности и преимуществ для семьи.

Ошибки при выборе «вариантов подешевле» часто приводят к замороженным деньгам и потерянным времени. Мы показываем, как сделать так, чтобы инвестиции в недвижимость стали системой защиты капитала и свободы семьи. Готов поделиться аналитикой и кейсами клиентов.

**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 вацап 89263501881**



## **Екатерина Авдеева**

*председатель совета директоров АО «АСТОРИУС»,  
председатель Координационного совета АНО «Центр  
защиты бизнеса»*

# **Покупка компании**

Покупка компании

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

**Когда мы говорим о продаже бизнеса, важно разделять отчуждение имущественного комплекса без передачи долей в юридическом лице, продажу самого юридического лица и, наконец, полноценную продажу бизнеса, когда продаются доли юридического лица, а вместе с ними переходят все материальные и нематериальные активы, бизнес-процессы, а сотрудники начинают работать уже с новым владельцем.**

В первом случае речь идёт о купле-продаже, которая не предполагает передачу прав и обязательств самого юридического лица. Эта сделка гораздо проще, хотя и здесь, конечно же, не стоит думать, что нет рисков и проверять ничего не надо. Желательно произвести независимую оценку активов, чтобы потом не создать предпосылки для оспаривания сделки.

***Очень важно проверить полномочия, так как на некоторые сделки необходимо согласие собственника; лучше пообщаться с ним напрямую, так как бывают ситуации, когда такие согласия подделываются.***

Игнорировать тревожные маркеры предстоящих проблем самого юридического лица или его бенефициаров также не следует, потому что в случае банкротства арбитражный управляющий может оспаривать сделки. Под особый удар попадают те, которые были за последние 6 месяцев, но и 3-летний срок до начала банкротства тоже может попасть под оспаривание. Поэтому определённый due diligence (комплексная проверка) компании даже при продаже имущественного комплекса также стоит производить.

Необходимо, конечно же, проверить правоустанавливающие документы на недвижимость, если речь идёт именно о ней, проверить историю владения, все нюансы, которые обычно проверяют при сделках недвижимости:

- Выписка ЕГРН архивная, которая позволяет увидеть историю владения недвижимостью, посмотреть, нет ли негативных маркеров у текущих и предыдущих владельцев.
- Отсутствие обременений. Стоит напомнить, что смена собственника не влечёт прекращение заключённых договоров аренды и не даёт основание менять условия аренды.
- Посмотреть КРТ территории, градостроительный план, чтобы понимать, какие перспективы в ближайшем будущем у здания. Это позволяет оценить и перспективу изменения трафика, доступность, изменение видовых характеристик, возможную перспективу сноса здания и др.
- Оценить качество строительства, документацию по инженерным сетям и коммуникациям. Это позволит безопасно эксплуатировать объект.
- Посмотреть, не является ли объект предметом судебных споров, что можно проверить в картотеке судебных дел. Подсудность дел по объектам недвижимости является исключительной и определяется по месту нахождения недвижимого имущества в соответствии с ч. 1 ст. 30 ГК РФ.
- Если речь о новом объекте, понадобится также проверить наличие разрешения на ввод в эксплуатацию.
- Стоит также удостовериться, что у продавца нет долгов по оплате ЖКУ и капремонта, споров с ресурсоснабжающими организациями, операторами по вывозу и утилизации отходов и т. п.

Безусловно, нужно проверить полномочия представителя. Рекомендуется изучить бухгалтерскую отчётность организации, сведения о которой предоставляет ФНС России (бухгалтерский баланс, отчёт о финансовых результатах, отчёт об изменении капитала, основные показатели движения денежных средств). Также стоит удостовериться, что отсутствуют за-

долженности по налогам, а сделка не проводится для сокрытия имущества и создания предпосылок невозможности их взыскания.

Также стоит удостовериться в соблюдении всех корпоративных вопросов, если продаёт не физическое лицо или ИП. Если сделка является крупной, для её совершения должно быть получено согласие общего собрания либо иного органа (совет директоров, правление), который прописан в Уставе. В законе указаны два критерия, по которым можно понять, что сделка является крупной:

- она выходит за пределы обычной хозяйственной деятельности;
- цена или балансовая стоимость объекта недвижимости составляет 25% и более балансовой стоимости активов (п. 1 ст. 46 Федерального закона от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», п. 1 ст. 78 Федерального закона от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»).

В любом случае лучше запросить у продавца справку о том, что сделка не относится к крупным, или получить согласие общего собрания.

В пользу именно получения согласия есть аргумент, который связан с тем, что одобрения требуют сделки с заинтересованностью. Это такие сделки, в результате которых лица из числа исполнительных органов, контролирующие лица или их родственники получают личную выгоду (ст. 45 Федерального закона от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», ст. 81 Федерального закона от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»). Проверить наличие заинтересованности покупателю недвижимости очень затруднительно. Поэтому перед совершением крупных сделок целесообразно получить от контрагента решение об одобрении сделки.

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



**Анастасия Капустина**

Executive Search Консультант Exesburo

# Финдир — это всегда серьёзно

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

**— Финансовый директор — чего от него обычно ожидают акционеры компании?**

— Запрос всегда зависит от стадии развития компании. Если раньше от CFO чаще ожидали строгого контроля и глубокой операционной вовлечённости, то сегодня всё чаще акционеры ищут финансовых директоров со стратегическим фокусом. Это лидеры, которые понимают процессы изнутри и одновременно становятся драйверами роста: умеют открывать новые рынки, находить источники финансирования, поддерживать амбициозные планы собственников.

У нас в Ехесбюго был кейс, когда основатель компании долгие годы сам держал в руках стратегию. Но при выходе на новые масштабы оказалось, что бизнес не может зависеть только от одного человека. Появилась потребность в CFO, который не просто закроет цифры, а возьмёт на себя часть стратегической нагрузки и поможет двигать бизнес дальше.

Важно, что сегодня акционеры смотрят не только на операционный трек, но и на готовность CFO к публичной роли. Опыт IPO, взаимодействия с инвесторами, работа на международных рынках, всё это стало «золотым стандартом». Средний возраст CFO в крупных российских компаниях сейчас держится в районе 45 лет, но запрос формулируется не столько к возрасту, сколько к динамике: умеет ли человек встраивать бизнес в новые реалии и брать на себя функцию стратегического «второго пилота» для акционеров.

**— Какой опыт, скилы, навыки, связи делают CFO более привлекательным для компании?**

— Сегодня одного «классического набора»: учёт, бюджетирование, отчётность уже недостаточно. Акционеры смотрят на CFO как на полноценного бизнес-партнёра, и именно это формирует портрет «идеального кандидата».

На мой взгляд, наиболее сильная комбинация выглядит так:

**Опыт IPO и взаимодействия с инвесторами.** Это важный кейс в копилке CFO, это рабочий стандарт для финансового лидера крупного бизнеса.

**Data-driven подход.** Это перестало быть модной строчкой в резюме. Сегодня умение работать с аналитикой, юнит-экономикой и большими данными обязательный навык не только для CFO, но и для любого современного топ-менеджера.

**Stakeholder-management.** Умение говорить на одном языке с советом директоров, инвесторами, регуляторами, банками.

Если смотреть на международные практики, тренд очевиден: CFO становятся CEO именно потому, что у них есть этот микс. В Великобритании и США мы видим, как финансовые директора всё чаще берут под контроль стратегию и капитал-маркеты. По данным Fortune 500, в 2023 году CFO заняли более 8% освободившихся кресел CEO: это максимальный показатель за последние десять лет. Российский рынок догоняет: в последние годы почти половина запросов на CFO формулируются с прицелом на их возможный рост в CEO. Поэтому, если раньше CFO воспринимался скорее как «человек про контроль», то сегодня это лидер, который должен быть стратегом, коммуникатором и технарием одновременно.

**— Когда стаж в 30 лет CFO повышает его стоимость на рынке, а когда делает его second hand?**

— Мы в Ехесбюго не видим стопперов по возрасту как таковых. Средний возраст CFO в крупных компаниях сегодня — 45- 49 лет, и это абсолютно рабочий диапазон. Вопрос не в цифре в резюме, а в энергии, адаптив-

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

www.TOP-PERSONAL.RU

(апрель-июнь)

В номере:

№2  
2025

**Электронный архив компании: анализ проблем, создание и ведение**

**Паспортизация архивов организаций — источников комплектования ГА РФ**

**Современные аспекты дипломатической переписки: от традиций к цифровой эре**

**Документирование деятельности АО**

**Документирование судебного процесса**

**Таможенное оформление грузов: ошибки, проблемы, споры**

**Работа с документами с грифом о государственной тайне и их хранение. Ошибки на практике**

**Персональные данные в кадрах: что и кому можно обрабатывать, а что грозит миллионными штрафами**

При поддержке:



## Михаил Хазин

российский публицист, экономист,  
статистик, блогер, теле- и  
радиоведущий. <https://khazin.ru>

# Одна квартира по цене четырёх

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

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

**Рынок жилья в России поддерживается льготными ставками по ипотеке за счет государства. Экономист Михаил Хазин считает данную меру свехубыточной и неэффективной — зато выгодной конкретным чиновникам и банкам.**

Ставка по ипотеке в России в настоящее время превышает 20%, но для ряда категорий граждан есть возможность покупки жилья в кредит на льготных условиях. В первую очередь это касается молодых семей, малоимущих, а также многодетных родителей. Наиболее распространенная ставка по ипотеке с господдержкой — 6%. По словам Хазина, государство тратит на эту программу огромные деньги, переплачивая в несколько раз за фактическую стоимость недвижимости.

«Знаете, что такое поддержка ипотеки? Людям разрешают платить по маленькой процентной ставке — но банки, дающие кредиты на жилье, хотят получать полную ставку. То есть, государство доплачивает эту разницу. В результате за один ипотечный кредит выплачивает банкам за две, а то и три полных квартиры. Государству было бы выгоднее вместо субсидирования 100 ипотек построить на свои деньги дом на 300, а то и 400 квартир. Представляете разницу? Иными словами, это тотально убыточная конструкция для государства. Но я прекрасно понимаю, что для конкретных чиновников, а особенно конкретных банков это не просто выгодно — это просто золотая жила», — сказал Хазин.

Экономист убежден, что строительные компании наживаются далеко не так сильно, как крупнейшие банки и чиновники, продвигающие их интересы. При этом господдержка ипотеки не помогает рынку нового жилья:

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

ПРАКТИЧЕСКИЙ ДЕЛОВОЙ ЖУРНАЛ

# ТРЕВЬЮ

ОБЗОРЫ · КОММЕНТАРИИ · ПРАКТИКА

№1/2025



**«Мы умеем  
слышать заказчиков  
и находить с каждым из них  
общий язык»**

**Юрий Петров**



**Кит-системс**

# Под Петербургом более тысячи домов оказались под угрозой сноса

ИСТОЧНИК: [https://m.dzen.ru/news/story/7b1d5dde-bfea-5c70-86a9-35ea6364e70c?cl4url=bea29f9098240c58a093972569b76c5a&fan=1&lang=ru&opertop=1&persistent\\_id=3228963445&rubic=personal\\_feed&story=d87d70e3-e563-5fc4-9763-497aeeef83798&t=1758729980&tail\\_polnotekst\\_quota=5&tt=true&rid=350479030.1788.1758731014185.82286](https://m.dzen.ru/news/story/7b1d5dde-bfea-5c70-86a9-35ea6364e70c?cl4url=bea29f9098240c58a093972569b76c5a&fan=1&lang=ru&opertop=1&persistent_id=3228963445&rubic=personal_feed&story=d87d70e3-e563-5fc4-9763-497aeeef83798&t=1758729980&tail_polnotekst_quota=5&tt=true&rid=350479030.1788.1758731014185.82286)

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



## **Кристина Мершон**

*младший юрист Land Law Firm, landlawfirm.ru*

Вновь остро поднята проблема статуса объектов недвижимости, возведенных в зонах с особыми условиями использования территорий (ЗООИТ), информация о которых не содержится в ЕГРН. Речь идет о массовом сносе зданий близ Петергофа, где собственники столкнулись с двойным ограничением: их участки попали как в 250-метровую защитную зону «Водоподводящей системы Петергофа»<sup>1</sup>, так и в границы объекта культурного наследия «Парк Луговой» («Озерковый»)<sup>2</sup>.

Ситуация в Ломоносовском районе стала наглядной иллюстрацией нового, более строго подхода в делах о сносе к застройщикам, который сформулировал Конституционный Суд в РФ в знаковом Постановлении № 48-П по делу Ю.В. Тихонова. Суд указал, что добросовестность застройщика предполагает не просто проверку сведений ЕГРН, а проведение целого комплекса действий, направленных на получение всей возможной информации о правовом режиме земли.

Эта позиция нашла прямое применение в деле о сносе дома гражданки К<sup>3</sup>. Суд указал на системную недостаточность проявленной ею осмо-

<sup>1</sup> Приказ Минкультуры России от 18.10.2016 N 2307 (ред. от 03.10.2018) «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия федерального значения «Водоподводящая система Петергофа, 1720 — 1721 гг., инж. — гидравлик Тувол-

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

**Остальным желающим на платной основе.**

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



ШАПЕНКО И ПАРТНЁРЫ  
— ЮРИДИЧЕСКАЯ ФИРМА —

**Владимир Шапенко**

адвокат, член коллегии медиаторов ТПП РФ,

Управляющий партнер Юридической фирмы «Шапенко и

Партнеры», <https://shapenko.ru/ru/>

В сентябре текущего года в средствах массовой информации вновь появились публикации о том, что владельцы более тысячи земельных участков и жилых домов под Петербургом рискуют остаться без своей недвижимости.

Дело в том, что еще летом и осенью 2024 г. администрации Оржицкого и Низинского сельских поселений Ленинградской области направляли собственникам жилых домов иски о признании их недвижимого имущества самовольными постройками и о сносе в связи с нахождением недвижимости в охранной зоне «Водопроводящая система Петергофа». Производство по части судебных дел было приостановлено.

Напомним, что речь идет об исторической фонтанной системе на Ропшинских высотах, которую запустил лично Петр Первый в 1721 году. Фонтанная система работает без единого насоса, исключительно за счет естественного напора воды, является редчайшим случаем подобной организации гидротехнических сооружений. За 300 с лишним лет принцип подачи воды в фонтаны Петергофа не поменялся.

«Водопроводящая система Петергофа» была включена в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории

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



**GRAD** LEGAL & FINANCIAL  
ADVISORY SERVICES

## **Александр Базыкин**

*адвокат МКА ГРАД, доцент кафедры*

*Международного права Дипломатической академии*

*МИД РФ*

Рассматриваемый случай является публичной демонстрацией столкновения частных и публичных интересов. Очевидно, что невозможно строительство домов в ущерб публичным интересам. В данном случае надо ставить вопрос не столько о сносе домов, сколько о компенсации. Конечно, не имея доступа ко всем материалам спорного дела сложно судить о том, каким образом получались документы, которые позволяли осуществлять строительство. Однако следует отметить, что если речь идет об обязанности проявить должную осмотрительность со стороны лиц, которые планировали осуществить такую застройку, то это вопрос дискуссионный. С одной стороны, безусловно, если мы очевидно понимаем, что при строительстве могут возникнуть сложности, граждане должны проявлять должную степень осмотрительности, но, с другой стороны, в данном случае, как видно из текста статьи речь идет о границах охранных зон, возможно, в данном случае необходимо вести речь о компенсации, поскольку речь идет об ужесточении требований.

**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**

# Рейтинг самых надежных застройщиков России. Кто вошёл в ТОП-10?

ИСТОЧНИК: [HTTPS://DZEN.RU/A/A0JzGMSchSgQe8Hv](https://dzen.ru/A/A0JzGMSchSgQe8Hv)

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



## Юлия Иванова

управляющий партнер, юридическая компания

ЮКО



### Можно ваши сомнения в надёжности застройщиков?

— Составление любого рейтинга предполагает применение одинаковых критериев оценки участников отбора. Если речь идет о рейтинге надежности, то и критерии должны в первую очередь характеризовать именно устойчивость застройщика, что далеко не всегда совпадает с результатами и количественными показателями текущей деятельности.

В представленном рейтинге вообще к участникам, судя по всему, применены разные критерии оценки: для 8 участников применено 3 критерия, для двух — только два критерия, причем один из критериев не применяется к другим 8 участникам (ГК Таврида Девелопмент: земельный банк и портфель проектов, SEZAR GROUP: рост портфеля активов).

Для 9 участников применен только один общий критерий — срок присутствия на рынке, который тоже сам по себе не может служить критерием надежности в отрыве от других показателей деятельности застройщика, примером чего могут служить ГК СУ-155 и Урбан Групп. Остальные два критерия разнятся: для кого то используется показатель совокупного объема завершенных проектов/объем простроенного (ГК ФСК, Концерн КРОСТ, АВА GROUP) для кого то — соблюдение сроков (РГ Девелопмент) об-

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

**Остальным желающим на платной основе.**

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

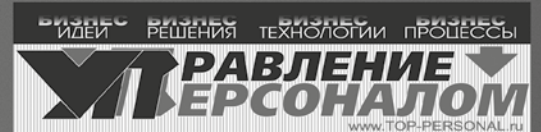
ПРАКТИЧЕСКИЙ ДЕЛОВОЙ ЖУРНАЛ

# МАСТЕР ПРОДАЖ

ОБЗОРЫ • КОММЕНТАРИИ • ПРАКТИКА

№ 4 / 2025

ИЗДАТЕЛЬСТВО ЖУРНАЛА



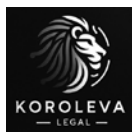
Запомните: любые переговоры — это продажа, но не любая продажа — это переговоры!

Сергей Былинкин

# 96 покупателей «Эффект Долиной»: семья из Подмосковья может потерять квартиру из-за мошенников

Источник: <https://dzen.ru/a/APiv9f6tdAbVuzjw>

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



## **Елена Королева**

*юрист, специалист по работе с проблемными активами и банкротству, автор телеграмм-канала «Банкротство. Вектор Шепли», KOROLEVA LEGAL*

### **КАК МОЖНО БЫЛО ИЗБЕЖАТЬ ОТ ТАКОГО ИСХОДА?**

Основные советы, как минимизировать риски для покупателя:

#### **1. Титульное страхование в отношении квартиры**

При заключении договора ипотеки титульное страхование необходимо. При покупке без такого договора покупателю стоит найти страховую компанию, где можно заключить договор страхования (титульное страхование, страхование риска утраты права собственности). Но одного заключения договора недостаточно: если вы не оплатите страховую премию (см. график единовременно или каждый год), то при наступлении страхового случая, страховка вам не поможет.

#### **2. Нотариальная форма сделки**

Нотариус при заключении договора задает вопросы продавцу по сделке, разъясняет последствия заключения договора. По возможности и для вашего спокойствия лучше нотариус, предложенный покупателем.

#### **3. Справка из ПНД**

Но в текущих условиях лучше подстраховаться еще заключением врача-психиатра, подтверждающего, что продавец не находится под влиянием заблуждения или угрозы со стороны третьих лиц. Важно наличие у врача необходимой квалификации.

#### **4. Поскольку часто продавцы под влиянием мошенников отстранены от коммуникации с родственниками, поинтересуйтесь о них**

По возможности зафиксируйте, что они знают о заключении договора. Видеофиксация, заявление от них, подпись удостоверена нотариусом, о том, что осведомлены о факте заключения сделки и не видят признаков нахождения под влиянием заблуждения или угрозы. Иначе есть риск, что в суде они будут свидетельствовать о том, что было сомнительное поведение продавца и сделка не могла быть заключена. Можете поговорить с соседями, в ряде случаев они тоже могут выступить свидетелем, но маловероятно.

#### **5. Со своей стороны также возможно наличие свидетелей при заключении договора, в т.ч. агент со стороны покупателя**

Важно, агент со стороны продавца не всегда будет готов свидетельствовать против продавца.

#### **6. Сохраняйте переписку**

Так как некоторые приложения имеют функционал удаления сообщений. Это покажет хронологию событий.

#### **7. Не торопитесь со сделкой**

Если вас подгоняют, велик риск ошибиться и что-то не учесть. Или это наоборот сигнал, что сделка может быть оспорена в будущем.

#### **8. Заключение договора купли-продажи с использованием кредитных средств и возникновением записи об ипотеке**

Это необязательно, но если у вас хотя бы на краткосрочный период бу-

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



## **Лилия Шаймурзина**

юрист-эксперт

В ситуации с так называемым «эффектом Долиной» ключевая проблема заключается в том, что добросовестные покупатели оказываются без жилья и без денег из-за решения судов, признающих недействительной сделку, совершённую продавцом, находившимся под влиянием мошенников.

В описанном случае семья из Подольска законно приобрела квартиру за 16,8 млн рублей, но суд может вернуть недвижимость прежним владельцам. Этот правовой парадокс порождает невозможность для покупателя вернуть потраченные средства, поскольку продавец либо становится банкротом, либо уже передал деньги преступникам.

Чтобы избежать подобного исхода, следует последовательно реализовывать следующие меры защиты:

### **Проверка контрагентов и объекта**

Перед сделкой необходимо лично убедиться, что продавец является реальным собственником, проверив оригиналы правоустанавливающих документов и получив расширенную выписку из ЕГРН. Стоит насторожиться, если продавец действует по доверенности, которая может быть поддельной; проверить её можно через сайт Федеральной нотариальной палаты.

Также нужно исследовать историю переходов права за последние годы — частые перепродажи или несоответствие данных в выписках указывают

на возможную аферу. Заниженная цена, как и в случае с квартирой Долиной, должна восприниматься как тревожный сигнал.

### **Нотариальное и банковское сопровождение**

Сделку безопаснее проводить через нотариуса и расчётный счёт эскроу в банке. Деньги должны быть заблокированы до окончательной регистрации перехода права собственности в Росреестре. Это исключит ситуацию, когда деньги уже переданы, а сделка затем оспорена.

Использование номинального счёта, контрольных условий договора и нотариального депозита обеспечивает документальное подтверждение факта передачи средств и уменьшает риск мошенничества.

### **Регистрационные ограничения в ЕГРН**

Росреестр предоставляет возможность подать заявление о запрете регистрации любых сделок без личного присутствия владельца. Эта услуга бесплатна и способна предотвратить незаконное отчуждение жилья даже при утере документов или похищении данных. Также стоит указать в ЕГРН электронную почту для получения уведомлений о поданных заявках.

### **Повышение правовой грамотности**

Одной из причин подобных дел является доверчивость пожилых людей и недостаток правовой информированности. Важно разъяснять родственникам, что сотрудники полиции, банков и Росфинмониторинга никогда не звонят с предложениями продать или «спасти» квартиру. Передача личных данных, ЭЦП или реквизитов Госуслуг по телефону категорически недопустима.

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

ности при обналичивании сделки, что позволит взыскать убытки или под-



## **Антон Лебедев**

*Адвокатская палата Санкт-Петербурга*

С точки самой сделки, она прошла без пороков. Продавец получил деньги и передал квартиру, а покупатель оплатил и получил ее. Дальнейшая судьба денег продавца не вносит пороков в сделку, однако, психическое состояние продавца (71 год) вызывает вопросы. Не понятно проходил ли продавец проверку психолога перед сделкой. Обычно такие документы запрашиваются стороной покупателя исходя из возраста. Если да, то покупатель проявил должную осмотрительность при совершении сделки. В любом случае без экспертизы продавца на предмет дееспособности в момент сделки такое дело не обойдется. В целом от такого риска очень сложно защититься. Покупатели должны были дольше общаться с продавцом для выяснения истинных мотивов, а лучше даже пообщаться с родственниками, выяснить, где продавец собирается жить после продажи.

Поведение продавца по чинению сложностей с пользованием квартирой покупателем является незаконным. Поскольку у продавца отсутствуют какие-либо основания для таких действий. В целом, можно говорить о непроработанности сделки перед ее совершением.

Основной вопрос в таких историях это проверка документов и сведений квартире и продавце, а также соответствие цены рыночной (без занижения).



**АЛИЯ НАРУЗБАЕВА**  
Правовые и финансовые Решения

## **Алия Нарузбаева**

Адвокат

Случай, получивший в СМИ название «эффект Долиной», иллюстрирует один из наиболее тревожных трендов гражданского оборота: добросовестные покупатели недвижимости оказываются в положении, когда могут лишиться законно приобретённого жилья вследствие того, что продавец стал жертвой мошенников.

В основе подобных дел лежит правовая коллизия между принципом стабильности гражданского оборота (п. 5 ст. 1 ГК РФ) и институтом оспаривания сделок, совершённых под влиянием обмана, насилия или заблуждения (ст. 178–179 ГК РФ). Российская судебная практика исходит из приоритета защиты обманутого лица, даже если это приводит к ущемлению интересов добросовестного приобретателя. В результате риски фактически перекладываются на покупателей, хотя формально именно они — слабая сторона, действовавшая добросовестно и открыто.

Главная причина подобных ситуаций — отсутствие комплексной правовой защиты добросовестного приобретателя. Редко применяются принцип соразмерности интересов сторон и не используются в полной мере потенциал ст. 10 ГК РФ, запрещающей злоупотребление правом.

Суды, руководствуясь принципом социальной справедливости, защищают пожилых и уязвимых граждан, но при этом фактически подрывается устойчивость рынка недвижимости.

## КАК МОЖНО БЫЛО ИЗБЕЖАТЬ ПОДОБНЫХ ПОСЛЕДСТВИЙ

Для минимизации таких рисков покупателям недвижимости следует предпринимать комплекс мер правовой предосторожности.

### 1. Нотариальное оформление сделки и депонирование средств

Нотариус обязан проверить дееспособность сторон, удостоверить их волеизъявление и разъяснить последствия сделки. Использование нотариального счёта (депонирования) предотвращает моментальное снятие денег и их передачу мошенникам.

### 2. Проверка личности и дееспособности продавца

Особое внимание необходимо уделять сделкам с пожилыми гражданами. Получить справку о том, что продавец не состоит на учете у нарколога, психиатра, для большего исключения рисков, получить медицинское заключение, что продавец способен понимать значение своих действий и руководить ими.

Если продавец ведёт себя нехарактерно — отказывается от сопровождения родственников, действует по чьим-то указаниям, спешит снять деньги и передать их «курьеру» или «представителю банка» — это прямой сигнал остановить сделку до выяснения обстоятельств. Покупатель имеет право приостановить расчёт и даже отказаться от сделки до регистрации, если появляются сомнения в её законности.

### 3. Безопасная форма расчётов

Основная ошибка в подобных делах — использование наличных денег. Перевод средств должен осуществляться исключительно безналичным

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

# СТАРТАПЫ & ИДЕИ ДЛЯ БИЗНЕСА

№ 1  
2025



Если ты готов пройти путь —  
идея обязательно найдётся

Константин Бочарский, редактор и основатель Pressfeed

ГЛАВНАЯ  
ТЕМА  
НОМЕРА:

ИСТОРИЯ СОЗДАНИЯ  
СТАРТАПА

ИЗДАТЕЛЬСТВО ЖУРНАЛА

БИЗНЕС ИДЕИ БИЗНЕС РЕШЕНИЯ БИЗНЕС ТЕХНОЛОГИИ БИЗНЕС ПРОЦЕССЫ  
**УПРАВЛЕНИЕ**  
**ПЕРСОНАЛОМ**  
www.TOP-PERSONAL.ru

Комментарии экспертов...

# История с отъемом частных санаториев на КМВ продолжается

ИСТОЧНИК: [HTTPS://DZEN.RU/A/PEg8N8O6LDFKQCS](https://dzen.ru/A/PEg8N8O6LDFKQCS)

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



## **Каро Жамкочян**

*председатель коллегии адвокатов «Жамкочян и партнеры»*

Несмотря на недавнюю победу собственников санаториев в суде, Генпрокуратура не оставляет попыток оспорить это решение. Заместитель генпрокурора Иван Ткачев ходатайствует о восстановлении срока для кассационного обжалования, что фактически «реанимирует», казалось бы, завершённое дело. Это означает, что угроза передела собственности для данных санаториев на Кавминводах сохраняется, а правовая неопределённость для инвесторов возвращается.

Юридически ситуация демонстрирует настойчивость государства в попытках вернуть имущество через суды. Даже проиграв в нескольких инстанциях, прокуратура использует все доступные процессуальные механизмы, чтобы продолжить спор. Подача подобного ходатайства - это стандартный, но эффективный инструмент для пересмотра дела в высшей судебной инстанции.

Для нынешних владельцев - это создаёт серьёзные правовые и экономические риски. Если суд удовлетворит иск прокуратуры, предприниматели могут лишиться не только самих объектов недвижимости, но и всех произведённых в них инвестиций, поскольку закон, как правило, не предусматривает компенсации за улучшения, сделанные недобросовестными приобретателями.

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

БИЗНЕС  
ИДЕИ

БИЗНЕС  
РЕШЕНИЯ

БИЗНЕС  
ТЕХНОЛОГИИ

БИЗНЕС  
ПРОЦЕССЫ

WWW.TOP-PERSONAL.RU

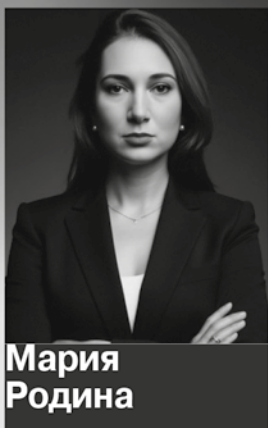
# УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

№ 30  
(794)  
2025

Подписные индексы: по каталогу "Решения" – 71052, 70055, 72035;



Главная тема: УЗКИЕ ГОРЛЫШКИ БИЗНЕСА



Мария  
Родина



Дмитрий  
Мирошников



Александр  
Косенко



Владимир  
Афанасьев



Евгения  
Гозман



Дмитрий  
Гачко



Марина  
Алтухова



Сергей  
Пронин

# Мужчина сдал квартиру, а арендаторы её продали и выставили мебель на улицу

Источник: <https://dzen.ru/A/Z-1T0EmdFzLd-xT0>

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



## Юрий Александров

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

В описанной ситуации, когда арендатор продал квартиру собственника по поддельным документам, ключевое значение будет иметь вопрос о том, может ли квартира быть истребована от добросовестного приобретателя (то есть человека, который полагался на данные выписки Росреестра, не знал и не мог знать о подделке документов). В силу п.1 ст. 302 ГК РФ если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

С одной стороны, в подобной ситуации, имущество выбыло из владения собственника по его воли, поскольку добровольно было передано арендатору. С другой стороны действия арендатора, являются преступлением, а именно мошенничеством (ст. 159 УК РФ), что позволяет сделать вывод о хищении квартиры. В описанной ситуации позиция апелляционного суда, отменившего решение суда первой инстанции и истребовавшего квартиру от добросовестного приобретателя, представляется обоснованной, поскольку арендатор изначально не имел и не мог иметь каких-либо полномочий на продажу квартиры, при этом продажа квартиры состоялась исключительно по причине совершения арендатором мошенничества и подделки документов. То есть в подобной ситуации, квартира была похищена у собственника арендатором, в силу чего он имел право истребовать квартиру и от добросовестного приобретателя.

# С 1 ноября в РФ начнёт действовать закон о внесудебном взыскании долгов

ИСТОЧНИК: [HTTPS://M.DZEN.RU/NEWS/STORY/A9F6AA6A-3759-53A5-9DF9-293C6BB38C71?LANG=RU&RUBRIC=PERSONAL\\_FEED&FAN=1&T=1759570541&TT=TRUE&PERSISTENT\\_ID=3235362089&CL4URL=AD0E28AB8BA702132B16F6C35BD8F8B4&STORY=A57BE091-187E-5C9E-B9E6-5ADDDE3CF738&RID=2654357652.1800.1759554560883.71118](https://m.dzen.ru/news/story/a9f6aa6a-3759-53a5-9df9-293c6bb38c71?LANG=RU&RUBRIC=PERSONAL_FEED&FAN=1&T=1759570541&TT=TRUE&PERSISTENT_ID=3235362089&CL4URL=AD0E28AB8BA702132B16F6C35BD8F8B4&STORY=A57BE091-187E-5C9E-B9E6-5ADDDE3CF738&RID=2654357652.1800.1759554560883.71118)

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



*Падва и партнеры*  
АДВОКАТСКОЕ БЮРО

### **Валерия Усманова**

адвокат, Адвокатское бюро «Падва и партнеры», <http://padvapartners.ru>

## **С 1 НОЯБРЯ 2025 Г. В РФ НАЧНЕТ ДЕЙСТВОВАТЬ ЗАКОН О ВНЕСУДЕБНОМ ВЗЫСКАНИИ НАЛОГОВЫХ ДОЛГОВ: РИСКИ ДЛЯ ГРАЖДАН И РОЛЬ АДВОКАТА В ЗАЩИТЕ ПРАВ НАЛОГОПЛАТЕЛЬЩИКА**

Изменения затрагивают статью 48 Налогового кодекса РФ, а также вносят новую статью 72.3 в Федеральный закон «Об исполнительном производстве».

### **НОВЫЙ ПОРЯДОК ВЗЫСКАНИЯ — ЭТО С ОДНОЙ СТОРОНЫ ШАГ К АВТОМАТИЗАЦИИ, А С ДРУГОЙ ОГРАНИЧЕНИЕ СУДЕБНОЙ ЗАЩИТЫ**

Главная идея реформы — ускорить взыскание налогов, пеней и штрафов, сократив нагрузку на суды и ФССП.

Теперь налоговые органы смогут направлять решение о взыскании задолженности:

- через личный кабинет налогоплательщика на сайте ФНС России;
- через Единый портал госуслуг;
- либо, при отсутствии технической возможности, — по почте заказным письмом.

Если налогоплательщик не подавал заявление о перерасчёте налога или жалобу на решение налогового органа, такая задолженность считается бесспорной, и налоговый орган имеет право взыскать её внесудебно.

После направления решения налоговый орган сможет обратиться напрямую к банкам или кредитным организациям для списания средств — в том числе с единого налогового счёта и банковских карт, что создаёт риск внезапного списания средств с личных счетов, в том числе зарплатных и социальных.

Если гражданин оспаривает начисленный налог — подаёт заявление о перерасчёте либо жалобу — взыскание в автоматическом порядке приостанавливается.

В таком случае спор подлежит рассмотрению в судебном порядке, а налоговый орган обязан обратиться в суд с исковым заявлением.

**Таким образом, право на судебную защиту сохраняется, но возникает важная процессуальная ловушка, которая заключается в том, что, если гражданин пропустит срок подачи жалобы или не успеет заявить перерасчёт — взыскание произойдёт без суда и без возможности предварительного оспаривания автоматически. Если гражданин пассивен, взыскание произойдёт без возможности оценить правомерность начисления долга.**

Кроме того, фактически, налоговые органы становятся самостоятельными участниками процедуры взыскания, минуя судебную стадию и работу ФССП по возбуждению исполнительного производства.

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

# Верховный суд разъяснил, кому принадлежат подвалы в многоэтажках

Источник: <https://dzen.ru/A/AJN5LuYk0CzUki02>

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



### **Владимир Галкин**

*Адвокат Московской коллегии адвокатов «ГРАД»,  
руководитель офиса в Московской области  
Центрального окружного отделения Арбитражного  
центра при РСПП, <https://gradfirm.ru/>*

Решение Верховного суда Российской Федерации (далее — «ВС РФ») вновь привлекло внимание к актуальным вопросам, касающимся прав собственников квартир в многоквартирных домах (далее — «МКД»). ВС разъяснил установленные ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — «ЖК РФ») правила отнесения объектов к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме. В частности, ВС РФ указал, что перечень объектов, установленный в ст. 36 ЖК РФ не является исчерпывающим. ВС РФ предписал судам, разрешающим споры, об отнесении тех или иных помещений к общему имуществу, оценивать всю совокупность имеющихся в деле доказательств для этих целей, в том числе проводить судебные строительно-технические экспертизы.

По сути, ВС РФ повторил заложенные в законе критерии отнесения объектов к общему имуществу, в частности:

- наличие в спорном помещении инженерных коммуникаций, обслуживающих более одного помещения в МКД;
- выполнение помещением технических функций;

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

В номере:

**№3**  
2025

**Персональные данные в кадрах: что и кому можно обрабатывать, а что грозит миллионными штрафами**

**Работа с аудиовизуальными документами в организации: правовые и практические аспекты**

**Конфиденциальность данных — тоже головная боль**

**Цифровизация породила изощренные способы кражи интеллектуальной собственности, которые сложно квалифицировать в рамках традиционного права**

**Документирование инженерных проектов, переход на ЭДО**

**Электронный архив компании: анализ проблем, создание и ведение**

**Система распознавания лиц: куда идут ваши персональные данные**

**Тренды в сегменте пожарной безопасности в 2025 году**

При поддержке:

# Стены расползаются: столичная высотка разрушается из-за незаконной пристройки

Источник: [HTTPS://DZEN.RU/A/AQB0N3MQeHz-ZS-A](https://dzen.ru/a/AQB0N3MQeHz-ZS-A)

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



## **Дмитрий Федин**

*Руководитель отдела имущественных  
отношений HEADS*

Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия.

Проведенные собственником помещения многоквартирного дома работы привели к изменению индивидуально-определенных признаков здания в сторону увеличения площади застройки и объема здания, что, безусловно, не является перепланировкой. Отсутствие и подлог разрешительной документации при проведении указанных работ является серьезным отступлением от градостроительных норм и правил, что может повлечь возникновение угрозы жизни и здоровью не только жильцов многоквартирного дома, но и третьих лиц.

К сожалению, на территории Российской Федерации зафиксированы многочисленные случаи проведения работ, в том числе работ по перепланировке и переустройству помещений, выполненных на основании проектов, составленных с грубыми нарушениями и отклонениями от градостроительных норм и правил, что привело к деформации и обрушению частей многоквартирного дома.

# По 250 000 рублей с жителей каждой квартиры требует ТЭЦ Автозавода за утечку в подвале

Источник: <https://dzen.ru/video/watch/68e6a97920cef8002086ee83>

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



N&P

### **Олег Никитин**

*Управляющий партнер ЮК Никитин  
и партнеры, nikitin-partners.ru*

## **КТО БУДЕТ ПЛАТИТЬ ЗА СЛИВ ГОРЯЧЕЙ ВОДЫ В КАНАЛИЗАЦИЮ?**

Согласно ст. 153 ЖК РФ граждане обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

В соответствии с ч. 2 ст. 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме; плату за коммунальные услуги.

На основании п.2 ст.161 ЖК РФ 2. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

3) управление управляющей организацией.

В пункте 1 статьи указано: Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан,

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



### **Владимир Галкин**

*Адвокат Московской коллегии адвокатов «ГРАД»,  
руководитель офиса в Московской области  
Центрального окружного отделения Арбитражного  
центра при РСПП, <https://gradfirm.ru/>*

## **КТО БУДЕТ ПЛАТИТЬ ЗА СЛИВ ГОРЯЧЕЙ ВОДЫ В КАНАЛИЗАЦИЮ?**

За слив или утечку горячей воды в канализацию многоквартирного жилого дома должна платить управляющая компания (далее — «УК»).

По договорам теплоснабжения между управляющей компанией и котельной, котельная поставляет горячую воду, а УК принимает и оплачивает ее. Объем поставленной воды фиксируется показаниями счетчика. Соответственно, если управляющая компания по счетчику получила от котельной объем воды, этот объем воды подлежит оплате по тарифам договора с котельной. В случае наличия в трубе в подвале дома дефектов, приводящих к потерям воды, то платить за эти потери будет управляющая компания, во-первых, потому что не поставила эту воду конечному собственнику и у того не возникло обязанности ее оплачивать, а во-вторых, все имущество в многоквартирном доме входит в состав общего имущества собственников, а по закону именно управляющие компании отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома. Однако, возможна ситуация, когда жильцы не установили индивидуальных приборов учета ресурсов и, соответственно, будут компенсировать общедомовое потребление.

Таким образом, возложение на жильцов обязательств управляющей компании недопустимо, но возможны ситуации, когда это произойдет по факту.

## ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

Согласно подп. 3 п. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

В соответствии с п. 5 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 (далее — Правила), в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

Из приведенных правовых норм следует, что внутридомовые инженерные системы горячего и холодного водоснабжения до первого отключающего устройства, а также это устройство включаются в состав общего имущества многоквартирного дома.

В соответствии с п. 2.1 ст. 161 ЖК РФ при осуществлении непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие холодное и горячее водоснабжение и осуществляющие водоотведение, электроснаб-

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

договорами, а также в соответствии с установленными Правительством



✦ ПРАВОКАРД

**Наталья Гребнева**

руководитель обособленного подразделения  
ПРАВОКАРД

## КТО БУДЕТ ПЛАТИТЬ ЗА СЛИВ ГОРЯЧЕЙ ВОДЫ В КАНАЛИЗАЦИЮ?

Разберем «мокрое дело» в Нижнем Новгороде МКД всего на 8 домов.

Всех жильцов привлекли в судебном порядке в качестве ответчиков вместе с ООО «Наш Дом».

История началась в 2021 году, когда в подвале дома обнаружили циркуляционную трубу, из-за которой для обеспечения нормальной температуры воды организовали непрерывный слив горячей воды в канализацию.

Автозаводская ТЭЦ подала в суд на управляющую компанию, но та отказалась платить, и тогда ТЭЦ решила возложить затраты на жителей дома.

В таких спорных ситуациях необходимо подавать коллективный от всех собственников МКД ходатайство об исключении их из списка ответчиков, подавать коллективное обращение в прокуратуру и Государственную жилищную инспекцию (ГЖИ), подавать коллективное ходатайство от всех собственников квартир в суд о привлечении в качестве третьих лиц прокуратуру и ГЖИ.

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

# БИЗНЕС-ТРЕНЕРЫ ГОВОРЯТ

АЛЬМАНАХ

№ 1 / 2025



*Елена  
Яхонтова*



*Дмитрий  
Сёмин*



*Марина  
Долополова*



*Александр  
Соломатин*



*Генрих  
Юстус*



*Галина  
Беловодченко*



*Глеб  
Смирнов*



*Ксения  
Ибрашмова*



*Анна  
Кунаева*



*Татьяна  
Баранова*



*Ольга  
Сереева*



*Сергей  
Семёнов*



*Анастасия  
Тахтарова*



*Михаил  
Молоканов*



*Елена  
Лавринович*

ГЛАВНАЯ  
ТЕМА  
НОМЕРА:

## СЕКРЕТЫ ПРОФЕССИИ

ИЗДАТЕЛЬСТВО ЖУРНАЛА

БИЗНЕС ИДЕИ РЕШЕНИЯ ТЕХНОЛОГИИ ПРОЦЕССЫ  
**РАВЛЕНИЕ  
ПЕРСОНАЛОМ**  
www.TOP-PERSONAL.ru

# Распределение бремени доказывания при привлечении к субсидиарной ответственности

Источник: [HTTPS://DZEN.RU/A/AJn5k2bQJi1EVhvQ](https://dzen.ru/A/AJn5k2bQJi1EVhvQ)

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



## **Мадина Сюняева**

*Адвокат московской и мюнхенской палат.*

*Создатель Школы права Мдины Сюняевой.*

*Основатель Клуба процессуалистов России.*

### **ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕРХОВНОГО СУДА РФ от 30 мая 2025 г. N 305-ЭС24-24568**

Заочными решениями мирового судьи с Общества в пользу Петрова взыскано 77 тыс. Основанием для взыскания явилось нарушение Обществом Закона о защите прав потребителей.

Открытое исполнительное производство ничего не дало — деньги не смогли взыскать, а вскоре Общество и вовсе исключили из ЕГРЮЛ в связи с наличием в реестре сведений, в отношении которых внесена запись о недостоверности.

Петров обратился в суд с иском о привлечении к субсидиарной ответственности контролирующих лиц Общества.

**Суды 3 инстанций отказали.**

#### **Позиция судов:**

❖ Само по себе исключение юрлица из реестра в результате действий (бездействия), которые привели к такому исключению, не является достаточным основанием для привлечения контролирующих должника лиц к субсидиарной ответственности.

❖ Истец не подтвердил, что невозможность погашения долга возникла по их вине в результате их неразумных либо недобросовестных действий.

❖ Петров правом на подачу в регистрирующий орган возражений против исключения должника из ЕГРЮЛ в административном порядке не воспользовался, заявление о признании Общества несостоятельным (банкротом) не подал.

### Позиция Верховного Суда:

1) При привлечении контролирующих должника лиц к субсидиарной ответственности подлежат применению общие положения глав 25 и 59 ГК об ответственности за нарушение обязательств и об обязательствах вследствие причинения вреда, о чем указано в пункте 2 постановления Пленума N 53, а также в пункте 22 Обзора судебной практики ВС РФ N 1(2020), утвержденного 10 июня 2020 г.

2) Согласно пункту 3 статьи 64.2 ГК исключение недействующего юридического лица из ЕГРЮЛ не препятствует привлечению к ответственности лиц, которые в силу закона, иного правового акта или учредительного документа юридического лица уполномочены выступать от его имени.

→ Привлечение к ней возможно только в том случае, если судом установлено, что исключение должника из реестра в административном порядке и обусловленная этим невозможность погашения им долга возникли в связи с действиями контролирующих общество лиц и по их вине, в результате их недобросовестных и (или) неразумных действий (бездействия).

2) При рассмотрении исков о привлечении к субсидиарной ответственности бремя доказывания должно распределяться судом с учетом необхо-

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



## **Елена Гладышева**

*Адвокат, Управляющий партнер Адвокатского бюро  
г. Москвы «РИ-консалтинг», член МРО «Деловая  
Россия», член Фонда «Женщины России»*

Институт привлечения КДЛ к субсидиарной ликвидированного юридического лица является довольно новым, судебная практика по нему начала складываться в 2020 году, но уже есть устоявшиеся принципы рассмотрения, сформированные на уровне Конституционного суда РФ (Постановление от 21.05.2021 № 20-П), Верховного суда РФ и кассационных судов.

В 2024-2025 г.г. довольно большое количество споров доходило до Верховного суда РФ и судов кассационной инстанции, которые возвращали споры на новое рассмотрение суды, напоминая нижестоящим судам про распределение бремени доказывания сторон в спорах о привлечении к субсидиарной ответственности вне рамок дела о банкротстве.

Суды сформировали следующим обстоятельства (предмет доказывания), которые необходимо доказать заявителю в таких спорах:

1) исключение юридического лица из ЕГРЮЛ в результате действий (бездействия) контролирующего лица, которые привели к такому исключению (административное исключение в том числе свидетельствует о бездействии контролирующих лиц);

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



## **Юлия Иванова**

*управляющий партнер, юридическая компания*

*ЮКО*

Определение Верховного Суда РФ от 30.05.2025 №305-ЭС24-24568 на примере конкретного спора иллюстрирует особенности распределения обязанности доказывания в спорах о привлечении к субсидиарной ответственности контролирующего должника лиц вне рамок дела о банкротстве (пунктом 1 статьи 61.19 Закона о банкротстве). По общему правилу, на кредиторах, в интересах которых заявлено требование о привлечении к ответственности, лежит бремя доказывания оснований возложения ответственности на контролирующее должника лицо.

Однако, необходимо принимать во внимание, что распределение бремени доказывания в таких спорах обусловлено субсидиарным применением положений Главы III.2 Закона о банкротстве и тем, что кредитор не получает содействия арбитражного управляющего в защите своих прав, вследствие чего затруднен процесс доказывания полного состава субсидиарной ответственности. Зачастую, кредиторы не имеют доступа к полному объему документов, подтверждающих наличие или отсутствие оснований для привлечения к субсидиарной ответственности, совершении виновным лицом конкретных действий (бездействий), повлекших с неизбежностью невозможность погашения их требования. С другой стороны, члены органов управления обществом и его участники в период деятельности обще-

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



### **Камила Хасанова**

*юрист банкротной практики юридической  
фирмы «Ялилов и партнеры»*

Верховный Суд Российской Федерации в комментируемом Определении, развивая правовые позиции Конституционного Суда РФ, в очередной раз указал на деликтную правовую природу требований о привлечении контролирующих должника лиц к субсидиарной ответственности по обязательствам общества, исключенного из ЕГРЮЛ. Исходя из этого, для удовлетворения подобных исков необходимо установление совокупности элементов состава правонарушения, а именно: наличие вреда, противоправность поведения контролирующего лица, причинно-следственную связь и его вину.

Ключевым аспектом, на который обращает внимание Верховный Суд, является вопрос распределения бремени доказывания. В соответствии с правовой позицией Конституционного Суда РФ, изложенной в Постановлении № 6-П, сам факт исключения юридического лица из ЕГРЮЛ при наличии неисполненных судебных актов в пользу кредитора порождает предположение о том, что невозможность исполнения обязательств наступила вследствие бездействия контролирующих лиц. Таким образом, в процессуальном смысле бремя доказывания опровержения данного предположения и подтверждения добросовестности и разумности своих действий возлагается на ответчика – контролирующее лицо.

Верховный Суд РФ акцентирует внимание на объективной затрудненности доказывания кредитором обстоятельств, свидетельствующих о недобросовестности контролирующих лиц. Кредитор, как правило, не обладает доступом к внутренним документам, характеризующим хозяйственную деятельность должника, в отличие от самих контролирующих лиц, которые

в силу своего положения обязаны действовать с учетом интересов кредиторов при возникновении признаков несостоятельности.

В этой связи пассивное процессуальное поведение контролирующего лица, выражающееся, в частности, в неявке в судебные заседания, непредставлении отзыва, уклонении от представления по требованию суда документов о финансовом состоянии должника, должно рассматриваться судом как одно из оснований для применения презумпции его виновности.

При этом, учитывая опровержимый характер указанной презумпции, Верховный Суд справедливо указывает, что контролирующее лицо может быть освобождено от субсидиарной ответственности, если докажет, что действовало с той степенью заботливости и осмотрительности, какая требовалась от него в обычных условиях делового оборота с учетом сопутствующих предпринимательских рисков, и приняло все меры для исполнения обществом обязательств. К таким мерам, в частности, могут относиться: своевременное обращение с заявлением о банкротстве подконтрольного общества, принятие мер по воспрепятствованию исключению общества из ЕГРЮЛ, осуществление расчетов с кредиторами в пределах имеющихся у общества активов.

Отсутствие действий по направлению в арбитражный суд заявления о признании должника банкротом, нежелание нести расходы на процедуру банкротства, равно как и непринятие мер к оспариванию решения регистрирующего органа об исключении, при наличии подтвержденных вступившими в законную силу судебными актами требований кредиторов, само по себе может свидетельствовать о недобросовестности.

Важно отметить, что Верховный Суд в очередной раз подтвердил, что непредоставление кредитором возражений против исключения общества из ЕГРЮЛ не лишает его права на предъявление иска о привлечении контролирующих лиц к ответственности, поскольку бездействие кредитора не

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



## **Роман Соколов**

*старший юрист корпоративной практики*

*«Пепеляев Групп»*

Определение Верховного Суда РФ по делу вносит существенные корректировки в порядок распределения бремени доказывания при привлечении контролирующих лиц обществ к субсидиарной ответственности.

Возможность привлечения таких лиц (директоров, членов коллегиальных органов управления, участников, а также лиц, имеющих фактическую возможность определять действия юридического лица) к субсидиарной ответственности по долгам общества в случае его исключения из ЕГРЮЛ прямо предусмотрена законом «Об обществах с ограниченной ответственностью». Вместе с тем, одно лишь наличие непогашенного долга у исключенной компании не является достаточным основанием для привлечения контролирующих лиц к субсидиарной ответственности. Анализ судебной практики позволяет сделать вывод о том, что истцам по подобного рода спорам необходимо доказать, что возникший долг не был погашен вследствие недобросовестных или неразумных действий таких лиц. К подобным выводам приходил, в том числе, сам Верховный Суд РФ (например, в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 19.12.2024 № 304-ЭС24-19908 по делу № А70-5924/2023). Такой подход объясняется тем, что корпоративное законодательство в России, как и во многих иностранных правовых порядках, ос-

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

**Остальным желающим на платной основе.**

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



## **Игорь Иванов**

генеральный директор ООО «ПравоДействие»,

<http://праводействие.рф>

Субсидиарная ответственность по обязательствам несостоятельного должника фактически представляет собой разновидность иска о взыскании убытков и является собой дополнительную ответственность, которую несет одно лицо (субсидиарный должник) по обязательствам другого лица (основного должника), когда основной должник не может исполнить свои обязательства. Контролирующие должника лица (КДЛ) — лица, которые в течение 3 лет до банкротства (или после появления его признаков) могли определять действия компании.

### **ОСНОВНЫЕ КАТЕГОРИИ КДЛ:**

Руководители — гендиректор, члены правления, ликвидаторы, члены ликвидационной комиссии.

Участники с долей  $\geq 50\%$  — для них действует презумпция контроля (могут назначать руководителя, распоряжаться большинством голосов).

Главный бухгалтер, финансовый директор — если их действия повлияли на отчётность или привели к убыткам.

Аффилированные лица — те, кто получил выгоду от действий должника (например, контрагенты по убыточным сделкам).

Номинальные директора — если доказано, что реальным управлением занимались другие лица.

КДЛ несет субсидиарную ответственность по обязательствам должника, если полное погашение требований кредиторов невозможно вслед-

ствие действий и (или) бездействия этого контролирующего лица (пункт 1 статья 61.11 Закона о банкротстве). При этом суд при определении признаков КДЛ оценивает не формальный статус, а реальную степень влияния на принятие решений. Даже миноритарий может быть признан КДЛ, если фактически контролировал деятельность Должника.

### **ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРИВЛЕЧЕНИЯ К ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

- 1) невозможность погашения требований кредиторов (статья 61.11 11 Закона о банкротстве);
- 2) причинён существенный вред кредиторам через сделки, одобренные КДЛ (например, продажа активов по заниженной цене);
- 3) отсутствуют или искажены бухгалтерские документы, что затрудняет формирование конкурсной массы;
- 4) требования кредиторов третьей очереди (из-за правонарушений) превышают 50 % общего размера задолженности.

Кредитор испытывает объективные затруднения при доказывании недобросовестности и неразумности КДЛ, поскольку не имеет доступа ко всей необходимой информации и документации, поэтому законодатель распределил бремя доказывания при помощи опровержимых презумпций.

Кредитор в зависимости от тех оснований, которые он приводит в заявлении о привлечении КДЛ к субсидиарной ответственности, должен с определенной степенью достоверности подтвердить следующие обстоятельства в рамках привлечения контролирующего должника лиц (КДЛ) к субсидиарной ответственности (не обязательно все одновременно):

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



N&P

### **Олег Никитин**

*Управляющий партнер ЮК Никитин  
и партнеры, nikitin-partners.ru*

Участники корпорации и иные контролирующие лица (пункты 1 — 3 статьи 531 Гражданского кодекса) могут быть привлечены к имущественной ответственности перед кредиторами данного юридического лица, в том числе при предъявлении соответствующего иска вне рамок дела о банкротстве, если неспособность удовлетворить требования кредитора спровоцирована реализацией воли контролирующих лиц, поведение которых не отвечало критериям добросовестности и разумности и не связано с рыночными или иными объективными факторами, деловым риском, присутствующим ведению предпринимательской деятельности.

Субсидиарная ответственность контролирующих организацию лиц также служит мерой гражданско-правовой ответственности, при том, что ее функция заключается в защите нарушенных прав кредиторов, в восстановлении их имущественного положения. При реализации этой ответственности, являющейся по своей природе деликтной, не отменяется и действие общих оснований гражданско-правовой ответственности.

Для привлечения к ответственности необходимо наличие всех элементов состава правонарушения: противоправное поведение, вред, причинная связь между ними и вина правонарушителя

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



## **Павел Некрасов**

*Юрист судебной практики CLS*

### **ВЕРХОВНЫЙ СУД РФ О ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИИ БРЕМЕНИ ДОКАЗЫВАНИЯ В ДЕЛАХ О СУБСИДИАРНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: ШАГ К ВЫРАВНИВАНИЮ ПРОЦЕССУАЛЬНЫХ ВОЗМОЖНОСТЕЙ СТОРОН**

Институт субсидиарной ответственности контролирующих лиц в его нынешнем виде является продуктом изменений последних десяти лет. Норма о личной ответственности за действия, приведшие к несостоятельности должника, появилась в законе о банкротстве сравнительно недавно — в 2017 году, и именно с этого момента практика начала формировать систему презумпций, направленную на выравнивание положения сторон в процессе. Их смысл сводился к компенсации очевидного дисбаланса: кредитор видит последствия, но не имеет доступа к причинам неисполнения обязательств, тогда как контролирующее лицо знает всё, но предпочитает хранить молчание в своих интересах.

Первоначально эти презумпции были закреплены в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 21 декабря 2017 г. № 53 «О некоторых вопросах, связанных с привлечением контролирующих должника лиц к ответственности при банкротстве», а позднее неоднократно подтверждались в судебных актах Верховного Суда. В общих чертах конструкция выглядела следующим образом: если доказан контролирующий статус лица, предполагается, что именно его действия (или бездействие) привели к банкротству должника, а бремя опровержения возлагается на первого. Такой подход позволил суду снизить для кредитора стандарт доказывания и дал возможность начать процесс без полного вооружения доказательствами.

Эта модель изначально применялась исключительно в делах о банкротстве, однако со временем стала распространяться и на споры, выходящие за рамки процедур несостоятельности. Наиболее показательным примером такого расширения стало определение Верховного Суда РФ от 30 мая 2025 г. по делу № А40-55223/2023, где суд фактически придал аналогичным презумпциям значение общего правила гражданско-правовой ответственности.

Фабула характерна: кредитор получил решение суда о взыскании задолженности, однако должник был исключён из ЕГРЮЛ. Ни процедуры банкротства, ни документов, ни пояснений от контролирующих лиц представлено не было. Суды трёх инстанций последовательно отказали в удовлетворении требований, сославшись на недоказанность причинно-следственной связи, отсутствие вины и возможность кредитора своевременно возразить против исключения общества или инициировать банкротство. Верховный Суд с таким подходом не согласился. Он указал, что в случае исключения должника из реестра именно контролирующее лицо обязано представить суду объяснения: по какой причине обязательства не были исполнены, какие меры предпринимались для расчёта с кредиторами и что препятствовало обращению с заявлением о банкротстве. При отсутствии таких объяснений презумпция вины сохраняет силу.

Тем самым Суд закрепил принцип перераспределения бремени доказывания в пользу кредитора-аутсайдера. Иными словами, если заявитель подтверждает наличие долга и факт исключения должника из реестра, суд вправе исходить из существования причинной связи между действиями контролирующего лица и наступившими последствиями до тех пор, пока ответчик не представит убедительные доказательства обратного. Данный подход основан на гражданско-правовой природе субсидиарной ответственности и опирается на принципы, присущие деликтным обязатель-

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

# Суд разъяснил правила доказательства факта нечестного обогащения на жилье

Источник: <https://dzen.ru/A/ZF1rf0ccJTsk3Cfx>

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



**20 | ДЕ-ЮРЕ**  
ЛЕТ | БЮРО АДВОКАТОВ

## **Дарья Нагорная**

*Юрист семейной и наследственной практики*

*МГКА «Де-юре»*

На практике нередки случаи, когда кредитные организации, являясь выгодоприобретателями по договору страхования, не обращаются в страховую компанию за получением страхового возмещения, а взыскивают долги с наследников в судебном порядке.

Верховный Суд Российской Федерации последовательно исправляет ошибки нижестоящих судов, которые удовлетворяют требования кредитных организаций о взыскании задолженности по кредитным договорам с наследников, не исследуя при этом возможность получения страхового возмещения.

Позиция о том, что уклонение кредитной организации от реализации права на получение страховой выплаты на случай смерти заемщика и обращение с иском к наследникам без учета такого возмещения являются недобросовестным поведением, была сформулирована Верховным Судом Российской Федерации еще в определении от 19.04.2022 по делу № 19-КГ22-2-К5.

В рамках указанного спора ПАО «Сбербанк России» обратился с иском о взыскании задолженности с наследника умершего заемщика. При рассмотрении дела, наследник подал встречный иск к ПАО «Сбербанк России» и ООО СК «Сбербанк страхование жизни» о признании незаконным отказ в выплате страхового возмещения по страховому случаю (смерти заемщика) и возложении обязанности произвести выплату, а также о признании обязательств по договору кредита прекращенными.

Суд первой инстанции отказал в принятии встречного искового заявления. Установив факт ненадлежащего исполнения обязанности умершего заемщика по возврату долга, суд взыскал задолженность по кредитному договору с наследника в пределах стоимости перешедшего к нему наследственного имущества. С выводами суда первой инстанции согласились суды апелляционной и кассационной инстанции.

Однако Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации выводы нижестоящих судов не поддержал. Установив недобросовестное поведение кредитной организации, коллегия отменила судебные акты и направила дело на новое рассмотрение. Верховный Суд Российской Федерации указал, что умерший заемщик участвовал в программе страхования, организованной банком, в связи с чем у банка была возможность погасить задолженность, образовавшуюся вследствие его смерти, за счет страхового возмещения.

Предъявление кредитором, являющимся выгодоприобретателем по договору личного страхования заемщика и принявшим на себя обязательство при наступлении страхового случая направить страховое возмещение на погашение задолженности заемщика, требования к наследникам о погашении всей задолженности наследодателя лишает смысла страхование жизни и здоровья заемщиков в качестве способа обеспечения обязательств по кредитному договору с определением в качестве выгодоприобретателя кредитора.

Также по делу были сделаны важные выводы, повлиявшие на формирование судебной практики. Суды при разрешении спора о взыскании долга по кредитному договору с наследников должны установить совокупность обстоятельств, связанных со страхованием жизни и здоровья заемщика – наследодателя. В частности, является ли банк выгодоприобретателем, воспользовался ли он своим правом на страховое возмеще-

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



## **Данила Лебедев**

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

В соответствии с действующим гражданским законодательством (ст. 1102 ГК РФ) лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество за счет другого лица обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество.

Таким образом, под неосновательным обогащением законодатель имеет ввиду приобретение или сбережение имущества другого лица без установленных на то оснований (договорных или законных).

Из этого правила есть исключение — так, неосновательным обогащением не является приобретение имущества, переданного во исполнение обязательства до наступления срока исполнения (аванс или задаток) или, например, заработная плата (ст. 1109 ГК РФ).

Лицо, за счет имущества которого возникло обогащение, вправе требовать его возврата, в том числе, в судебном порядке.

Следует обратить внимание, что особенностью предмета доказывания по делам о взыскании неосновательного обогащения и распределение

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

Комментарии экспертов...

# Жительница Тобольска пыталась через суд выселить сына из своей квартиры

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

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



## **Виктория Тюрина**

*Адвокат, Адвокатский кабинет № 80 Палаты адвокатов Самарской области г.Сызрань*

«Жительница Тобольска через суд выселила взрослого сына из своей квартиры, прокурор опротестовал решение и отстоял его право на проживание матерью».

Для того, чтобы избежать признание нанимателя и членов его семьи утратившими право пользования квартирой в суде, подлежит доказыванию ряд обстоятельств в противовес аргументам истца, полагавшем, что достаточно представить суду доказательства длительности отсутствия ответчика по месту жительства, неуплаты им коммунальных платежей, утрату семейных отношений.

Согласно ст. 69 Жилищного кодекса Российской Федерации к членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности.

В силу ч. 3 ст. 83 ЖК РФ в случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда.

Приведенные положения жилищного законодательства РФ предусматривают право нанимателя и членов его семьи (бывших членов семьи) на одностороннее расторжение договора социального найма и определяют момент его расторжения. Договор социального найма считается расторгнутым со

дня выезда нанимателя и членов его семьи (бывших членов семьи), если они выехали на иное постоянное место жительства и тем самым добровольно отказались от своих прав и обязанностей, предусмотренных договором социального найма. При этом выехавшее из жилого помещения лицо утрачивает право на него, оставшиеся проживать в жилом помещении лица сохраняют все права и обязанности по договору социального найма.

Согласно разъяснениям п. 32 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» при временном отсутствии нанимателя жилого помещения и (или) членов его семьи, включая бывших членов семьи, за ними сохраняются все права и обязанности по договору социального найма жилого помещения (ст. 71 ЖК РФ).

Если отсутствие в жилом помещении указанных лиц не носит временно-го характера, то заинтересованные лица (наймодатель, наниматель, члены семьи нанимателя) вправе потребовать в судебном порядке признания их утратившими право на жилое помещение на основании ч. 3 ст. 83 ЖК РФ в связи с выездом в другое место жительства и расторжения тем самым договора социального найма.

Разрешая споры о признании нанимателя, члена семьи нанимателя или бывшего члена семьи нанимателя жилого помещения утратившими право пользования жилым помещением по договору социального найма вследствие их постоянного отсутствия в жилом помещении по причине выезда из него, суды должны выяснить: по какой причине и как долго ответчик отсутствует в жилом помещении, носит ли его выезд из жилого помещения вынужденный характер (конфликтные отношения в семье, расторжение брака) или добровольный, временный (работа, обучение, лечение и т.п.) или постоянный (вывез свои вещи, переехал в другой населенный пункт,

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

# Секретарское Дело

WWW.SEKRETARSKOE-DELO.RU



Подписные индексы по каталогу «Роспечать»: 72034, 71851, 80933



Подписные индексы по каталогу «Почта России»: 99723, 99591

№ 3 2025

Утечки персональных данных

Главная тема номера:



**Корпоративная нутрициология: новый стратегический инструмент управления персоналом**  
Наталья Матасова



**Информационная безопасность крупных компаний и аутсорсеры как причина утечек**  
Александр Вайс



**Нищета работника — следствие «обломовщины» руководителя**  
Елена Яхонтова



**В жизни есть четыре этапа «стирания»: это зависит только от тебя, а не от других**  
Дмитрий Ткаченко



**Ключ к снижению угроз — комплексный подход**  
Дмитрий Беляев



**«ЗОЛОТОЙ ЛЕГИОН» из 15 топов есть во многих компаниях**  
Михаил Меркулов



**Цифровые архивы в поиске перспективной модели развития**  
Владислав Тюрин



**Цифровизация архивов коммерческих компаний: проблемы и решения**  
Феликс Блейх



**Увольнять «трудных, но сильных» гораздо сложнее, чем слабых**  
Сергей Былинкин



**Если вы работаете персональным помощником запомните**  
Андрей Ващенко



**Утечка персональных данных из компании в сеть — чем это ей грозит?**  
Ирина Олифирова



**Декрет и Карьера**  
Алена Блездова

ИЗДАТЕЛЬСТВО ЖУРНАЛА

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

# Верховный Суд встал на сторону добросовестного приобретателя земли

Источник: [HTTPS://DZEN.RU/A/AB9HJ6NDIH3NRICM](https://dzen.ru/a/AB9HJ6NDIH3NRICM)

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



## **Ольга Каримова**

адвокат, партнер Адвокатского бюро

«АВЕДА»

Верховный Суд Российской Федерации принял Определение от 14 февраля по делу № 18-КГ24-363-К4, в котором продемонстрировал последовательную правовую защиту прав добросовестных приобретателей недвижимости, отменив решения трех судебных инстанций и направив дело на новое рассмотрение. Определение имеет важное значение для судебной практики по деприватизационным искам прокуратуры. Суд подтвердил: нельзя произвольно изымать землю у добросовестных владельцев, даже если она когда-то относилась к федеральной собственности.

В рассматриваемом деле заместитель прокурора Краснодарского края — прокурор г. Сочи в интересах Российской Федерации обратился в суд с иском к Дамирову Д.Я. о признании отсутствующим права собственности на земельные участки, а также просил снять с государственного кадастрового учета земельные участки, и указать, что решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее — ЕГРН) сведений об аннулировании записи о праве ответчика на спорные земельные участки, регистрации права собственности за Российской Федерацией на земельный участок и для снятия с государственного кадастрового учета земельных участков.

В обоснование иска было указано, что спорные земельные участки образованы в границах ранее учтенных земель федеральной собственности, а именно в границах Мацестинского участкового лесничества, входящего в Сочинский национальный парк. Решение об изъятии земельных участков уполномоченными органами не принималось.

---

---

**Комментарии экспертов...**

---

---

Заочным решением Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 5 сентября 2023 г. требования прокурора были удовлетворены. Судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда оставила решение без изменения (апелляционное определение от 30 января 2024 г.), определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 4 июня 2024 г. указанные решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

Не согласившись с принятыми судебными актами, гражданин обратился с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не согласилась с выводами нижестоящих судов, указав, что судебные постановления по делу приняты с существенными нарушениями норм материального и процессуального права, и отправила дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

### **КЛЮЧЕВЫЕ МОМЕНТЫ СУДЕБНОГО АКТА:**

Нижестоящими судами не было установлено решающее обстоятельство — добросовестность приобретателя. Ответчик купил участки у лица, чье право собственности на основании вступившего в законную силу судебного акта было надлежащим образом зарегистрировано в ЕГРН. Это означало, что Дамиров Д.Я. оглы имел полное право полагаться на публичный реестр и действовал добросовестно, все сомнения толкуются в пользу лица, право которого зарегистрировано в публичном государственном реестре.

Покупатель недвижимого имущества, полагавшийся на данные ЕГРН, признается добросовестным, пока в суде не будет доказано, что он знал

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

БИЗНЕС  
ИДЕИ

БИЗНЕС  
РЕШЕНИЯ

БИЗНЕС  
ТЕХНОЛОГИИ

БИЗНЕС  
ПРОЦЕССЫ

WWW.TOP-PERSONAL.RU

# УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Подписные индексы: по каталогу "Руслечити" - 71052, 70656, 72036;

№ 33  
(797)

2025

Главная тема: ПЛЕМЕНА В ОРГАНИЗАЦИИ

## Танцуй как все



# Как оспорить налог на имущество по кадастровой стоимости

Источник: [HTTPS://DZEN.RU/A/ANPTWJHLxj1WzSBd](https://dzen.ru/a/ANPTWJHLxj1WzSBd)

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



## **Дмитрий Федин**

*Руководитель отдела имущественных  
отношений HEADS*

Одним из способов снижения налога на имущество является исключение объекта из перечня, закрепленного в Приложении к Постановлению Правительства Москвы от 28 ноября 2014 года № 700-ПП, что актуально для собственников нежилых помещений. Данное исключение возможно, если собственнику удастся доказать, что процент площади Объекта по виду фактического использования в соответствии со статьей 378.2 НК РФ составляет менее 20%.

Важно отметить, что при подготовке к судебному разбирательству о признании недействующим пункта вышеуказанного Приложения, в котором расположен Объект собственнику необходимо провести правовой анализ, увеличивающий его шансы на удовлетворение судом административного искового заявления, поданного собственником.

Среди ключевых факторов, на которые стоит обратить внимание — это исключение или минимизация офисной и торговой деятельности. При этом возможность вывоза клиентом товаров со склада суд квалифицирует как ведение компанией торговой деятельности на спорном объекте. Особое внимание суд уделяет сведениям из ЕГРЮЛ в отношении компаний, ведущих свою деятельность в Здании, а также сведениям, полученным из отчетов об использовании контрольно-кассовой техники, Яндекс-карт, включая отзывы покупателей, а также информации, полученной из интернет-сайтов. Вышеуказанная информация будет представлена Правительством Москвы в суд в качестве контраргумента на административное исковое заявление собственника объекта.

# Дело Григория Лося: в Туле вынесен приговор в отношении судьи Арбитражного суда

Источник: [https://dzen.ru/a/ARWfSJmXjixM\\_LvH](https://dzen.ru/a/ARWfSJmXjixM_LvH)

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



## **Юрий Александров**

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

В силу ч.1 ст. 120 Конституции РФ, ст.1 Закона РФ от 26.06.1992 N 3132-1 «О статусе судей в Российской Федерации» судьи независимы и подчиняются только Конституции Российской Федерации и федеральному закону.

В силу п.2 ст.3 Закона РФ от 26.06.1992 N 3132-1 «О статусе судей в Российской Федерации» судья при исполнении своих полномочий, а также во внеслужебных отношениях должен избегать всего, что могло бы умалить авторитет судебной власти, достоинство судьи или вызвать сомнение в его объективности, справедливости и беспристрастности. С учетом указанных норм, суд должен быть абсолютно независим как от других органов власти, так и от любых других лиц, имеющих возможность влиять на его решения. Если же на решение судьи влияют использованием административного ресурса, либо путем передачи ему взятки, то на этот случай в законодательстве предусмотрена уголовная ответственность. Так, за получение судьей взятки предусмотрена уголовная ответственность по ст. 290 УК РФ предусматривающей наказание в виде лишения свободы до 10 лет. В случае если лицо, взявшее деньги как взятку для последующей ее передачи, в действительности не имело реальных намерений ее передать, а целью было хищение денег под предлогом передачи взятки другому лицу, то такие действия необходимо квалифицировать как мошенничество по ст. 159 УК РФ. В описанной ситуации судья арбитражного суда, подозревается в получении денег для последующей передачи в качестве взятки в вышестоящий суд, при этом факт того что он имел реальное намерение передать взятку в вышестоящий суд не доказано, в связи с чем следствие обоснованно квалифицировало такие действия по признакам мошенничества ст. 159 УК РФ, а не по ст. 290 УК РФ — дача взятки.

# Сотрудники налоговых органов получили новые инструкции по проведению допросов: что изменилось для налогоплательщиков

Источник: <https://dzen.ru/a/ZHIRUQAgnYAC2na1>

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



## **Агавард Вартанян**

*Юридическая фирма «Гин и партнеры»*

В современных условиях налогового администрирования допрос свидетеля трансформировался из формальной процедуры в целевой и высокоэффективный инструмент доказывания получения необоснованной налоговой выгоды. Предпринимателям и руководителям компаний необходимо понимать новые риски, связанные с этой мерой.

Для осуществления налогового контроля налоговые органы наделены правом вызывать для допроса любое лицо, которому могут быть известны какие-либо значимые обстоятельства. Эта норма, закрепленная в Налоговом кодексе РФ, сегодня применяется точно и обоснованно. Эволюция подхода связана с повсеместным внедрением риск-ориентированной модели, которая пришла на смену устаревшему сплошному контролю.

Несмотря на то, что явка по вызову инспекции остается обязательной, на практике многие лица пренебрегают этой обязанностью. Как отмечено в Письме ФНС России от 10.02.2023 № СД-4-2/1627@, явка свидетелей продолжает оставаться на низком уровне. Распространенной реакцией является готовность уплатить незначительный штраф, который, в действительности, применяется инспекциями достаточно редко.

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



## Диана Федина

Глава Юридического департамента

HEADS

Качество контрольных мероприятий налоговых органов с каждым годом растет, растет их эффективность и при этом сокращаются сроки для их осуществления. Именно с целью дальнейшего повышения качества и унификации механизмов налогового контроля ФНС России и было разработано данное письмо.

Стоит отличать допросы в рамках выездной налоговой проверки и допросы в рамках конкретных выявленных правонарушений вне рамок ВНП. На допросы вне рамок ВНП приглашаются как правило генеральные директора или лица принимающие решения в отношении деятельности определенного юридического лица, которое состоит на налоговом учете именно в данном налоговом органе. В этом случае круг вопросов четко определен и имеет определенную цель склонить генерального директора на предоставление уточненной налоговой декларации и самостоятельному устранению выявленных нарушений. Такой допрос для сотрудников налоговых органов не составляет сложностей и имеет определенные благоприятные для бюджета последствия.

Другой случай — это допрос свидетеля в рамках выездной налоговой проверки, когда у проверяемого лица существует большое количество контрагентов по всей территории РФ с большим штатом, а у налогового органа

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

*Татьяна Кочанова*

## **Изменения в трудовом законодательстве октябрь 2025**

*Наталья Дорофеева*

## **Как защитить бизнес от недобросовестных сотрудников**

*Алексей Оносов*

## **Проверка контрагента — это не паранойя, а здравый смысл**

*Татьяна Кочанова*

## **Согласие на обработку персональных данных: новые требования с 1 сентября 2025 года**

*Татьяна Федорова*

## **Предприниматели и сотрудники: кто в большем риске?**

*Ольга Степанова*

## **Больше 24 миллионов рублей стащили за 10 лет почтальоны на Камчатке**

*Ольга Степанова*

## **60 обысков и сотни нелегалов: в Петербурге полиция ликвидировала крупный канал незаконной миграции**

# В России с 7 ноября начнут действовать новые штрафы в сфере ЖКХ — подробности события

ИСТОЧНИК: [https://m.dzen.ru/news/story/cb6784e7-744d-5e68-a48c-f653ae7c2413?lang=ru&from=main\\_portal&fan=1&annot\\_type=trust&t=1762273995&persistent\\_id=3251122196&cl4url=807195f2a2dcbec4258a91ab87f0993a&tst=1762274525&story=0234d34a-b85d-5d39-9ece-2c915313b28b&modal=story](https://m.dzen.ru/news/story/cb6784e7-744d-5e68-a48c-f653ae7c2413?lang=ru&from=main_portal&fan=1&annot_type=trust&t=1762273995&persistent_id=3251122196&cl4url=807195f2a2dcbec4258a91ab87f0993a&tst=1762274525&story=0234d34a-b85d-5d39-9ece-2c915313b28b&modal=story)

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

С 6 ноября в России вступит в силу закон, устанавливающий штрафы до 40 тысяч рублей за нарушения при подготовке к отопительному периоду.

Для юридических лиц, включая управляющие компании и теплоснабжающие организации, штрафы составят до 40 тысяч рублей, а для должностных лиц, включая руководителей муниципалитетов и владельцев теплосетей, штрафы за несвоевременное устранение неполадок при подготовке к зиме составят от 5 до 10 тысяч рублей.

Эти меры направлены на повышение дисциплины в сфере теплоснабжения и своевременное устранение нарушений, которые могут повлиять на бесперебойное начало отопительного сезона.

*Источники: РИА Новости; Клопс; Известия; Газета.Ru; Lenta.ru; Фонтанка.Ру.*

**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 вацап 89263501881**

## Hi-Tech Mail

Самый интересный канал про науку, технологии, лайфхаки и просто интересные факты.

# 34-летний инженер из Огайо бросил работу и ушел жить в пещеру

Источник: <https://dzen.ru/A/AJn5k2bQJi1EVhvQ>

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

**34-летний Брайант Джинерич из Огайо принял решение оставить свою работу и посвятить себя созданию уникальных краткосрочных арендных квартир в живописном уголке штата. Его проект включает в себя преобразование пещеры в популярное место для отдыха.**

### **ИСТОРИЯ БРАЙАНТА ДЖИНЕРИЧА**

Брайант, ранее работавший механическим инженером, осознал, что его нынешняя работа не приносит ему удовлетворения. В 2019 году он и его жена Эми приобрели 34 акра земли в живописном районе Хокинг-Хиллс. На этом участке они начали создавать уникальные места для отдыха, включая «Коттедж», «A-Frame» и «Пещеру».

Их бизнес, получивший название Dunlap Hollow, стал невероятно успешным. В 2024 году они заработали более 700 тысяч долларов, а их чистая



прибыль составила около 350 тысяч. Пещера, в частности, стала самым прибыльным объектом, принося около 190 тысяч долларов в год. Сейчас её можно арендовать за 1400 долларов за ночь.

Брайант активно использовал социальные сети для продвижения своих объектов, что привело к значительному увеличению числа подписчиков на Instagram — до 405 тысяч. Он также организовал розыгрыши для местных влиятельных лиц, что способствовало росту популярности его арендаторов.

### **ПРЕОБРАЗОВАНИЕ ПЕЩЕРЫ**

Пещера была обнаружена во время одной из прогулок, и Джинерич решили вложить свои средства в её преобразование. Строительство потребовало значительных усилий, включая установку мощных осушителей для борьбы с влажностью, что стало одной из главных проблем.

Пещера предлагает своим посетителям уникальный опыт, сочетая природные элементы с современными удобствами. Это привлекло внимание не только местных жителей, но и туристов из других регионов, что сделало её одной из самых популярных арендаторов в стране.

**История Брайанта Джинерича служит примером того, как смелость и креативность могут привести к успеху в бизнесе. Его решение оставить стабильную работу ради создания уникального опыта для отдыхающих не только финансово оправдало себя, но и позволило ему заниматься тем, что он действительно любит.**

ПРАКТИЧЕСКИЙ ДЕЛОВОЙ ЖУРНАЛ

# МАСТЕР ПРОДАЖ

ОБЗОРЫ • КОММЕНТАРИИ • ПРАКТИКА

№ 3 / 2025

ИЗДАТЕЛЬСТВО ЖУРНАЛА

БИЗНЕС ИДЕИ    БИЗНЕС РЕШЕНИЯ    БИЗНЕС ТЕХНОЛОГИИ    БИЗНЕС ПРОЦЕССЫ  
**УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ**  
www.TOP-PERSONAL.ru

Наш ресурс — это наша команда.  
Мы постоянно инвестируем в развитие  
команды ПроЭлТех.

Андрей Васильев

## РБК Недвижимость

[https://dzen.ru/a/ZXc\\_m8thfCjg5mTA](https://dzen.ru/a/ZXc_m8thfCjg5mTA)

# Распределение ВС уточнил ответственность нотариусов за ошибки в сделках с жильем

Источник: [HTTPS://DZEN.RU/A/ZXC\\_M8THFCJG5MTA](https://dzen.ru/a/ZXc_m8thfCjg5mTA)

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

**Если в сделке с недвижимостью допускает ошибку нотариус, потери пострадавшего должны компенсироваться возмещением по договору страхования гражданской ответственности нотариуса. К такому выводу пришел Верховный суд России, следует из определения на его сайте.**

Разъяснение высшей инстанции потребовалось из-за ошибки нотариуса из Уссурийска. Согласно материалам дела, она удостоверяла договор купли-продажи квартиры, но позже выяснилось, что продавец умерла за три года до сделки. В результате недвижимость у покупателя забрали и отдали в муниципальную собственность. Покупатель посчитал, что в ситуации виновата нотариус, которая не установила личность продавца при оформлении договора, и обратился в суд.

Суд первой инстанции установил, что в день сделки к нотариусу обратились покупатель и мошенница, которая показала чужой паспорт со своей вклеенной фотографией. Однако суд в требовании о взыскании с нотариуса убытков отказал, посчитав, что нотариус выполнила все необходимые действия, установив личность продавца по паспорту. Апелляция с этим мнением не согласилась и постановила, что «нотариусом не исполнена надлежащим образом обязанность удостоверить личность продавца». Кассация оставила решение без изменений.

В свою очередь, Верховный суд разъяснил, что законом установлены технические особенности проверки нотариусом личности при сделках с жильем. Среди таких технических средств — «визуальный контроль под-

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

БИЗНЕС  
ИДЕИ

БИЗНЕС  
РЕШЕНИЯ

БИЗНЕС  
ТЕХНОЛОГИИ

БИЗНЕС  
ПРОЦЕССЫ

№ 31  
(795)  
2025

# УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Подписные индексы: по каталогу "Роспечать" - 71052; 70056; 72036;



ШКОЛА.....  
ПРОГРАММИРОВАНИЯ  
#АйдаКодить

Главная тема: Незаменимые

ПОЧЕМУ «НЕЗАМЕНИМЫЕ» РОЖДАЮТСЯ  
Владимир Афанасьев, «АйДа»

**РБК Недвижимость**

<https://dzen.ru/a/aR3Bv5mXjixmKHrW>

# Генпрокуратура попросила изъять у депутата из Дагестана особняк в Жуковке

Источник: [HTTPS://DZEN.RU/A/AR3BV5MXJIXMKHRW](https://dzen.ru/a/aR3Bv5mXjixmKHrW)

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

**Генеральная прокуратура подала антикоррупционный иск к члену комиссии по контролю за достоверностью сведений о доходах парламента Дагестана Муртузалиеву. Ведомство требует изъять имущество, оцененное в 850 млн руб.**

Генеральная прокуратура подала иск к депутату Народного собрания Дагестана Муртузали Муртузалиеву, его гражданской супруге Жанете Азизовой и ее дяде, предпринимателю Шихкериму Рагимову, об обращении в доход принадлежащего им движимого и недвижимого имущества. Помимо Генеральной прокуратуры, истцами выступают территориальные управления Дагестана, Москвы и Московской области Федерального агентства по управлению государственным имуществом.

В среду, 19 ноября, в Дорогомиловском суде прошла беседа в рамках предварительной подготовки к слушанию, сообщает корреспондент РБК. На заседании присутствовал представитель Азизовой, который сообщил, что Муртузалиев не смог приехать лично в связи с тем, что его «вызвал глава республики». С 2021 года этот пост занимает Сергей Меликов.

От комментариев по иску представитель Азизовой отказался.

Источник РБК, знакомый с содержанием иска, сообщил, что в результате проверки, проведенной Генеральной прокуратурой совместно с прокуратурой Дагестана, стало известно, что депутат регионального парламента и его близкие совершили сделки по покупке имущества на сумму, превышающую их законный доход. Установлено, что в период с 2006 по 2023 год Муртузалиев получил доход в 26 млн руб. от работы депутатом и в казенном учреждении «Дагестанавтодор», а его гражданская супруга Жанета Азизова — 29,3 млн руб. При этом депутат приобрел имущество на сумму не менее 376 млн руб. (в настоящее время рыночная стоимость, по данным ведомства, оценивается в 850 млн руб.). Муртузалиев оформлял

имущество не только на себя, но и на своих близких, чтобы иметь возможность его не декларировать, рассказал знакомый с позицией ведомства источник.

Согласно закону, имущество государственного служащего в отношении которого не представлено сведений, подтверждающих его приобретение на законные доходы, подлежит изъятию в целом, независимо от того, что в какой-то части затраты на его приобретение могли быть произведены из законных доходов.

Генеральная прокуратура просит суд обратить в доход государства имущество, фактически принадлежащее Муртузалиеву: восемь земельных участков, пять домов, две квартиры и три нежилых здания в Москве, Московской области, Махачкале и Изербаше, а также автомобиль Lexus LX570. Среди этого имущества — особняк в элитной подмосковной деревне Жуковка на Рублево-Успенском шоссе, а также имение в курортном поселке Приморский в Дагестане.

По словам источника РБК, Генпрокуратура установила, что в 2015 году депутат Муртузалиев оформил на своего сына Мурада жилой дом и земельный участок площадью 725 кв. м в Махачкале. С 2016 по 2017 год на этом участке было построено офисное шестиэтажное здание площадью более 2000 кв. м за 111,1 млн руб. По данным ведомства, в 2019 году между сыном депутата и родным братом отца Азизовой Шихкеримом Рагимовым была оформлена фиктивная сделка купли-продажи на 800 тыс. руб. Таким образом, имущество было переписано на Рагимова, чей доход, по данным ФНС с 2005 по 2021 год, составил всего 150 тыс. руб.

Заседание по иску пройдет в Дорогомиловском суде Москвы 19 декабря. В Народном собрании Дагестана от комментариев воздержались.

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

## Деловой Петербург — свежие новости и видео

Официальный канал портала [dp.ru](http://dp.ru). Включен РКН в перечень персональных страниц <https://clck.ru/3ExRob>

# Противоядие от «эффекта Долиной» найдено. Но может стать хуже

Источник: <https://dzen.ru/A/ARvS5xRDQzo4ESB2>

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

## **Федеральная нотариальная палата (ФНП) предложила законодательно закрепить принцип бесповоротности записей в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).**

Предполагается, что это прекратит эпидемию оспаривания сделок купли-продажи квартир, начавшуюся на рынке недвижимости в России на фоне т.н. «эффекта Долиной». Если предложение утвердят, отменить внесённую в реестр запись о переходе права собственности будет невозможно. Подробнее о том, как это может отразиться на рынке недвижимости, продавцах и покупателях жилья — в материале «ДП».

### **КАК НОТАРИУСЫ ПРЕДЛАГАЮТ БОРЬТЬСЯ С «ЭФФЕКТОМ ДОЛИНОЙ»**

Сейчас в России идут сотни судебных разбирательств между продавцами жилья, якобы обманутыми мошенниками, и добросовестными покупателями, которые остались без квартиры и денег.

При этом суды зачастую встают на сторону заявляющих о влиянии аферистов, расторгая даже нотариально удостоверенные сделки.

В подобной ситуации оказалась семья из Петербурга, о которой ранее писал «ДП». Молодые люди купили квартиру у пенсионеров, но по-прежнему живут с ребёнком на съёмной: прошлые владельцы пытаются отменить сделку, ссылаясь на обманувших их мошенников.

Чтобы такого не происходило, ФНП предлагает законодательно закрепить бесповоротность записей в ЕГРН при нотариальном удостоверении сделки.

При этом нотариус по-прежнему будет нести имущественную ответственность. В случае его ошибки ущерб компенсируют за счёт его личного имущества, системы страхования или Компенсационного фонда палаты нотариусов, заверили в ФНП

Другая мера предосторожности, которая может появиться на рынке недвижимости — период «охлаждения» между принятием решения и заключением сделки. Дополнительное время позволит и продавцу, и покупателю тщательно обдумать действия. А если первый действительно находится под влиянием аферистов, принудительная пауза сильно усложнит им жизнь.

### **«БЕТОНИРОВАНИЕ» СДЕЛОК В ЕГРН: ПЛЮСЫ И МИНУСЫ**

Изменения, предложенные ФНП, называются в теории права «принципом публичной достоверности» записей, внесённых в аналогичный реестр, объяснил «ДП» директор и учредитель юридической компании «А.Лигал» Юрий Александров.

*«Смысл заключается в том, что внесенная запись впоследствии не может быть оспорена, даже при недействительности сделки, на основании которой право было зарегистрировано», — пояснил юрист.*

Похожая система с рядом исключений действует в Германии, тогда как в России само по себе внесение записи в ЕГРН не препятствует оспариванию сделки и записи в этом реестре.

Исключение — случаи, когда недвижимость не может быть истребована от добросовестного [приобретателя]», продолжает собеседник «ДП».

*«Учитывая российские реалии и сложившуюся судебную практику по этому вопросу, российский подход, когда оспаривать запись и истребовать недвижимость всё же можно, представляется более обоснованным. На мой взгляд, он должен быть сохранён, поскольку в большей степени направлен на защиту прав обычных людей», — уверен специалист.*

По мнению собеседника «ДП», принцип публичной достоверности только увеличит число мошенничеств с недвижимостью. Ведь злоумышленники будут понимать, что после регистрации права собственности и перепродажи жилья жертва безвозвратно потеряет некогда принадлежавшие ей «квадраты».

С тем, что предлагаемое нотариусами решение не поможет избавиться от влияния «эффекта Долиной» на рынок недвижимости, согласен и кандидат юридических наук Константин Ибрагимов.

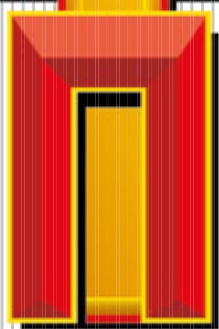
Дело в том, что вместо бесповоротности записи в России используется защита «добросовестного приобретателя». Но возникает он в понимании закона только в том случае, если недвижимость куплена у того, кто не был собственником, объясняет юрист. При этом бесповоротность записи в ЕГРН означает, что человек, указанный в реестре в качестве собственника, будет считаться таковым для всех третьих лиц, независимо от оснований (в том числе — недействительных), по которым был зарегистрирован таким образом, объяснил юрист.

В свою очередь генеральный директор «АДВЕКС» Владимир Гаврильчук заявил, что «категорически поддерживает инициативу» ФНП, поскольку она поможет защитить добросовестных приобретателей.

Похожую оценку дал генеральный директор агентства недвижимости «АРИН» Андрей Тетыш, который назвал предложение ФНП «профессиональным и давно назревшим».

*«Система регистрации прав на недвижимость должна работать так, чтобы для всех участников сделки возникали юридические последствия, которые практически невозможно отменить, за редчайшими исключениями. Иначе мы всё время живём “на пороховой бочке”: сегодня тебе кажется,*

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



**Изменения в трудовом законодательстве  
ноябрь 2025**

**Если сказал «А», то нужно говорить «Б» и «В»!**

**Все виды ответственность главного бухгалтера**

**Бывший менеджер «Аэрофлота» получил девять  
лет за растрату 3,8**

**Путин расширил перечень оснований для  
увольнения мигрантов**

**Бессараб: работать мамой в России станет  
выгодно благодаря новой инициативе**

**Экс-директор орловского филиала РСХБ  
обвиняется в выводе €2,4 млн в Сингапур**

**700 деятелей науки и искусства выступили  
против сверхразумного ИИ**

**Зачет — это интим: вокруг скандала с пикапером  
Шереметьевым разгорелось расследование**

# КОММЕРЧЕСКИЕ СПОРЫ

№ 3 / 2025

Проверка контрагента — это не паранойя,  
а здравый смысл!

Работать «в тени» сегодня не выгодно,  
опасно, не престижно

Если о компании вообще ничего не написано,  
это тоже плохой знак — возможно, она  
существует только на бумаге

Сокращение расходов компании — сложная  
дилемма

Банкротство: как избежать, увидеть угрозы  
заранее, минимизировать потери

Личные счета за рубежом в 2025 году:  
возможности, риски и актуальная практика

Свидетель — всё не так просто

БИЗНЕС  
ИДЕИ

БИЗНЕС  
РЕШЕНИЯ

БИЗНЕС  
ТЕХНОЛОГИИ

БИЗНЕС  
ПРОЦЕССЫ

WWW.TOP-PERSONAL.RU

# УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Издательский адрес: по заказу "Резюме" - 7052, 7055, 7205.

№ 34  
(798)  
2025



Главная тема: **ТРИБУНА HRD**

**Мотивация не должна  
быть «заумной»**

**Оксана Нилова**  
<https://t.me/probossov>