



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

№ 12
Декабрь
2025

Подписные индексы по каталогу Урал-пресс — 79154, 79357

Дмитрий Клинков

2026 год — бизнес под пристальным вниманием правоохранительной системы, новые уголовно-правовые опасности

Руслан Качкаев

Внук продал квартиру, в которой проживала его 92-летняя бабушка, но та не дала себя в обиду: разбираем решение суда

Дарья Нагорная

«Я же твоя сестра, дай ключи»: от гостьи до незаконного арендодателя

Мария Косицкая

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

Юлия Аржанникова

Возникает ли у собственника земельного участка неосновательное обогащение в виде платы за сервитут, если соглашение не было зарегистрировано и должен ли сервитутарий вносить плату в данном случае? Позиция судей

КОЛОНКА РЕДАКТОРА



БРАК &
РАЗВОД &
ИМУЩЕСТВО

СТАРТАПЫ &
ИДЕИ
ДЛЯ БИЗНЕСА

7447273@bk.ru

Удачи!

Александр Гончаров

ВЕДУЩИЕ ЭКСПЕРТЫ

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

Комментарии экспертов

- Елена Гладышева
**У экс-главы департамента культуры Москвы
Кибовского изъяли имущество на 1 млрд 5**
- Евгений Шелудков
**КС подтвердил право государства изымать
имущество у родственников коррупционеров . . .9**
- Юрий Александров
**Квартира была завещана дочери — а досталась
соседке: реальный случай 15**
- Мария Косицкая
**Противоядие от «эффекта Долиной» найдено.
Но может стать хуже 19**
- Наталья Гребнева, Екатерина Капуста, Данила Лебедев
**Выигравшая суд покупательница квартиры
назвала свою победу «важным
прецедентом» 23**
- Екатерина Капуста, Елена Тимошенко
**5 сделок с недвижимостью, которые почти
гарантированно закончатся судом 31**
- Юрий Александров
**Мужчина сдал квартиру в аренду —
и квартиранты её продали. Оказалось, такое
теперь возможно 45**
- Яков Присяжнюк
Закончил бизнес — убери за собой 47
- Мария Матвеева
**Генпрокуратура попросила изъять у депутата
из Дагестана особняк в Жуковке 51**
- Владислав Марменков, Михаил Хабинский
**Взятка vs Откат: Верховный суд провел черту.
Почему это важно для бизнеса и чиновников . . 53**
- Дарья Нагорная
**«Я же твоя сестра, дай ключи»: от гостыи
до незаконного арендодателя 59**
- Мария Удовик
**Генпрокуратура добилась взыскания 6,1 млрд
с группы сочинских застройщиков 63**



Анастасия Забавина, Владимир Галкин, Дарья
Нагорная, Владимир Шапенко, Даниил Симонов,
Евгения Ломакина

**Заверенная переписка в мессенджере оказалась
бесполезной: Ключевая ошибка, которая лишила
сторону доказательств. 65**

Руслан Качкаев

**Внук продал квартиру, в которой проживала его
92-летняя бабушка, но та не дала себя в обиду:
разбираем решение суда. 85**

Ольга Каримова

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

Арест предпринимателя за уход от налогов

Дмитрий Клинков

**2026 год — бизнес под пристальным вниманием
правоохранительной системы, новые
уголовно-правовые опасности. 87**

Сервитут

Нина Аржанникова

**Возникает ли у собственника земельного
участка неосновательное обогащение в виде
платы за сервитут, если соглашение не было
зарегистрировано и должен ли сервитутарий вносить
плату в данном случае? Позиция судей 93**

Отъём жилья

Карелия.Ньюс

В Египте у россиян отняли элитные квартиры . . 101

Мошенники

НТВ

**В Петербурге новая хозяйка загородного дома
рискует потерять недвижимость 103**

Новости

Новости 107

Выходные данные

Журнал  **ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО**

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

Главный редактор издательства:
Александр Гончаров.

Выпускающий редактор журнала:
Алена Верещагина

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

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

PR-отдел: 7447273@bk.ru

Корректор:
О. Трофимова.

Дизайн, верстка:
О. Дегнер.

Интернет-проекты:
П. Москвичев.

Альтернативная подписка:
7447273@bk.ru

Пресс-служба:
pr@estate-law.ru

Руководитель отдела маркетинга:
В. Гончарова.

Гл. бухгалтер
Н. Фомичева.

Рекламный отдел:
7447273@bk.ru

Прямая подписка и отдел реализации:
7447273@bk.ru

Претензии по доставке:
7447273@bk.ru

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

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

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

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

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

**Подписано в печать 20.11.2025.
Формат 60x90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 102-12.**

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



9 785981 720086

У экс-главы департамента культуры Москвы Кибовского изъяли имущество на 1 млрд

Источник: У экс-главы департамента культуры Москвы Кибовского изъяли имущество на 1 млрд

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



Елена Гладышева

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

Сложно комментировать гражданское дело не будучи в материале. Однако, исходя из опыта защиты ответчиков в подобных исках, могу сказать одно: СМИ искажают действительную суть исков генпрокуратуры.

1. Исходя из разных СМИ, а также карточки дела в системе ГАСПравосудие ответчиков по данному делу более 16 лиц (как физические, так и юридические). Наиболее приближенным к реальной сути претензий истца к ответчикам можно признать только публикацию: <https://www.kommersant.ru/doc/8227757>

2. Требования были солидарными, насколько мы можем судить. Нельзя говорить, что только с одного ответчика взыскано, путем обращения имущества в пользу государства, более 1 млрд рублей.

В целом относительно иска, можно говорить о новой эре правового регулирования. Данная категория исков, безусловно, необходимая и важная. Однако меня, как юриста с более чем 25 летним опытом, сильно смущают сроки рассмотрения дела. Судя по карточке дела: предварительное судебное разбирательство было проведено за неделю до даты основного, на котором было вынесено данное решение. 16 ответчиков. Более 40 объек-

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

КС подтвердил право государства изымать имущество у родственников коррупционеров

Источник: [HTTPS://DZEN.RU/A/ASh7FoNjZF4yz0hO](https://dzen.ru/a/ASh7FoNjZF4yz0hO)

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

Конституционный суд закрепил подход к изъятию имущества третьих лиц, которые не были участниками коррупционных преступлений. На это указывают определения КС после рассмотрения обращений Елены Лабузовой и Ольги Король, которые пытались оспорить конфискацию у них коррупционного имущества.

КС в своих определениях указывает, что получение взятки не предполагает правомерного возникновения права собственности.

Также суд подчеркнул, что предмет взятки не могут оставить в собственности лица, которому его передали по указанию взяточполучателя. В том числе речь идет даже об единственном жилье.

КС отказался принять к рассмотрению жалобы Лабузовой и Король. Лабузова является дочерью бывшего министра образования Оренбургской области Вячеслава Лабузова, которого обвинили в коррупции, напоминают «Ведомости».

КС в своем определении об отказе рассмотреть жалобу Лабузовой пишет, что гражданина Л. обвиняли в получении взяток и отмыывании денег, а уголовное дело в отношении него прекратили из-за его смерти в 2023 году. Суд установил, что на коррупционные деньги он купил участок и построил на нем дом. Позже к нему присоединили другие участки, купленные на деньги семьи. Взяткодатель потратил на строительство и отделку дома более 48 млн рублей. Право собственности при этом зарегистрировали на Елену Лабузову.

Суд выяснил, что она потратила часть денег на дополнительные постройки, а именно сделала забор, баню, беседку и домик. Но решил, что это

Комментарии экспертов...

неотделимые улучшения. Лабузова должна была знать, что дом построен на деньги, которые ее отец получил преступным путем, пришел к выводу суд.

В качестве аргумента приводится, что доходы ее родителей не позволяли им построить такой дом. В результате это имущество конфисковали.

Аналогичная ситуация у Ольги Король, зятя которой в 2022 году признали виновным в получении взятки в особо крупном размере, следует из определения КС.

За совершение незаконных действий в пользу юрлица он получил в качестве взятки две квартиры и убедил свою тещу оформить на себя право собственности, чтобы скрыть факт коррупции, указано в определении КС. Эти квартиры изъяли в пользу государства.

Юрист Олег Захаров заявил «Ведомостям», что борьба с коррупцией заходит на новый виток, обеспечивая юридический базис для аннулирования преступных доходов бенефициарами и родственниками коррупционеров.

КС продвигает позицию, что ради цели борьбы с коррупцией можно отходить от общих правил гражданского оборота объектов недвижимости, отметил эксперт.

Таким решением легализуется практика изъятия даже единственного жилья, в которое были вложены личные деньги третьего лица, если эта недвижимость была получена от коррупционера, разъяснила Захарова.



M.PARTNERS
коллегия адвокатов

Евгений Шелудков

Советник Московской коллегии адвокатов М-ПАРТНЕРС

В уголовном праве конфискации имущества посвящена глава 15.1 (статьи 104.1-104.3) УК РФ.

Согласно части 1 статьи 104.1 УК РФ конфискация имущества есть принудительное безвозмездное изъятие и обращение в собственность государства на основании обвинительного приговора имущества, перечень которого перечислен в пунктах «а, б, в, г, д» указанной статьи (в том числе это деньги, ценности и иное имущество, полученное в результате совершения определенных преступлений; предназначенные для финансирования терроризма, экстремистской деятельности, организованной группы незаконного вооруженного формирования, преступного сообщества (преступной организации), а также деятельности, направленной против безопасности РФ; орудие, оборудование или иные средства совершения преступления, принадлежащие обвиняемому; транспортное средство, принадлежащее обвиняемому и использованное им при совершении преступления, предусмотренного ст.ст. 261.1, 264.2 или 264.3 УК РФ).

Частью 2 указанной статьи определено, что, если имущество, полученное в результате совершения преступления, и (или) доходы от этого имущества были приобщены к имуществу, приобретенному законным путем, конфискации подлежит та часть этого имущества, которая соответствует стоимости приобщенных имущества и доходов от него.

Согласно части 3 данной нормы, имущество, указанное в частях первой и второй настоящей статьи, переданное осужденным другому лицу (организации), подлежит конфискации, если лицо, принявшее имущество,

знало или должно было знать, что оно получено в результате преступных действий.

Таким образом, конфискация имущества – это мера уголовно-правового характера, а не наказание (в отличие от штрафа). Она следует целям восстановления социальной справедливости и пресечения криминальных мотивов.

Согласно ч.ч. 1,2 ст. 104.2 УК РФ если конфискация определенного предмета, входящего в имущество, указанное в статье 104.1 УК РФ, на момент принятия судом решения о конфискации данного предмета невозможна вследствие его использования, продажи или по иной причине, суд выносит решение о конфискации денежной суммы, которая соответствует стоимости данного предмета.

В случае отсутствия либо недостаточности денежных средств, подлежащих конфискации взамен предмета, входящего в имущество, указанное в статье 104.1 УК РФ, суд выносит решение о конфискации иного имущества, стоимость которого соответствует стоимости предмета, подлежащего конфискации, либо сопоставима со стоимостью этого предмета, за исключением имущества, на которое в соответствии с гражданским процессуальным законодательством Российской Федерации не может быть обращено взыскание.

Частью 1, 2 статьи 104.3 УК РФ установлено, что при решении вопроса о конфискации имущества в соответствии со статьями 104.1 и 104.2 УК РФ в первую очередь решается вопрос о возмещении вреда, причиненного законному владельцу. При отсутствии у виновного иного имущества, на которое может быть обращено взыскание, кроме указанного в частях первой и второй статьи 104.1 УК РФ, из его стоимости возмещается вред, причиненный законному владельцу, а оставшаяся часть обращается в доход государства.

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

Квартира была завещана дочери — а досталась соседке: реальный случай

Источник: [HTTPS://DZEN.RU/A/0BEiCsJTK_dA9PE](https://dzen.ru/A/0BEiCsJTK_dA9PE)

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



Юрий Александров

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

В описанной ситуации пожилая мать незадолго до своей смерти оформила у нотариуса договор ренты, по которому распорядилась передать свою квартиру после смерти плательщику ренты, в результате чего дочь была лишена возможности получить квартиру по наследству.

Подобных ситуаций на практике очень много. Права дочери могут быть защищены путем оспаривания в суде договора ренты. В качестве оснований для оспаривания можно указать на обман либо введение в заблуждение пожилой матери (ст. 178, 179 ГК РФ), либо доказать, что на момент заключения договора пожилая мать не понимала значения своих действий вследствие психического расстройства, чем воспользовались злоумышленники.

Сам по себе факт нотариального удостоверения договора не лишает возможности требовать признания его недействительным в суде. Главное доказать наличие оснований для признания его недействительным. В целях доказывания обмана либо введения в заблуждение целесообразно представить переписку, допросить свидетелей. Для подтверждения наличия психического расстройства на момент заключения договора необходимо назначить судебную психолого-психиатрическую экспертизу. В случае доказанности обмана, введения в заблуждения либо наличия психического

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

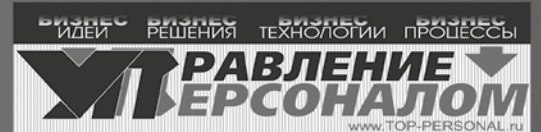
ПРАКТИЧЕСКИЙ ДЕЛОВОЙ ЖУРНАЛ

МАСТЕР ПРОДАЖ

ОБЗОРЫ • КОММЕНТАРИИ • ПРАКТИКА

№ 4 / 2025

ИЗДАТЕЛЬСТВО ЖУРНАЛА



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

Сергей Былинкин

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

Источник: [HTTPS://DZEN.RU/A/ARvS5xRDQzo4ESB2](https://dzen.ru/A/ARvS5xRDQzo4ESB2)

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



Мария Косицкая

адвокат

Как купить квартиру на рынке вторичного жилья и не попасть под прецедент «Дела Долиной»? На сегодняшний день кассационный суд вынес решение в пользу Долиной Л.А., признал сделку совершенной под влиянием заблуждения, а вот Покупатель остался и без имущества, и без денежных средств!

Стандартная схема — пожилого человека обманули мошенники: предложили заключить фиктивный договор купли-продажи с целью сохранения права на недвижимое имущество, а деньги, полученные от продажи перевести (передать курьеру) на безопасный счет! Такое возможно? Да, и встречается достаточно часто! Но есть и обратная сторона, когда мошенниками выступают те самые «обманутые бабушки и дедушки» и такая схема продумана с целью получения денежных средств от продажи и далее признания сделки недействительной в суде по основаниям; «Ах, я ничего не понимал и действовал под влиянием заблуждения»!

ЧТО ПРЕДЛАГАЕТ ФЕДЕРАЛЬНАЯ НОТАРИАЛЬНАЯ ПАЛАТА?

ФНП предложила 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 Федеральной нотариальной палате.

Комментарии экспертов...

Будет ли это панацей? Нет, я категорически не согласна! Добросовестных собственников это точно не защитит!

В судебной практике имеется огромное количество дел об оспаривании сделок, в том числе удостоверенных нотариально, но в дальнейшем признанных недействительными!

Так, например, при составлении завещания, нотариус не проверяет дееспособность гражданина и не уполномочен это делать! Он может истребовать сведения о том, состоит ли гражданин на учете в Психоневрологическом диспансере с соответствующим диагнозом. Но человек может страдать «психиатрическим заболеванием» и не состоять на учете в медицинском учреждении!

Кроме того, о совершенных сделках наследники могут узнать уже после смерти родственника, и как тогда будет трактоваться бесповоротность записи в ЕГРН, при признании завещания или дарения недействительными?

Считаю, что такой «способ противодействия мошенникам» — это проявление излишней формализации и бюрократизма, не учитывающего реального положения вещей. Формальные запреты на внесение изменений в записи, например, по статье 61 Закона «О государственной регистрации недвижимости», в том числе запрет исправлять сведения, если это повлечет прекращение, возникновение или переход зарегистрированного права, требуют более гибкого и обстоятельного подхода.

Верховный Суд РФ уже указывал, что такие правила не должны автоматически блокировать исправление ошибок, допущенных органами регистрации. Если регистрация права основывалась на ошибочных данных, и право было зарегистрировано без достаточных оснований, государственные органы должны иметь возможность корректировать сведения во избежание несправедливой ситуации и нарушения прав.

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

Выигравшая суд покупательница квартиры назвала свою победу «важным прецедентом»

ИСТОЧНИК: https://m.dzen.ru/news/story/dbd9ccdf-4c68-5ea2-b04d-cc5269489813?lang=ru&rubic=personal_feed&fan=1&t=1763450598&persistent_id=3271806500&cl4url=8ddbfa7eb4d3a5a55f85b7cca828aed&story=67f3a547-8fee-5a2b-b200-e27f1d933ab5&rid=553330357.2037.1763450622624.41066&modal=story

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



Наталья Гребнева

руководитель обособленного подразделения

ПРАВОКАРД

Судебный конфликт возник в связи с оспариванием законности сделки купли-продажи жилого помещения лицом пенсионного возраста, которое полагало себя введённым в заблуждение действиями третьих лиц (якобы мошенников).

Истица обратилась в судебные органы с требованием признания сделки недействительной на основании того, что она была вынуждена заключить договор под воздействием посторонних лиц. С юридической точки зрения, важно рассмотрение дело с учетом всех фактических обстоятельств дела, без привязки к возрасту стороны, с учетом объективности выводом и при необходимости назначения судебных экспертиз, как в этом случае психолого-психиатрическую. Возраст гражданина РФ не является критическим фактором для того, чтобы считать, что сделка в том числе по отчуждению имущества может быть обжалована.

Указанное судебное разбирательство имеет важное юридическое значение, так как оно формирует новый подход к разрешению конфликтов подобного рода, определяя повышенные стандарты доказывания при заявлении претензий на неправомерность гражданских сделок. Данный прецедент подчеркивает важность строгого соблюдения принципов свободы воли и автономии личности при совершении крупных имущественных операций, защищая интересы добросовестных покупателей от необоснованных посягательств.



Князев и партнёры
Московская Коллегия Адвокатов

Екатерина Капуста

помощник адвоката, МКА «Князев и партнёры», <https://www.knyazev.ru>

История Ольги Аргуновой, одержавшей победу в Верховном суде Якутии по делу о законности покупки квартиры, действительно служит важным прецедентом в контексте нынешней «эпидемии» оспаривания сделок с недвижимостью на вторичном рынке. Подобные случаи, где покупатели сталкиваются с требованиями о признании сделок недействительными, становятся все более частыми, что создает риски для всех участников рынка.

Пенсионерка, продавшая квартиру, заявила о недействительности договора купли-продажи. Основанием для иска послужили утверждения о том, что она действовала под влиянием мошенников и «не была способна понимать значение своих действий». Эти аргументы, по сути, апеллируют к статьям Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ), регулирующим недействительность сделок.

Итак, статья 177 ГК РФ позволяет признать сделку недействительной, если она совершена гражданином, который в момент ее совершения находился в таком состоянии, когда не был способен понимать значение своих действий или руководить ими.

Важно, что такое состояние должно быть доказано, как правило, на основании медицинских документов или заключения судебной экспертизы.

Статья 79 ГК РФ признаёт сделку недействительной на том основании, что она совершена под влиянием обмана, насилия, угрозы или на условиях, явно невыгодном для себя.

Если бы удалось доказать факт мошенничества (обмана), это также стало бы основанием для признания сделки недействительной.

Однако, в деле Ольги Аргуновой ключевую роль сыграла повторная экспертиза, которая подтвердила вменяемость пенсионерки. Это является критически важным моментом.

Суды, рассматривая подобные иски, опираются на заключения экспертов. Если экспертиза устанавливает, что человек на момент сделки был способен понимать значение своих действий и руководить ими, это является весомым аргументом против доводов о недееспособности или влиянии мошенников.

В гражданском процессе заключение эксперта является средством доказывания. Суд может назначить экспертизу по своей инициативе или по ходатайству сторон, согласно статье 79 Гражданского процессуального кодекса РФ. Заключение эксперта оценивается судом наряду с другими доказательствами.

В ситуации, когда продавец пытается оспорить сделку, добросовестный покупатель, который действовал честно, провел все необходимые проверки, исполнил свои обязательства (оплатил стоимость квартиры) и не оказывал давления на продавца, имеет высокие шансы на защиту своих прав.

Статья 10 ГК РФ закрепляет принцип добросовестности участников гражданских правоотношений. Злоупотребление правом, в том числе путем предъявления необоснованных исков, не допускается.

Если пенсионерка действительно была введена в заблуждение, это должно быть доказано. Если же она пыталась оспорить сделку без веских оснований, суд встанет на сторону добросовестного приобретателя.

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



ЗЕМЧИХИН И ПАРТНЕРЫ
АДВОКАТСКОЕ БЮРО

Данила Лебедев

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

Рассматриваемое судебное решение, а точнее, результат рассмотрения дела и те выводы, которые сделал суд, можно без преувеличения назвать важным прецедентом.

В последнее время судебная практика по аналогичным спорам складывалась таким образом, что у добросовестного приобретателя могли забрать приобретенное жилье фактически без какой — либо компенсации.

Основанием для расторжения сделок по продаже квартир становилась норма, содержащаяся в ст. 177 ГК РФ. В соответствии с пунктом 1 указанной статьи сделка, совершенная гражданином, хотя и дееспособным, но находившимся в момент ее совершения в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими, может быть признана судом недействительной.

Проще говоря, если продавец на момент заключения сделки не понимал значение своих действий, то сделка может быть признана судом недействительной.

Следует также обратить внимание на ошибочное мнение, что в зоне риска находятся покупатели, приобретающие недвижимость у лиц пожилого

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

5 сделок с недвижимостью, которые почти гарантированно закончатся судом

Источник: <https://dzen.ru/A/ARLPqELAEVR2N8wN>

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



Екатерина Капуста

помощник адвоката, МКА «Князев и партнёры»,

<https://www.knyazev.ru>

1. «ВНЕЗАПНАЯ» ДОВЕРЕННОСТЬ: КОГДА БАБУШКА РЕШАЕТ ВСЕ ПРОДАТЬ

Сценарий. Пожилой человек (или человек с инвалидностью) всю жизнь прожил в квартире, а за месяц до продажи вдруг выписывает генеральную доверенность на постороннего человека – соседа, «доброго» риелтора, соцработника или дальнего родственника.

В ситуации, когда пожилой человек или инвалид, всю жизнь проживший в квартире, внезапно выписывает генеральную доверенность на постороннего человека (соседа, риелтора, социального работника или дальнего родственника) незадолго до продажи недвижимости, возникает серьезный юридический риск, связанный с возможностью злоупотребления доверием и мошенничества.

Генеральная доверенность, согласно статье 185 ГК РФ, предоставляет представителю широчайшие полномочия, в том числе право совершать любые юридические действия от имени доверителя, в том числе распоряжаться его имуществом.

Если доверитель в силу возраста, состояния здоровья или иных обстоятельств не до конца осознаёт последствия своих действий или находится под давлением, такая доверенность может быть использована недобросовестным лицом для незаконного отчуждения имущества, фактически лишив пожилого человека единственного жилья.

С юридической точки зрения такая «внезапная» доверенность, выданная без должного понимания сути и последствий со стороны доверителя, может быть оспорена в суде.

Согласно статье 177 ГК РФ, сделка, совершенная гражданином, хотя и дееспособным, но находившимся в момент ее совершения в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими, может быть признана судом недействительной по иску самого гражданина либо иных лиц, чьи права или охраняемые законом интересы нарушены в результате ее совершения.

В этом случае, если будет доказано, что пожилой человек или инвалид не осознавал, что подписывает генеральную доверенность, позволяющую продать его единственное жильё, или действовал под влиянием обмана или существенного заблуждения, суд может признать такую доверенность и, соответственно, все сделки, совершённые на её основании, недействительными.

Важно отметить, что бремя доказывания недееспособности на момент совершения сделки или наличия обмана лежит на истце.

2. «СКОРАЯ» ПРОДАЖА ПОСЛЕ ВСТУПЛЕНИЯ В НАСЛЕДСТВО

Сценарий: Квартира только-только перешла к наследникам, и они уже спешат ее продать.

Первая и главная опасность «скорой» продажи квартиры после вступления в наследство заключается в возможности оспаривания самой сделки или ее последствий. Вступление в наследство, хоть и подтверждает право собственности, не означает автоматически, что все потенциальные риски устранены.

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



20 | ДЕ-ЮРЕ
ЛЕТ | БЮРО АДВОКАТОВ

Елена Тимошенко

*руководитель договорной, корпоративной и
законотворческой практики МГКА «Бюро адвокатов
«Де-юре»*

1. «ВНЕЗАПНАЯ» ДОВЕРЕННОСТЬ: КОГДА БАБУШКА РЕШАЕТ ВСЕ ПРОДАТЬ

Сценарий: *Пожилой человек (или человек с инвалидностью) всю жизнь прожил в квартире, а за месяц до продажи вдруг выписывает генеральную доверенность на постороннего человека — соседа, «доброго» риелтора, соцработника или дальнего родственника.*

Почему это опасно? Настоящие родственники легко могут оспорить такую доверенность в суде, сославшись на то, старый или больной человек не отдавал отчета в своих действиях (ст. 177 ГК РФ). Если суд признает доверенность недействительной, то и вся совершенная по ней сделка рухнет, как карточный домик

Комментарий эксперта: *Ситуация действительно опасная. Одиноким пожилым продавцам всегда были в зоне особого внимания юристов, сопровождающих сделку. Особенно, если вместе с правами на подписание договора и подачу документов на регистрацию поверенный имеет право получения денег.*

В настоящее время пожилой возраст и даже состояние инвалидности не является достаточным основанием для проведения сделки по доверенности. Собирать документы по сделке пожилому человеку может быть сложно, но именно этот комплекс действий по доверенности всегда можно поручить другому человеку. И если сил хватило подписать доверенность

у нотариуса, то всегда можно изыскать возможность собственноручного подписания договора, как в присутствии нотариуса, так и без него.

Если доверитель продолжает жить в физической досягаемости от вас, то есть смысл настоять на личной встрече, поговорить с человеком о причинах продажи, его планах на будущее, узнать какие родственники есть и как они относятся к сделке, а также озаботиться справками из НД, ПНД, запросить выписку из медицинской карте о принимаемых препаратах. Иногда есть смысл поговорить с соседями — тоже многое становится понятно. Расчеты лучше осуществлять с помощью аккредитива или иных систем безопасных расчетов, с получением денежных средств на счет продавца — владельца квартиры, даже если сторона продавца будет настаивать на другом.

2. «СКОРАЯ» ПРОДАЖА ПОСЛЕ ВСТУПЛЕНИЯ В НАСЛЕДСТВО

Сценарий: Квартира только-только перешла к наследникам, и они уже спешат ее продать.

Почему это опасно? Здесь таится двойная угроза

- **Необъявившиеся наследники.** Может объявиться тот, кто пропустил срок вступления в наследство, и через суд восстановит свои права. Он начнет оспаривать все, что можно
- **Мнимая сделка между наследниками.** Один наследник быстро продает свою долю другому наследнику за смешные деньги, а потом они продолжают жить вместе. Суд сразу заподозрит, что сделка была «фиктивна» (ст. 170 ГК РФ), чтобы обойти право других наследников на преимущественную покупку. Такую уловку суды распознают за версту

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

Мужчина сдал квартиру в аренду — и квартиранты её продали. Оказалось, такое теперь возможно

Источник: https://dzen.ru/A/AK1Z0JXM-HCXI3_S

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



Юрий Александров

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

В описанной ситуации, арендатор продал квартиру собственника используя поддельные документы, то есть речь идет о хищении квартиры, путем мошенничества. 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. В п. 39 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 также указывается, на то, что если имущество было похищено у собственника, то он вправе истребовать его даже от добросовестного приобретателя. В описанной ситуации несмотря на то, что покупатель квартиры являлся добросовестным приобретателем, то есть он не знал и не мог знать о подделке документов, квартира все равно подлежала возврату собственнику, поскольку в силу ст. 302 ГК РФ при хищении квартиры, путем подделки документов добросовестность не имеет правового значения. В данной ситуации, покупатель может получить компенсацию от государства по ст. 68.1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в размере реального ущерба (как правило рыночная либо кадастровая стоимость квартиры). Учитывая изложенное, апелляционный суд обоснованно отменил решение суда первой инстанции и возвратил квартиру первоначальному собственнику, у которого она была похищена. Актуальная судебная практика также подтверждает такой подход (Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 01.03.2021 N 88-4391/2021; Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 27.10.2020 N 33-12065/2020).

Комментарии экспертов...

Закончил бизнес — убери за собой

Источник: [HTTPS://DZEN.RU/A/ZPD2JQuzJTkp6ALz](https://dzen.ru/A/ZPD2JQuzJTkp6ALz)

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



20 | ДЕ-ЮРЕ
ЛЕТ | БЮРО АДВОКАТОВ

Яков Присяжнюк

руководитель практики разрешения экономических споров МГКА «Бюро адвокатов «Де-юре»

К сожалению, в настоящее время, да и в любое постсоветское время нередки случаи, когда руководитель (особенно, когда одно и то же лицо являются одновременно и собственником бизнеса — учредителем юридического лица, и его операционным руководителем — единоличным исполнительным органом (генеральным директором) в какой-то момент решает дальнейшую деятельность юридического лица прекратить. Обычно это связано с неуспешностью бизнеса — большие вложения, недостаточный оборот, убытки, отсутствие прибыли и, как следствие, долги компании.

При этом, Закон о несостоятельности (банкротстве) напрямую закрепляет обязанность руководителя подать в суд заявление о банкротстве должника — юридического лица при выявлении признаков, которые могут привести к возникновению неплатежеспособности организации, либо компания уже находится в таком состоянии. Более того, за неисполнение этой обязанности предусмотрена административная ответственность.

В то же время «плачевное» финансовое состояние организации может намеренно скрываться, поскольку ни у налоговых, ни у каких-либо других государственных органов нет полномочий по проверке компаний на предмет их возможности или невозможности продолжения нормальной хозяйственной деятельности. К такому выводу может прийти аудитор в ходе соответствующей проверки, но далеко не каждая компания подлежит обязательному аудиту либо желает тратить деньги на его проведение добровольно.

Основная идея юридического лица, по общему правилу, в том, что учредители организации не отвечают по ее долгам. Это применимо, в первую очередь, к обществам (акционерным и с ограниченной ответственностью) — самым частым формам ведения предпринимательской деятельности, если мы говорим именно о юридических лицах. Однако правило работает не всегда.

Так, гражданским законодательством предусмотрен такой инструмент как субсидиарная (то есть дополнительная) ответственность руководителей по обязательствам руководимых ими юридических лиц в случае, если их действия привели к возникновению убытков. Аналогичная ответственность распространяется и на случаи, когда задолженность была выявлена после исключения организации из единого государственного реестра юридических лиц, то есть по окончании юридического существования этой компании.

В развитие проблемы взыскания задолженности, возникшей в ходе хозяйственной деятельности ныне не существующего юридического лица, Верховным судом выпущен обзор практики рассмотрения дел о субсидиарной ответственности контролирующих лиц по обязательствам недействующего юридического лица.

В данном обзоре, в частности, акцентируется внимание на возможном перераспределении бремени доказывания в таких спорах, а также защита кредиторов недействующих юридических лиц, путем введения отдельных презумпций. Например, в случае уклонения контролирующих должника лиц от представления необходимой информации и документов презюмируется, что полное погашение задолженности недействующего юридического лица стало невозможным вследствие действий таких лиц.

В то же время, выполнение учредителем общества одновременно

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

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



Мария Матвеева

Адвокат, Управляющий партнер, Коллегия адвокатов города Москвы «МаК партнеры»

За последние годы сильно выросло количество исковых заявлений подаваемых прокуратурой к государственным и муниципальным служащим с целью обеспечения системного обеспечения коррупции. Право на имущество прекращается в соответствии со ст. 235 ГК РФ. Прокуратура подает иски не только в отношении имущества служащих, но и в соответствии с 273 ФЗ РФ к родственникам и близким лицам. К исковому заявлению представляются сведения о доходах и материалы проверки или уголовного дела. Обязанность доказывать на какие доходы приобретено имущество ложится на ответчика. Такие исковые заявления прокуратуры, в основном удовлетворяются судами.

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

Взятка vs Откат: Верховный суд провел черту. Почему это важно для бизнеса и чиновников

Источник: [HTTPS://DZEN.RU/A/AK10S7ERM0LWW4ND](https://dzen.ru/A/AK10S7ERM0LWW4ND)

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



ЛЕГИС ГРУПП

Владислав Марменков

Адвокат, Московская коллегия адвокатов

«Легис Групп»

Анализируя недавнее решение Верховного суда РФ по делу башкирского чиновника, следует отметить важнейший правовой подход, способный существенно изменить практику расследования коррупционных преступлений. Суд, отменяя приговор и направляя дело на новое рассмотрение, указал на необходимость четкого разграничения составов преступлений, что требует подробного рассмотрения.

КЛЮЧЕВОЙ КРИТЕРИЙ КВАЛИФИКАЦИИ

Основным критерием, выделенным Верховным судом, становится цель передачи денежных средств. Взятка, подпадающая под статью 290 УК РФ, представляет собой плату за конкретное служебное действие, совершаемое в интересах дающего. Формируя коррупционную схему, взяточдатель ожидает от чиновника определенных действий, предварительно оговаривая условия. При этом решающее значение имеет предварительная договоренность о взаимных обязательствах.

Иной характер носят отношения, квалифицируемые как злоупотребление должностными полномочиями. В данном случае чиновник, используя служебное положение, организует схему незаконного распределения бюджетных средств, получая впоследствии часть этих денег. Указывая на это различие, Верховный суд акцентировал внимание на инициаторе преступного сговора, что позволяет более точно квалифицировать действия всех участников.

ПРАКТИЧЕСКИЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ДЛЯ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

Практическое значение данного решения трудно переоценить. Для адвокатской защиты открываются новые перспективы переквалификации обвинения, поскольку наказание за злоупотребление полномочиями существенно мягче, чем за получение взятки в крупном размере. Одновременно следственным органам теперь необходимо тщательнее доказывать умысел и характер договоренностей, выявляя истинного инициатора противоправной схемы. Это требует от оперативных работников более глубокого анализа доказательственной базы.

Особого внимания заслуживает процесс доказывания. Следствие должно устанавливать не только факт передачи денежных средств, но и характер предшествующих договоренностей. Доказательства должны подтверждать, являлась ли передача денег условием совершения действия или его следствием. Такой подход соответствует принципу презумпции невиновности и способствует более объективному расследованию.

ВЛИЯНИЕ НА СУДЕБНУЮ ПРАКТИКУ

Для бизнес-сообщества это решение также имеет важное значение. Участвуя в коррупционных схемах по инициативе чиновника, предприниматели могут быть привлечены к ответственности за соучастие в злоупотреблении полномочиями, а не за дачу взятки, что влечет иные правовые последствия. Это создает предпосылки для пересмотра ранее вынесенных приговоров и изменения подхода к расследованию аналогичных дел.

Судам теперь необходимо более тщательно анализировать мотивацию

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

Комментарии экспертов...



ПРОТЕКТОР

Михаил Хабинский

*Генеральный директор Юридической Компании
«Протектор», Член Ассоциации Юристов России*

Это разграничение имеет серьезное практическое значение, так как определяет не только квалификацию преступления, но и строгость будущего наказания для всех участников схемы.

Суд указал, что взятка — это всегда вознаграждение за конкретные действия или бездействие должностного лица в пользу дающего, а также за общее покровительство или попустительство по службе. Её суть — в договорённости: «я плачу, а ты делаешь для меня что-то конкретное».

«Откат», который в Уголовном кодексе отсутствует как формальный состав, в контексте данного дела был квалифицирован иначе. Речь шла о схеме, где чиновник сам организовывал незаконное перераспределение бюджетных средств, которые он же и контролировал: его подчинённые получали выплаты (материальную помощь) и по его указанию возвращали ему значительную часть денег. Верховный суд подчеркнул, что, хотя эти деньги и были незаконными, они не являлись платой за конкретные служебные действия в интересах подчиненных. Доказательств того, что передача средств была обусловлена такой «встречностью», не нашлось. Подчинённые действовали из страха потерять работу, а не в обмен на покровительство. Поэтому такие действия были переклассифицированы на злоупотребление полномочиями (ст. 285 УК РФ).

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

«Я же твоя сестра, дай ключи»: от гостя до незаконного арендодателя

Источник: https://dzen.ru/A/APJDRcQP6G8P_MJ7

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



20 | ДЕ-ЮРЕ
ЛЕТ | БЮРО АДВОКАТОВ

Дарья Нагорная

старший юрист практики семейных и наследственных споров МГКА «Бюро адвокатов «Де-юре»

Проблема бездоговорного пользования квартирой является актуальной. В соответствии с частью 1 статьи 674 Гражданского кодекса Российской Федерации, договор найма жилого помещения подлежит обязательному заключению в письменной форме. Несоблюдение простой письменной формы лишает стороны права в случае спора ссылаться на свидетельские показания для подтверждения сделки и её условий, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства.

Судебная практика исходит из того, что отсутствие письменного договора само по себе не освобождает лицо, фактически пользовавшееся чужой квартирой, от обязанности возместить стоимость такого пользования, а также иные расходы собственника, связанные с использованием помещения.

При этом ключевое значение имеет разграничение ситуаций, когда проживание третьих лиц осуществляется с согласия собственника и без такового.

В случае проживания в квартире без согласия собственника, последний вправе обратиться в суд с иском о взыскании неосновательного обогащения.

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

Генпрокуратура добилась взыскания 6,1 млрд с группы сочинских застройщиков

Источник: [HTTPS://DZEN.RU/A/ASWA4Ew7FzR1DqzL](https://dzen.ru/a/ASWA4Ew7FzR1DqzL)

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

Мария Удовик

Коммерсантъ-Сочи

Решение о взыскании 6,1 млрд руб. с группы сочинских застройщиков вступило в законную силу. Краснодарский краевой суд оставил без удовлетворения апелляционную жалобу ответчиков, пишет «Ъ» со ссылкой на объединенную пресс-службу судов региона. Среди фигурантов дела — бизнесмен Виген Саркисян, владелец краснодарской гостиницы Crown Plaza (бывший «Интурист») и ряда других объектов.

Иск Генеральной прокуратуры рассматривался Горячеключевским городским судом, который 18 июня 2025 года признал обоснованными доводы надзорного органа. Суд установил, что ряд жилых комплексов на Черноморском побережье в Адлерском районе Сочи был возведен с нарушениями: застройщики использовали земли, ранее принадлежавшие овощеводческому совхозу «Чкаловский», не предназначенные для жилищного строительства. По данным прокуратуры, из состава земель сельхозназначения было выведено 606 га.

Ущерб, причиненный государству в результате утраты этих территорий, прокуратура оценила в 4,2 млрд руб. Еще 1,9 млрд руб. составил вред, нанесенный почвам и растительности при застройке.

Ответчики настаивали, что переход прав на участки осуществлялся в соответствии с законом, а представители Вигена Саркисяна отрицали его аффилированность с компаниями, ведущими строительство. Суд апелляционной инстанции эти доводы не принял.

Заверенная переписка в мессенджере оказалась бесполезной: Ключевая ошибка, которая лишила сторону доказательств

Источник: [HTTPS://DZEN.RU/A/ARL4Tk_aPUv9XPRA](https://dzen.ru/a/ARL4Tk_aPUv9XPRA)

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



Анастасия Забавина

юридическая фирма «Кирьяк и партнёры»

Комментируемое определение Арбитражного суда Северо-Западного округа от 24.06.2025 по делу № А56-82992/2023 является показательным примером системной проблемы, связанной с доказыванием обстоятельств с использованием цифровых средств коммуникации в современном арбитражном процессе. Данный судебный акт наглядно демонстрирует, что формальный подход к сбору доказательств, даже с привлечением нотариуса, в отрыве от требований относимости и достоверности, предъявляемых арбитражным процессуальным законодательством, неизбежно приводит к их обесцениванию.

Суд первой инстанции, отказывая в принятии переписки из WhatsApp, прямо указал на эту проблему: «осмотр содержания письменных сообщений в мессенджере WhatsApp не был произведен в установленном порядке нотариусом с оформлением протокола осмотра доказательств, в связи с чем, суд полагает, что данная переписка не заверена надлежащим образом не является относимым и допустимым доказательством в рамках настоящего дела» (Решение от 27.08.2024). Более того, суд отметил, что «представленный набор текстовых сообщений... не позволяет достоверно установить от кого исходили сообщения и кому адресованы».

Апелляционная инстанция развила эту мысль, подчеркнув, что даже нотариальное заверение не снимает вопрос об идентификации сторон: «Представленная ответчиком в суд первой инстанции переписка в мессенджере WhatsApp не позволяет достоверно установить, от кого исходили сообщения и кому адресованы (не подтверждена принадлежность номеров телефонов представителям или сотрудникам истца)» (Постановление

от 28.02.2025). Арбитражный суд Северо-Западного округа подтвердил правомерность выводов нижестоящих инстанций.

Таким образом, суды всех трех инстанций совершенно обоснованно отклонили представленное доказательство, сославшись на его неотносимость, что регламентировано статьей 67 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Относимость доказательства предполагает, что оно имеет значение для правильного рассмотрения и разрешения конкретного спора. В контексте переписки в мессенджере это означает, что сторона обязана доказать неразрывную логическую и юридическую связь между аккаунтом в мессенджере и конкретным физическим лицом — представителем контрагента, обладающим необходимыми полномочиями.

В рассматриваемой ситуации такая связь установлена не была, поскольку компания-ответчик не представила суду никаких доказательств, которые позволяли бы идентифицировать собеседника. В качестве таких доказательств могли бы выступить официальные документы, в которых указан данный номер телефона: выписка из трудового договора с сотрудником контрагента, доверенность, выданная этому сотруднику, официальные бланки компании-контрагента, ее корпоративный сайт или рекламные материалы, где данный контактный номер опубликован. Отсутствие подобной связи между цифровым аккаунтом и реальным субъектом права приводит к тому, что переписка теряет всякую доказательственную ценность, так как суд не может быть уверен, что переписка велась с уполномоченным представителем организации, а не с любым иным лицом.

Анализ сложившейся судебной практики позволяет выделить ключевые условия, при которых переписке в мессенджерах придается доказательственная сила. Наименее спорной является ситуация, когда такой способ коммуникации прямо предусмотрен договором, особенно если в нем согласованы конкретные номера телефонов уполномоченных представите-

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



GRAD LEGAL & FINANCIAL
ADVISORY SERVICES

Владимир Галкин

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

Основной целью нотариального заверения переписки является придание ей юридической силы и дальнейшее использование в качестве одного из элементов доказательств. Переписка в мессенджере, удостоверенная нотариусом, имеет повышенную доказательственную силу, как и любой нотариальный акт.

Однако, изготовление нотариально заверенной переписки не избавляет стороны от необходимости доказывания тех обстоятельств и доводов, указание на которые содержится в переписке. В соответствии с нормами процессуального законодательства (ст. 56 ГПК РФ, ст. 65 АПК РФ, ст. 62 КАС РФ) каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. Следовательно, переписка, заверенная нотариусом, служит инструментом подтверждения самого факта обмена сообщения и не освобождает сторону от подтверждения принадлежности телефонных номеров конкретным субъектам правоотношений.

Если в договоре или в ином соглашении отсутствует идентифицирующая информация об абоненте абонентского номера, то именно на стороне лежит бремя доказывания относимости номера к лицу, уполномоченному на совершение действий. Также не маловажным аспектом доказывания

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



20 | ДЕ-ЮРЕ
ЛЕТ | БЮРО АДВОКАТОВ

Дарья Нагорная

старший юрист практики семейных и наследственных споров МГКА «Бюро адвокатов «Де-юре»

Учитывая уровень развития технологий и переход делового оборота в цифровую среду, электронные переписки (переписки в мессенджерах, по электронной почте и т.д.) являются значимым доказательством при рассмотрении спора. В связи с этим стороны все чаще фиксируют в договорах способ взаимодействия посредством указанных каналов, в том числе для обмена документами и иными сообщениями.

Для придания электронной переписке статуса доказательства необходимо соблюдение ряда требований. В пункте 65 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 указано, что юридически значимое сообщение может быть направлено, в том числе посредством электронной почты и иных средств связи, когда можно достоверно установить, от кого исходило сообщение и кому оно адресовано.

На практике несоблюдении указанного критерия контрагентами приводит к отказу суда в принятии такой переписки в качестве доказательства. Так в рамках дела о взыскании задолженности по договору поставки суд не принял переписку в WhatsApp как доказательство поставки, поскольку она не отвечала общим критериям достоверности (нельзя было идентифицировать участников и их полномочия) и не соответствовала порядку исполнения обязательств, прямо установленному в договоре. Суд указал,

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: 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>

НОТАРИАЛЬНОЕ ЗАВЕРЕНИЕ ЧАТОВ: МИФЫ И РЕАЛЬНОСТЬ

В условиях современной деловой практики электронные средства связи стали неотъемлемой частью корпоративной культуры. Переписка в популярных мессенджерах активно используется не только для оперативной передачи информации, но и для заключения сделок, согласования договоренностей и решения других вопросов оперативного управления бизнесом.

Многие компании осознают важность подтверждения подлинности цифровых сообщений и предпочитают заранее обеспечить себя необходимыми гарантиями. Одним из распространенных способов легализации электронных доказательств является обращение к услугам нотариусов. Заверяя цифровые чаты и переписку у нотариуса, компания получает документально подтвержденный протокол осмотра цифрового содержания, который может быть использован судами в качестве дополнительного аргумента.

Однако важно понимать, что нотариальная процедура сама по себе не гарантирует доказательственную силу цифровой переписки в рамках судебного разбирательства. Примером этому служит недавний случай из судебной практики. Как следует из Постановления Арбитражного суда Северо-Западного округа от 24.06.2025 по делу № А56-82992/2023, даже наличие нотариального протокола осмотра переписки автоматически не становится надлежащим доказательством по делу. При рассмотрении указанного дела Истец представил суду нотариально заверенную переписку

распространенном мессенджере в качестве подтверждения договоренности сторон. Тем не менее суд счел представленное доказательство недостаточным. Суд указал, что простое удостоверение факта наличия чата не подтверждает действительность договоренностей, изложенных в нем.

ПОЧЕМУ НОТАРИАЛЬНОГО УДОСТОВЕРЕНИЯ МОЖЕТ БЫТЬ НЕДОСТАТОЧНО?

Нотариус лишь подтверждает техническую сторону факта существования электронного ресурса (например, конкретного мессенджера или почтового сервиса). Однако содержание самого документа не рассматривается им как предмет оценки юридически значимых обстоятельств дела. Например, нотариус не способен подтвердить личность отправителя сообщения или проверить аутентичность содержимого. Эти обстоятельства остаются предметом отдельного исследования.

Кроме того, даже правильно заверенный нотариусом чат может оказаться ненадлежащим доказательством в ряде случаев, например, если суд усомнится в добросовестности одной из сторон или сочтет содержание сообщения некорректным или неполным. Если речь идет о гражданском споре, дополнительные аргументы и подтверждающие документы часто становятся решающими факторами в принятии судебных решений.

Таким образом, нотариальное подтверждение цифровых коммуникаций – лишь одна сторона медали. Оно помогает зафиксировать факт существования конкретной переписки, но само по себе не решает всех вопросов, возникающих в процессе доказывания. Обращаться к нотариальному удостоверению переписки имеет смысл, однако оно не заменит тщательной подготовки всех необходимых документов и четкого юридического обоснования правовой позиции по делу. Сам процесс доказывания оста-

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



ЗЕМЧИХИН И ПАРТНЕРЫ
АДВОКАТСКОЕ БЮРО

Даниил Симонов

Старший юрист практики разрешения коммерческих споров и правового сопровождения компаний

АО АБ «Земчихин и партнёры» Самарской области

Прогресс не стоит на месте, развивая коммуникацию между людьми. На сегодняшний день очевиден переход общения в мессенджеры, столь быстро набравшие популярность. При этом все чаще можно лицезреть интеграцию мессенджеров в деловой оборот между контрагентами.

Однако не стоит забывать о том, что закон не столь гибок и не всегда способен идти в ногу со временем. Именно такая особенность грозит превратить деловую переписку в мессенджере из обмена важными для контрагентов сведениями в обычное общение между неустановленными личностями.

Об этом нюансе нам в очередной раз напоминает недавнее определение Арбитражного суда Северо-Западного округа от 24.06.2025 по делу № А56-82992/2023, в рамках которого истец-поставщик взыскивал задолженность по договору поставки с ответчика, который неоднократно доводами пытался обосновать суду отсутствие надлежащего качества у поставленного товара.

Одним из обоснований возражений ответчика служила переписка сторон в мессенджере, заверенная у нотариуса, что подтверждалось протоколом осмотра. Ссылаясь на данное доказательство, ответчик утверждал, что перепиской подтверждается факт возврата поставщику товара ненадлежащего качества.

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



Евгения Ломакина

старший юрист Юридической фирмы

INTELLECT, к.ю.н.

ПЕРЕПИСКА В МЕССЕНДЖЕРЕ – УДОБНЫЙ СПОСОБ КОММУНИКАЦИИ ИЛИ ГОЛОВНАЯ БОЛЬ ДЛЯ ЮРИСТА?

Мобильные мессенджеры давно стали частью нашей жизни. И даже в деловой переписке бывает сложно обойтись без использования этого удобного способа коммуникации. Однако юридическая сторона использования такой переписки до сих пор вызывает вопросы.

Можно ли вести деловую переписку в Telegram? Как быть, если вместо договора с подписями сторон у вас есть только сообщения в мессенджере? Можно ли использовать переписку в мессенджере в качестве доказательства в суде? На эти и другие вопросы отвечают суды, рассматривая споры предпринимателей.

ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ, КОТОРЫЕ ПРИНИМАЮТ ВО ВНИМАНИЕ СУДЫ ПРИ ОЦЕНКЕ ПЕРЕПИСКИ В МЕССЕНДЖЕРАХ:

1. Идентификация сторон переписки.
2. Условия договора об использовании мобильных мессенджеров.
3. Способ формализации переписки в качестве доказательства (требуется ли нотариальный протокол).

ИДЕНТИФИКАЦИЯ СТОРОН ПЕРЕПИСКИ

Ключевой вопрос, на который потребуется ответить в случае спора: чем подтверждается, от кого исходит конкретное сообщение и кому оно адресовано — то есть кто является сторонами переписки.

«Если иное не установлено законом или договором и не следует из обычая или практики, установившейся во взаимоотношениях сторон, юридически значимое сообщение может быть направлено в том числе посредством электронной почты, факсимильной и другой связи, осуществляться в иной форме, соответствующей характеру сообщения и отношений, информация о которых содержится в таком сообщении, когда можно достоверно установить, от кого исходило сообщение и кому оно адресовано» (п. 65 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Случаи, когда переписка не принималась судами в качестве доказательства, как правило, связаны именно с тем, что сторона оспаривала принадлежность телефонных номеров (аккаунтов), с которых велась переписка, ее сотруднику или представителю (см., например, Постановления Арбитражного суда Северо-Западного округа от 24.06.2025 по делу № А56-82992/2023, Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.10.2025 № 20АП-4425/25 по делу № А68-7432/2025, Арбитражного суда Поволжского округа от 22.10.2025 № Ф06-5941/25 по делу № А65-22463/2024).

РЕКОМЕНДАЦИИ

Идеальный вариант — прямо предусмотреть в договоре или ином соглашении, кто, с каких номеров (аккаунтов) и с использованием каких мессенджеров может вести переписку от имени сторон.

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

Внук продал квартиру, в которой проживала его 92-летняя бабушка, но та не дала себя в обиду: разбираем решение суда

Источник: <https://dzen.ru/A/ZgKq0UUY8WlJ88KO>

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

Руслан Качкаев

*руководитель юридической компании «Качкаев
и партнёры»*

Решение вполне себе типичное, Гражданский кодекс устанавливает правила фактического принятия наследства, когда наследник не обратился к нотариусу, т.е. не выполнил бюрократические процедуры, но де-факто совершил действия по принятию наследства. По общему правилу срок, в который следует обратиться к нотариусу - 6 месяцев со дня смерти наследодателя. Этим и руководствовался внук. Очевидно, что бабушке это не было известно, однако бабушка проживала с 90-х годов в доме, который был продан внуком. Совокупность доказательств подтвердила, что она приняла этот дом как наследство. Конечно, любопытно, как суд установил, что бабушка обрабатывала земельный участок и пользовалась гаражом с учетом того, что свидетели не были опрошены. Думаю, что сильным аргументом были квитанции об оплате коммунальных услуг.

Из интересного суд применил норму о добросовестном приобретателе и дал оценку этому доводу справедливо. Представителей покупателей настаивал, что они (покупатели) являются добросовестными приобретателями, поскольку удостоверились о праве собственности внука по свидетельству о наследстве. Но суд учел, что покупатели выступают соседями, поэтому не могли не знать о проживающей бабушке. Да и в целом, оценка суда правильна, ведь при обычной покупке квартиры всегда проводят просмотр. Полагаю, что за судебным актом скрываются вполне себе логичные вопросы суда о том, как вы проводили просмотр, не смущали ли вас личные вещи бабушки и т.д. Вообще при покупке квартир по наследству обычно следует проявлять особую бдительность, и этот пример тому подтверждение: есть риск, что всплывут родственники, которые могут заявить свои права. Логика действий внука тоже раскрывается: получить свидетельства на наследство в 2017 году, подождать 6 лет и продать имущество. Однако выжидание такого срока не помогло.



Дмитрий Клинков

Адвокат, член АП города Москвы,
заместитель председателя МКА «Клинков,
Пахомов и Партнеры» («KP&Partners»)

2026 год — бизнес под пристальным вниманием правоохранительной системы, новые уголовно-правовые опасности

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

О новых реалиях привлечения бизнеса за налоговые преступления

Полагаю, многие бизнесмены знают, что за уклонение от уплаты налогов предусмотрено наказание по ст. 199 УК РФ, а для физических лиц (ИП) по 198 УК РФ.

Максимальное наказание по ч. 2 ст. 199 УК РФ — 5 лет лишения свободы, по ст. 198 УК РФ — 3 лет лишения свободы. То есть это преступления средней тяжести и с точки зрения уголовно-правовых последствий, не страшные, суды очень редко назначают за них наказание, связанное с реальным лишением свободы.

Однако, в течении 2024-2025 года, резко стала меняться практика расследования данной категории уголовных дел.

В настоящий момент, практика показывает, что при неуплате налогов теперь дела возбуждаются не только по ст. 198, 199 УК РФ, но и очень часто по — 174, 174.1 УК РФ. И дополнение преступлений данными, дополнительными категориями преступлений, уже несет тяжелые уголовно-правовые последствия, как правило, заканчиваются назначением наказания в виде лишения свободы, так как преступление относится к категории тяжких. Это новые реалии, которые формируются сейчас, в том числе судебной практикой.

Кроме того, согласно статье 104.1 УК РФ, за совершения преступления, связанного с легализацией (отмыванием) денежных средств, может быть предусмотрена конфискация имущества, добытого преступным путём, то есть купленного на деньги, которые должны были быть уплачены в виде налогов, что также усугубляет положение осуждённых.

ПОЗИЦИЯ ОРГАНОВ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО СЛЕДСТВИЯ ПО КАТЕГОРИЯМ УГОЛОВНЫХ ДЕЛ СВЯЗАННЫХ С НЕУПЛАТОЙ НАЛОГОВ

Легализация денежных средств, полученных преступным путём и при чём тут неуплата налогов, попробуем понять, как размышляют следственные органы:

Логика правоохранителей в следующем: вот у человека (или юридического лица) есть доход, с которого надо заплатить налоги. Неважно — НДС, налог на прибыль, НДФЛ, налог по УСН.

Налогоплательщик применяет какие-то схемы, например — самую пространенную, дробления бизнеса или работу с компаниями-однодневками, таким образом, уклоняется от уплаты налогов. Следовательно, те деньги, которые он должен был заплатить в бюджет в виде налогов, налогоплательщик в бюджет не уплатил, а распорядился по своему усмотрению или пользуется этими деньгами, тратит на продукты, отдых, квартиры или машины и т.д., ключевое здесь, что распоряжается ими по своему усмотрению.

Именно вот это, «распоряжается по своему усмотрению», правоохранительные органы стали трактовать как: «в целях придания видимости правомерного владения, пользования и распоряжения полученными денежными средствами [которые он должны были быть оплачены в бюджет в виде налогов], легализовал их путем совершения финансовых операций».

ПРИМЕРЫ ТАКИХ УГОЛОВНЫХ ДЕЛ

Примерно так звучат формулировки обвинения в делах известных бло-

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



Нина Аржанникова

юриисконсульт

Возникает ли у собственника земельного участка неосновательное обогащение в виде платы за сервитут, если соглашение не было зарегистрировано и должен ли сервитуарий вносить плату в данном случае? Позиция судей

На практике не редкость, когда стороны заключают соглашение об установлении сервитута на земельный участок, оплата по которому наступает после регистрации соглашения в регистрирующем органе. Случается, что регистрация сервитута по каким-либо причинам не состоялась (например, была приостановлена), при этом сервитуарий пользуется земельным участком без оплаты. Как смотрят суды на пользование земельным участком при наличии заключенного, но не зарегистрированного соглашения и нужно ли вносить плату?

АНАЛИЗ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ НОРМ ПО ВОПРОСУ ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ В ОТСУТСТВИЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАННОГО СОГЛАШЕНИЯ

По общему правилу собственник земельного участка вправе требовать от собственника соседнего земельного участка предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута) для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута для прохода и проезда к объекту недвижимости (пункты 1 и 3 статьи 274 Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ)).

В силу статьи 309 ГК РФ пользование имуществом должно осуществляться и оплачиваться в соответствии с принятыми на себя стороной такого соглашения обязательствами.

В соответствии со специальными положениями пункта 5 статьи 274 ГК РФ собственник участка, обремененного правом ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитутом), по общему правилу вправе требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком. Аналогичная норма предусмотрена также пунктом 6 статьи 23 Земельного кодекса РФ (далее — ЗК РФ).

В пункте 12 «Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок», (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017) предусмотрено, что размер платы за сервитут должен быть соразмерен той материальной выгоде, которую приобретает собственник земельного участка в результате установления сервитута, компенсируя те ограничения, которые претерпевает собственник земельного участка, обремененного сервитутом.

Таким образом, действующее законодательство определяет плату за сервитут как плату за пользование земельным участком, а также устанавливает принцип соразмерности такой платы.

В силу положений статей 131, 216, пункта 3 статьи 274 ГК РФ сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество.

Аналогичным образом согласно пункту 17 статьи 23 ЗК РФ сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», за исключением публичных сервитутов (далее — Закон о регистрации). Государственная регистрация обременения земельного участка сервитутом, согласно части 1 статьи 2 Закона о регистрации, является юридическим актом признания и подтверждения государством, а также единственным доказательством его существования.

Исходя из системного анализа перечисленных норм, соглашение об установлении сервитута на земельный участок подлежит обязательной регистрации. Сам сервитут вступает в силу после его регистрации в реестре.

В силу вышесказанного логично предположить, что именно с момента государственной регистрации соглашения у сторон возникают права и обязанности, а именно: обязанность собственника земельного участка предоставить участок в ограниченное пользование и его право получать соразмерную плату за сервитут, а также право пользователя сервитутом беспрепятственно проходить/проезжать по обремененному земельному участку и обязанность своевременно платить за сервитут. Вместе с тем, суды смотрят на данный вопрос иначе.

ПОЗИЦИЯ СУДЕЙ ПО ВОПРОСУ ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ В ОТСУТСТВИЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАННОГО СОГЛАШЕНИЯ

В Решении Арбитражного суда Красноярского края от 07.03.2018 по делу N А33-27203/2017 был рассмотрен спор, где стороны подписали соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, в соответствии с условиями которого правообладатель предоставляет пользователю право срочного ограниченного пользования земельным участком, а пользователь осуществляет плату за пользование земельным участком. При этом согласно условий договора соответствующие права и обязанности у сторон возникают по соглашению об установлении сервитута с момента государственной регистрации.

Ссылаясь на отсутствие регистрации указанного соглашения фактический пользователь земельного участка не вносил плату по соглашению, что и послужило основанием для обращения правообладателя с требованием о взыскании задолженности за пользование сервитутом и процентов за пользование чужими денежными средствами в арбитражный суд. В тоже время, указанные ответчиком доводы суд не поддержал.

По мнению суда, в данном случае по аналогии, следует применять п. 14. Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Феде-

рации от 17.11.2011 N 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», согласно которому: «если собственник передал имущество в пользование, а другое лицо приняло его без каких-либо замечаний, соглашение о размере платы за пользование имуществом и по иным условиям пользования было достигнуто сторонами и исполнялось ими, то в таком случае следует иметь в виду, что оно связало их обязательством независимо от факта регистрации соглашения (ст. 309, п. 5 ст. 274 Гражданского кодекса Российской Федерации)».

Позднее в информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.02.2014 N 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» была указана аналогичная позиция.

Правила ГК РФ о моменте, с которого договор считается заключенным, означают, что договор, существенные условия которого сторонами согласованы, но государственная регистрация не осуществлена, порождает не все последствия, на которые он направлен. Такой договор с момента достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям влечет правовые последствия между ними.

Сторона договора, не прошедшего государственную регистрацию, не вправе на этом основании ссылаться на его незаключенность, требовать игнорировать требования о внесении платы.

Поскольку ответчик доказательства погашения задолженности по соглашению об установлении сервитута в отношении земельного участка суду не представил, исковые требования о взыскании с долга суд удовлетворил. Кроме того, истец также заявил ко взысканию с ответчика наряду с долгом еще и проценты за пользование чужими денежными средствами.

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

БИЗНЕС
ИДЕИ

БИЗНЕС
РЕШЕНИЯ

БИЗНЕС
ТЕХНОЛОГИИ

БИЗНЕС
ПРОЦЕССЫ

WWW.TOP-PERSONAL.RU

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

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

№ 33
(797)

2025

Главная тема: ПЛЕМЕНА В ОРГАНИЗАЦИИ

Танцуй как все



В Египте у россиян отняли...

Карелия.Ньюс

**Карелия.Ньюс. Новости
Петрозаводска**

<https://dzen.ru/karelia>Петербург

В Египте у россиян отняли элитные квартиры

ИСТОЧНИК: [HTTPS://DZEN.RU/A/ARZFJJ-J-1bTh-vV](https://dzen.ru/A/ARZFJJ-J-1bTh-vV)

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

В Египте у российских семей отняли элитные квартиры, которые они купили более 15 лет назад. Людей буквально выгнали с вещами на улицу из собственного жилья и сменили замки.

Как стало известно телеграм-каналу SHOT, в 2008 году в Шарм-эш-Шейхе несколько семей из РФ купили квартиры в элитном ЖК Royal Oasis, который принадлежал местному бизнесмену. По словам россиян, вскоре после покупки выяснилось, что земля, на которой стоит этот ЖК, принадлежит местному банку Housing and Development. Юридически это не предвещало проблем, так как данный участок взяла в аренду на 100 лет мать владельца ЖК.

Несколько лет назад хозяин Royal Oasis умер и помимо ЖК оставил своей матери ещё и долги перед тем самым Housing and Development Bank, на чьей земле стоят дома. По словам россиян, мать под давлением в счёт уплаты долгов сына в 2025 году передала ЖК в собственность банка, который, получив разрешение суда, выгнал собственников квартир на улицу, заявив, что и земля, и сами дома теперь полностью принадлежат компании.

Купившие когда-то классные квартиры россияне в отчаянии. По их словам, добиться возврата недвижимости почти невозможно, так как местный закон на стороне банка.

НТВ

Официальный канал НТВ в Дзене.

<https://dzen.ru/ntv.ru>

В Петербурге новая хозяйка загородного дома рискует потерять недвижимость

Источник: <https://dzen.ru/A/ATbtTU73c2rwGF3t>

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

Очередная история с мошенничеством по «бабушкиной схеме» произошла в поселке Усть-Ижора Колпинского района Петербурга. Продавец и покупатель загородного дома считают себя обманутыми.

Елена Пахучая вместо того, чтобы принимать гостей, держит окна и двери закрытыми. Женщина, поверив продавцу дома, оказалась вовлеченной в аферу.

Елена Пахучая, покупатель дома: «Я задала вопрос, по какой причине он продает дом. Мужчина сказал, что очень долго ему добираться на работу».

Продавец предоставил справку о полной вменяемости. Она заказала юридическое сопровождение сделки через онлайн сервис «Домклик» и даже попросила у банка дополнительной страховки.

Елена Пахучая, покупатель дома: «В Сбербанке я снова задаю ей вопрос о том, что хотела бы, чтобы эти деньги были доступны продавцу тогда, когда подпишем акт приема-передачи. Она говорит, что такой строчки в программе „Домклик“ нет. Поскольку со мной работают профессионалы, я решила, что так и должно быть».

В одном из ведущих риелторских центров заявили: цифровые банковские платформы направлены, в первую очередь, на упрощение и ускорение подписания документов. Поэтому агенты настаивают на том, чтобы до оформления договора купли-продажи продавец снялся с регистрации, а в условиях раскрытия денежных средств обязательно был прописан акт при-

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: 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 Московской области обсудили требования к развитию земель под индивидуальное жилищное строительство

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

Состоялось важное мероприятие, посвященное обсуждению проекта Постановления Правительства Московской области об утверждении требований к развитию территорий для строительства индивидуальных жилых домов и садовых домов.

Встречу провел заместитель прокурора Московской области Александр Благодороднов, при поддержке Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Московской области Натальи Чудаковой. В обсуждении активное участие принял Сергей Пронин, член «Деловой России» в Московской области.

В фокусе дискуссии — новый нормативный документ, определяющий комплексный подход к развитию земельных участков под ИЖС. Документ устанавливает требования к планировке территорий, инфраструктуре, благоустройству, пожарной безопасности и инженерным системам для повышения комфортности условий проживания граждан в коттеджных поселках, поэтому вызвал много вопросов у представителей строительной сферы.

Сергей Пронин, выступая перед собравшимися, отметил, что при всех спорах застройщиков очень важно помнить о комфорте жителей. По его словам, людей больше всего волнуют хронические проблемы: нарушения строительных норм, отсутствие постановки домов на кадастровый учет, незаконные действия с общим имуществом поселков и плохое содержание дорог.

Организаторы предложили участникам в течение трех рабочих дней прислать свои предложения, чтобы учесть их в финальной версии документа. Такие обсуждения демонстрируют активное взаимодействие органов власти, защитников бизнеса и предпринимателей по вопросам развития жилищного строительства в регионе.

Forbes Russia

Медиа о бизнесе, политике, финансах,

экономике и стиле жизни

<https://dzen.ru/forbes.ru>

Кэти Перри получит компенсацию по делу о покупке дома у пожилого предпринимателя

Источник: <https://dzen.ru/a/AShNDINJZF4yy49o>

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

Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

Певица Кэти Перри выиграла суд по делу о компенсации из-за разбирательства вокруг покупки дома в Калифорнии за \$15 млн. Об этом сообщает журнал The People.

Кэти Перри приобрела дом в Монтесито вместе со своим на тот момент партнером Орландо Блумом в августе 2020 года за \$15 млн для своей семьи. В доме восемь спален и 11 ванных комнат, панорамный бассейн, джакузи и открытый камин. На территории поместья также находится гостевой домик с тремя спальнями и видом на океан. Через несколько недель после заключения сделки предыдущий владелец недвижимости — пожилой техасский предприниматель и миллионер Карл Уэсткотт — попытался аннулировать ее, заявив о своей психической недееспособности. В 2015 году у него диагностировали болезнь Хантингтона — прогрессирующее нейродегенеративное заболевание. Сам он при этом приобрел недвижимость всего за шесть недель до подписания договора с представителем Перри и активно участвовал в подготовке сделки о продаже дома. Сейчас же Уэсткотт прикован к постели и находится под наблюдением врачей. В августе 2020 года Уэсткотт подал иск против бизнес-менеджера Перри Берни Гудви, дело было передано в суд в конце сентября 2023 года. Во время судебных разбирательств адвокат Уэсткотта Эндрю Томас заявлял, что мужчина проявлял признаки «бреда» и «навязчивых мыслей» из-за обезболивающих, которые он принимал после операции на позвоночнике, когда продавал свой дом. В ноябре 2023 года иск был урегулирован в пользу Перри. В мае 2024 года по итогам многолетних судебных тяжб Кэти Перри получила право собственности на недвижимость. Судья постановил тогда, что нет «убедительных доказательств» в поддержку заявлений Уэсткотта, и что мужчина производит впечатление «последовательного, заинтересованного, ясно мыслящего и рационального». А в ноябре этого года стало известно, что Перри потребовала от Уэсткотта выплатить ей почти \$5 млн в качестве компенсации: \$3,5 млн за утраченную арендную плату, а также \$1,3 млн на «необходимый ремонт». В итоге суд постановил, что предыдущий владелец дома должен выплатить певице \$1,8 млн.

РИА Новости

Ria.ru

<https://m.dzen.ru/ria>

Гаврилов призвал Верховный суд принять новое постановление по делу Долиной

Новости

ИСТОЧНИК: [HTTPS://M.DZEN.RU/NEWS/STORY/0107F3F0-79A4-5CEA-84A9-0F0FFCE1916E?LANG=RU&FROM=MAIN_PORTAL&FAN=1&ANNOT_TYPE=TRUST&T=1764488425&PERSISTENT_ID=3282573528&CL4URL=E55512D0E2EA650EECB9697F4166FB98&TST=1764489138&STORY=11157067-FD39-59EB-BA77-028C71EC5785&MODAL=STORY](https://m.dzen.ru/news/story/0107f3f0-79a4-5cea-84a9-0f0ffce1916e?lang=ru&from=main_portal&fan=1&annot_type=trust&t=1764488425&persistent_id=3282573528&cl4url=e55512d0e2ea650eecb9697f4166fb98&tst=1764489138&story=11157067-fd39-59eb-ba77-028c71ec5785&modal=story)

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

Глава комитета Госдумы по вопросам собственности, земельным и имущественным отношениям Сергей Гаврилов (КПРФ) призвал Верховный суд России принять новое постановление пленума по делу певицы Ларисы Долиной.

В четверг второй кассационный суд отклонил жалобу покупательницы квартиры Долиной Полины Лурье и оставил право собственности на недвижимость певице. В свою очередь, Лурье, по словам ее адвоката Светланы Свириденко, подаст жалобу в Верховный суд на признание сделки купли-продажи недействительной.

«Решение Второго кассационного суда будет обжаловано в Верховном суде России. Хотелось бы, чтобы новое руководство Верховного суда внимательно отнеслось к этому делу и дало развернутое постановление с анализом отказа в двусторонней реституции, сопоставлением этого подхода с нормами Гражданского кодекса и законом о компенсации добросовестному приобретателю», — сказал Гаврилов РИА Новости.

По его словам, такое постановление способно задать иной вектор для дальнейшей практики по спорам о жилье и показать, что добросовестный покупатель не несет на себе все риски чужого обмана.

«В идеале позиция по подобным ситуациям должна быть закреплена не только в отдельном акте, но и в обновленном постановлении пленума, которое выстроит для судов четкий ориентир при рассмотрении дел о вторичном жилье», — добавил политик.

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: 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»

АиФ – Дагестан

dag.aif.ru

<https://dzen.ru/dag.aif.ru>

Брат главного нотариуса Дагестана Джалаев с фиктивным дипломом работал судьёй

НОВОСТИ

Источник: [HTTPS://DZEN.RU/A/ATL32ABS2GAGLYTZ](https://dzen.ru/a/ATL32ABS2GAGLYTZ)

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

Верховный суд Дагестана признал незаконным выдачу судье Бабаюртовского районного суда республики Зайнутдину Джалаеву диплома юриста.

Иск подавала прокуратура. Фемида постановила, что частный махачкалинский вуз не имел права выдавать Джалаеву документ об образовании.

ДЕЛО ЗАЙНУТДИНА ДЖАЛАЕВА

Дело в том, что нынешний судья якобы учился заочно, а потом экстерном с 1993 по 1995 года. В документах было очень много нестыковок. В частности, по бумагам Джалаев сдавал экзамены по дисциплинам «Правоохранительные органы», «Теория государства и права», «История государства и права» не во время сессии, а на каникулах.

Оценки в документах разнятся.

«Так, согласно индивидуальному учебному плану на втором курсе по дисциплине «Гражданский процесс» Джалаевым З.М. получена экзаменационная оценка «хорошо», тогда как по зачетной книжке – «отлично», а по приложению к диплому – «удовлетворительно»», — говорится в материалах судов.

Более того, по бумагам даже неясно дипломную работу на какую тему защитил Джалаев. В одних документах это «Кассационное обжалование и надзор законности в арбитражном судопроизводстве», а в документе об образовании — «Семейное право общей совместной собственности супругов».

Кроме того, настаивала прокуратура, Джалаев не мог получать юридическое образование экстерном, потому что у него не было среднего профессионального образования соответствующего профиля. Это обязательное требование закона. А Джалаев с 1987 по 1991 год, то есть до поступления в частный вуз, учился не на юриста. Он проходил обучение в Махачкалинском строительном техникуме по специальности «Эксплуатация и ремонт строительных машин и оборудования».

Зайнутдин Джалаев был назначен судьёй Бабаюртовского районного суда Дагестана в 2006 году. Как сообщил источник редакции, квалификационная коллегия судей в скором времени рассмотрит вопрос о лишении мантии Джалаева.

Напомним, что в конце прошлого года Верховный суд Дагестана лишил статуса председателя Нотариальной палаты республики Шамсутдина Джалаева. Это брат Зайнутдина Джалаева.

ДЕЛО ШАМСУТДИНА ДЖАЛАЕВА

Надзорное ведомство настаивало, что Шамсутдин Джалаев стал нотариусом после стажировки у своего отца Магомеда Джалаева в 2007-2008 годах. Однако Джалаев-младший в то время служил в МВД. Со стажёрами-нотариусами нужно заключать трудовой договор, но при этом сотрудник милиции не имел права больше нигде работать.

Прокуратура настаивала, что в реальности Шамсутдин Джалаев стажировку не проходил, так как не мог физически быть сразу в двух местах в рабочее время. Этот и другие доводы учёл Верховный суд Дагестана и лишил Джалаева лицензии.

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

ИА Регнум

regnum.ru

<https://dzen.ru/regnum.ru>

Юрист оценил действия контролера, высадившего мать с детьми из трамвая, как уголовное преступление

Источник: [HTTPS://DZEN.RU/A/ATmbKJB3KTNE6TZH](https://dzen.ru/A/ATmbKJB3KTNE6TZH)

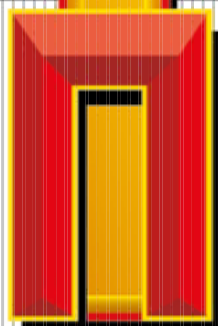
Эксперт готов дать читателям более
подробные устные консультации на договорной основе.
Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

На северо-западе Москвы женщину с детьми полутора и пяти лет высадили из трамвая за то, что она не успела оплатить проезд, укачивая на руках дочь.

Женщина предложила оплатить проезд в тройном размере, лишь бы спокойно довезти едва успокоившегося ребенка из поликлиники домой, но сотрудница была непреклонна и выгнала семью из транспорта. Мама успела снять произошедшее на видео, юрист, ознакомившись с записью, встал на сторону матери, эксперт увидел в действиях контролера признаки уголовного преступления. Об этом ИА Регнум рассказал юрист адвокатского бюро «Михальчик и партнёры» Владимир Гартман. «Изучив видеозапись, могу сказать, что с правовой точки зрения ситуация неоднозначная. Пункт 5.1 Правил пользования наземным городским транспортом требует оплатить проезд при входе, но также есть пункт 6.2.5, который предусматривает право оплатить проезд при выявлении контролером. Ключевой момент в том, что женщина на самом деле не отказывалась платить, она предложила оплатить проезд на месте, что предусмотрено правилами. Высадка допускается только при отказе от оплаты, которого в данном случае не было», — объяснил Владимир Гартман. По словам адвоката, стоит обратить внимание на факт изъятия банковской карты контролером. «В целом действия контролера выглядят неправомерными и несоразмерными ситуации. Важно понимать, что контролер не полицейский. У него нет властных полномочий для изъятия имущества, такого как банковская карта. Максимум, что он может потребовать, это оплатить проезд или же покинуть транспорт. Контролер не имел права изымать личные вещи пассажира. Это могут делать только сотрудники полиции при определенных условиях. Данное действие может быть квалифицировано как самоуправство (ст. 330 УК РФ)», — отметил юрист. «При критически низких температурах, например, как минус 20, эта ситуация могла бы дополнительно квалифицироваться как превышение должностных полномочий или даже оставление в опасности. Данный состав предусмотрен в статье 125 Уголовного кодекса», — рассказал эксперт. Юрист посоветовал пострадавшей обратиться с жалобой в Мосгортранс и департамент транспорта Москвы, а также направить обращения в транспортную прокуратуру и полицию заявление по факту самоуправства в части изъятия банковской карты. По словам адвоката, в данной ситуации также возможен иск о компенсации морального вреда.

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

WWW.TOP-PERSONAL.RU



ТРУДОВОЕ ПРАВО

№ 12 (305)

ДЕКАБРЬ 2025

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



**Изменения в трудовом законодательстве
декабрь 2025**

Начните с чекапа здоровья сотрудников

**Заверенная переписка в мессенджере оказалась
бесполезной: Ключевая ошибка, которая лишила
сторону доказательств**

**2026 год — бизнес под пристальным вниманием
правоохранительной системы, новые уголовно-
правовые опасности**

**52% московских компаний увольняли сотрудников
после ИБ-инцидентов**

**Новосибирец рассказал об ужасных условиях
труда на заводе и взыскал с него миллион**

**Клиенты НПФ забрали 18 млрд рублей после
получения средств от государства**

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

Ведущие эксперты по оценке "Ресурсы" - 7052, 7055, 7265.

№ 37
(801)
2025

Главная тема: **ЛИДЕРСТВО**

