



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

№ 7 июль 2026

Подписные индексы по каталогу Урал-пресс — 79154, 79357

Екатерина Кудряшова (Лапина)

Как международный брак превращается в трансграничный судебный конфликт



Екатерина
Кудряшова

Андрей Князев

5 изменений 2026 года, которые ударят по каждому собственнику недвижимости



Ульяна
Зеленая

Дарья Александрова

Сдаешь квартиру? Налоговая достанет тебя, даже если платишь налоги



Евгений
Шелудков

Евгений Шелудков

Документирование банковских переводов, защита от мошенников



Елена
Васильева

Елена Васильева

Через 10 лет после продажи квартиры ее потребовали вернуть обратно: что решил суд



Татьяна
Новикова

Татьяна Новикова

Всё равно остался должен...

Развод — настолько большая и сложная тема, что, кажется, можно отдельно журнал издавать.

Удачи!
Александр Гончаров

ВЕДУЩИЕ ЭКСПЕРТЫ

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

Развод



Екатерина Кудряшова (Лапина)
**Как международный брак превращается
в трансграничный судебный конфликт 5**



Валентина Куделина
**Насилие, измены и 25 миллиардов: жена
металлургического короля Бешенцева идет
в суд 13**

Изменения жилищного законодательства



Андрей Князев
**5 изменений 2026 года, которые ударят
по каждому собственнику недвижимости 19**

Аренда



Татьяна Новикова
Все равно остался должен... 23



Дарья Александрова
**Сдаешь квартиру? Налоговая достанет тебя, даже
если платишь налоги 33**

Рынок недвижимости



Валентина Куделина
**Сбер стал совладельцем двух девелоперских
компаний в Москве 39**

ФНС



Ульяна Зеленая
**С 1 января 2026 года ФНС будет оценивать
финансово-хозяйственную деятельность
организаций и ИП 43**

АУСН



Сергей Конон
**ФНС «ведет» за вас бухучет, а вы лишь платите
8%. О чем говорит практика АУСН
в 2026 году? 51**

Франчайзинг

- Юлия Морозова
Проблемы франшиз 57

Кибербезопасность



- Дмитрий Тулупов
Кейсы аудитов кибербезопасности различных компаний. 63

Банковские переводы



- Евгений Шелудков
Документирование банковских переводов, защита от мошенников. 71



- Полина Снегова
В Ставрополе студенту грозит тюрьма за кражу чужих денег со своего счета 75

Мошенничество с недвижимостью

- Никита Китаев, Дмитрий Федин
Как собственник лишился квартиры из-за квартирантов: показательный судебный случай . . 79



- Елена Васильева
Через 10 лет после продажи квартиры ее потребовали вернуть обратно: что решил суд . . 87

Интеллектуальная собственность



- Шухрат Кодиров
Интеллектуальная собственность и споры: стратегии защиты и механизмы разрешения . . 93



- Николай Немков
Патент, квадрокоптер и 5 миллионов рублей: как защита интеллектуальной собственности превращается в реальный результат. 99

Комментарии экспертов

- Евгений Шелудков, Нухбек Аджиев, Марина Калюжная
Предлагается применять высшую меру наказания для подрывающих оборону коррупционеров. Это поможет? 109

Выходные данные

Журнал  **ЖИЛИЩНОЕ
ПРАВО**

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

Главный редактор издательства:
Александр Гончаров.

Выпускающий редактор журнала:
Алена Верещагина

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

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

PR-отдел: 7447273@bk.ru

Корректор:
О. Трофимова.

Дизайн, верстка:
О. Дегнер.

Интернет-проекты:
П. Москвичев.

Альтернативная подписка:
7447273@bk.ru

Пресс-служба:
pr@estate-law.ru

Руководитель отдела маркетинга:
В. Гончарова.

Гл. бухгалтер
Н. Фомичева.

Рекламный отдел:
7447273@bk.ru

Прямая подписка и отдел реализации:
7447273@bk.ru

Претензии по доставке:
7447273@bk.ru

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

Распространение журналов

1. Печать для подписчиков
2. PDF версии: ТГ каналы, соцсети
- Рассылки**
3. Электронные версии — e-mail рассылки,
версии эл. библиотек, вузов, крупных
компаний
4. www.top-personal.ru и другие сайты

Редакция приглашает к сотрудничеству
специалистов по жилищным проблемам.
Издательство не несет ответственности за
ущерб, нанесенный в результате использо-
вания, 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 20.06.2026.
Формат 60х90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 1918-07.

**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, Яндекс Алиса

©  **ЖИЛИЩНОЕ
ПРАВО**, 2026

ISBN 978-598172-008-6



9 785981 720086



Екатерина Кудряшова (Лапина)

кандидат юридических наук, доцент, практикующий
юрист с опытом 20+ лет, доцент Президентской
Академии РАНХиГС, эксперт Ассоциации Юристов
России, Москва

Как международный брак превращается в трансграничный судебный конфликт

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

Международный брак выглядит красиво ровно до развода. Дальше романтика быстро уступает место переводам документов, спорам о юрисдикции и внезапному открытию, что “развестись” и “завершить конфликт” — две совершенно разные задачи.

Практика показывает, что развод с иностранцем почти никогда не ограничивается вопросом расторжения брака. В подобных делах одновременно возникают вопросы применимого права, признания решений судов, судьбы имущества и детей. Ошибка на старте способна превратить спор в многолетний процесс сразу в нескольких странах.

ЮРИСДИКЦИЯ КАК ОРУДИЕ

Первый вопрос в международном разводе — где именно будет рассматриваться дело. И именно здесь стороны начинают понимать, что семейный спор неожиданно стал похож на шахматную партию.

По российскому законодательству брак может быть расторгнут в суде РФ, если один из супругов является гражданином РФ либо проживает на территории России. Основание — ст. 402 ГПК РФ, ст. 160 СК РФ.

На практике выбор страны рассмотрения дела влияет почти на все:

- порядок раздела имущества;

- размер алиментов;
- судьбу детей;
- возможность исполнения решения.

В одном из дел супруг — гражданин Италии — после фактического прекращения отношений инициировал бракоразводный процесс за пределами России, рассчитывая применить более выгодный режим раздела имущества. При этом основная часть активов находилась в РФ. Супруга своевременно обратилась в российский суд, что позволило сохранить контроль над спором и исключить риск параллельных решений.

Ирония подобных процессов в том, что спор о квартире стороны пытаются вести в стране, где никто из супругов фактически не живет.

ИМУЩЕСТВО “МЕЖДУ СТРАНАМИ”

Распространенная ошибка супругов — убежденность, что имущество “автоматически делится пополам”. В международных спорах такой подход почти не работает.

Ключевое значение имеют:

- место нахождения имущества;
- режим собственности супругов;
- наличие брачного договора;
- применимое право.

В практике автора был показательный кейс, где супруги длительное время проживали за пределами России, а их активы были распределены сразу по нескольким странам.

В состав имущества входили:

- квартира в Москве;
- жилой дом площадью около 300 кв. м в Ярославской области;
- земельный массив площадью около 40 гектаров в Краснодарском крае;
- банковский счет на крупную сумму в Турции;
- апартаменты в Таиланде.

Каждый объект фактически “тянул” спор в свою юрисдикцию. Российская недвижимость подпадала под российское право, зарубежные активы требовали отдельного анализа законодательства иностранных государств и вопросов признания судебных решений.

Спор осложнялся отсутствием четкой финансовой документации по части активов и попытками сторон скрыть сведения о движении денежных средств. Судебный процесс постепенно превращался не столько в семейный спор, сколько в международный аудит семейной жизни.

Именно в таких делах особенно остро становится заметно значение брачного договора. Его отсутствие в международном браке часто обходится значительно дороже самого документа.

ДЕТИ КАК ЦЕНТР ТРАНСГРАНИЧНОГО КОНФЛИКТА

Наиболее эмоционально сложными остаются споры о детях.

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

Насилие, измены и 25 миллиардов: жена металлургического короля Бешенцева идет в суд

Развод

Источник: [HTTPS://DZEN.RU/A/AZ1EVNSrMzJM3LMS](https://dzen.ru/A/AZ1EVNSrMzJM3LMS)

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

Февраль 2026 года обещает стать знаковым временем для российской судебной хроники. В Гагаринском районном суде Москвы развернется процесс, который уже называют одним из самых дорогих и скандальных разводов десятилетия. На кону — не только 50 миллиардов рублей, но и репутация «металлургического короля» Евгения Бешенцева. Его супруга Анастасия решила поставить точку в 18-летнем браке, заявив, что за фасадом роскошной жизни скрывались насилие и зависимости. Читайте далее, чтобы узнать все подробности...

ОТ ОДНУШКИ ДО ДВОРЦА НА РУБЛЁВКЕ

История четы Бешенцевых долгое время казалась воплощением «русской мечты». Пара начала свой путь почти два десятилетия назад в скромной арендованной квартире на окраине столицы. За эти годы они прошли путь от выживания до статуса долларовых мультимиллионеров, воспитали троих детей и создали имидж идеальной семьи.

Однако в конце прошлого года Анастасия Бешенцева разрушила эту идиллию, выступив с шокирующими откровениями на федеральном телевидении. По её словам, годы богатства были омрачены тяжелым алкоголизмом мужа, его регулярными изменами и систематическими побоями. Самым страшным обвинением стала попытка покушения на её жизнь, о которой женщина заявила публично.

ЦЕНА ТИШИНЫ: 12 МИЛЛИОНОВ В МЕСЯЦ ИЛИ ПОЛОВИНА ИМПЕРИИ?

Когда конфликт вышел в публичную плоскость, Евгений Бешенцев попытался урегулировать вопрос миром, предложив жене «отступные». В пакет предложений входило содержание в размере 12,5 млн рублей ежемесячно и роскошный особняк стоимостью 3 млрд рублей.

Но Анастасия на сделку не пошла. Её цель — законная половина всего совместно нажитого имущества, что составляет порядка 25 миллиардов рублей.

Предмет спора впечатляет даже искушенную публику. Семейное гнездо Бешенцевых — это трехэтажный дворец площадью 1700 квадратных метров. Внутри — итальянский мрамор, восемь санузлов, спа-зона с бассейном и отдельное «шубохранилище», по размеру превосходящее обычную квартиру. Гараж особняка заставлен эксклюзивными люксовыми автомобилями, а быт обеспечивался техникой элитных брендов.

БИЗНЕС-ИМПЕРИЯ: НАСЛЕДСТВО ИЛИ SELF-MADE?

Евгений Бешенцев, которому сейчас 40 лет, всегда подчеркивал, что всего добился сам. Однако расследование показывает, что фундамент благополучия заложил его отец, Сергей Бешенцев. Старший представитель династии начинал бизнес в Череповце, занимаясь металлообработкой, производством красок и лесоторговлей.

В 2016 году отец официально отошел от дел, передав управление активами своим сыновьям-близнецам — Евгению и Юрию. Сегодня семейные предприятия приносят десятки миллиардов прибыли, специализируясь на металлургическом производстве и оконной фурнитуре.

СКРЫТЫЕ АКТИВЫ И РОЛЬ БРАТА-БЛИЗНЕЦА

Интересной деталью этого дела является распределение долей в бизнесе. Несмотря на публичность Евгения, основная часть активов юридически закреплена за его братом Юрием. Эксперты и окружение семьи строят две

версии такого расклада. Первая – это проблемы со здоровьем: Анастасия утверждает, что алкогольная зависимость Евгения прогрессировала годами, что могло сделать его «неблагонадежным» держателем активов в глазах семьи. И второе: юридическая стратегия. Возможно, передача долей брату была продуманным ходом для защиты семейного капитала от возможного раздела имущества при разводе.

Если суд признает, что Евгений намеренно выводил активы из-под раздела, процесс может затянуться и стать еще более болезненным для бизнесмена. Подготовка к разбирательству назначена на 26 февраля 2026 года. Этот процесс покажет, удастся ли Анастасии Бешенцевой конвертировать 18 лет «золотой клетки» в реальную финансовую независимость.

<https://dzen.ru/a/aZ1EVNSrMzjM3lms>



Валентина Куделина

*Юрист, руководитель офиса юридической
компании «Центр Правосудия» в г. Краснодаре*

НАСИЛИЕ, ИЗМЕНЫ И 25 МИЛЛИАРДОВ: РАЗВОД МЕТАЛЛУРГИЧЕСКОГО КОРОЛЯ

Дело Бешенцевых — яркий пример «золотого развода», где за фасадом роскоши скрываются домашнее насилие, алкоголизм и борьба за миллиарды. Анастасия Бешенцева подала в суд на развод с Евгением Бешенцевым, владельцем металлургической империи, требуя 25 млрд руб. — половину совместного имущества за 18 лет брака. Обвинения в побоях, изменах и даже покушении шокируют, но юридически определяют исход.

ПРЕДЫСТОРИЯ КОНФЛИКТА

Евгений Бешенцев (ИНН 772272274830), 40 лет, унаследовал бизнес от отца Сергея, стартовавшего в Череповце с металлообработки и лесоторговли. Братья-близнецы Евгений и Юрий развили империю: ООО «ПрофСтрой», «Квенгит», «СМЗ» приносят миллиарды на профиле, оконной фурнитуре. Семья жила в дворце на Рублевке (1700 м², бассейн, люксовые авто), но Анастасия заявила: годы «ада» — пьянство мужа, побои, измены. Евгений предлагал 12,5 млн руб./мес. + особняк за 3 млрд, но жена пошла в суд. Заседание — 26 февраля 2026 г.

Юридический разбор

Раздел имущества По СК РФ, имущество, нажитое в браке, делится поровну, включая бизнес-активы, если нет брачного договора. Дворец, машины, счета — под раздел. Но ключ: насилие и алкоголизм. Если доказаны побои (справки, свидетели, видео), суд учтет «интересы семьи», возможно, даст Анастасии больше 50%. Покушение — уголовная ответственность (ст. 105 УК РФ), усиливает ее позицию.

Риск для мужа

Вывод активов брату Юрию (основные доли за ним) могут расценить как сокрытие. Суд обяжет раскрыть все: ЕГРЮЛ, выписки, аудит. Эксперты видят стратегию — здоровье Евгения (алкоголь) под вопросом. Дети (трое) — алименты до 50% дохода, но при миллиардах это символично.

НАСИЛИЕ В ЭЛИТЕ: СИСТЕМНАЯ ПРОБЛЕМА

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



Андрей Князев

Председатель МКА «Князев и партнёры»,

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

5 изменений 2026 года, которые ударят по каждому собственнику недвижимости

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

Прежде всего, следует подчеркнуть, что усиление фискального и административного контроля за использованием объектов недвижимости с 2026 года отражает общую тенденцию к формализации имущественных отношений и повышению прозрачности оборота недвижимости. Государство последовательно сокращает пространство для «серого» сегмента, опираясь на цифровые инструменты мониторинга (межведомственный обмен данными, анализ банковских транзакций).

В этом контексте любые объекты, обладающие признаками недвижимости по смыслу ст. 130 ГК РФ (прочная связь с землёй, невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению), подлежат кадастровому учёту и налогообложению, а их отсутствие в ЕГРН расценивается как нарушение обязанности по декларированию имущества.

Налог на незарегистрированные хозпостройки базируется на положениях Налогового кодекса РФ: согласно п. 1 ст. 401 НК РФ, объектом налогообложения признаётся имущество, учтённое в ЕГРН, а п. 5 ст. 403 НК РФ предусматривает льготу в отношении одной хозяйственной постройки площадью до 50 кв. м по выбору налогоплательщика. При этом ключевым критерием выступает капитальность строения: наличие заглублённого фундамента, инженерных сетей, невозможность демонтажа без разрушения. Для легализации таких объектов собственнику целесообразно обратиться к кадастровому инженеру для подготовки технического плана и последующей подачи заявления в Росреестр — это позволяет избежать доначислений за три предшествующих года и штрафных санкций по ст. 122 НК РФ.

Штраф за неиспользуемый участок обусловлен ужесточением контроля за целевым использованием земель: в соответствии с ч. 3 ст. 8.8 КоАП РФ, неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, влечёт наложение административного штрафа. Критерии «брошенности» земли закреплены в Постановлении Правительства РФ от 31.05.2025 № 826 и включают захламливание более 50 % площади, зарастание сорняками выше 1 м, отсутствие признаков освоения в течение установленного срока (3 года для участков под ИЖС, 5 лет — для иных категорий). Важно, что изъятие участка возможно только по решению суда на основании ст. 54, 54.1 ЗК РФ после неустранения нарушений в срок, указанный в предписании.

Аренда квартиры без декларации попадает в фокус внимания ФНС из-за расширения инструментов выявления теневых доходов: налоговая служба использует данные Росреестра о множественности объектов у одного собственника, сведения МВД о временной регистрации жильцов, мониторинг объявлений на онлайн-площадках, а также анализ регулярных поступлений на банковские счета. Согласно ст. 208 НК РФ, доходы от сдачи имущества в аренду облагаются НДФЛ, а их сокрытие грозит штрафом по ст. 119 НК РФ (за непредставление декларации) и ст. 122 НК РФ (за неуплату налога). Оптимальным способом легализации выступает применение специального налогового режима — например, налога на профессиональный доход (НПД) со ставкой 4 % при сдаче жилья физлицам, что позволяет минимизировать риски и издержки.

Новые правила сделок с недвижимостью затрагивают как форму, так и содержание договоров: с 2026 года при совершении сделок через представителя обязательна электронная нотариальная доверенность с QR-кодом, данные о которой вносятся в Единый реестр нотариата (изменения в Основы законодательства о нотариате). Кроме того, при расчётах по сделкам с недвижимостью налоговая инспекция ориентируется на повышенный по-

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

Все равно остался должен...

Т. Новикова



Татьяна Новикова

юрист

Все равно остался должен...

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

Казалось бы, налоги за сдачу квартиры добросовестно уплачены, но после камеральной налоговой проверки (далее — КНП) налог доначислили и привлекли к ответственности. Рассмотрим ситуации, характерные для граждан-предпринимателей, чтобы понять какие обстоятельства исследует суд при рассмотрении подобных дел.

ДЕЛО № 1¹

ИП. П. обратилась в АС с заявлением к инспекции о признании недействительным решения ИФНС.

Аргументы ИП П.

✍ Реализацией недвижимости ИП не занимался.

✍ Квартира приобретена в 2016 г., задолго до сдачи в аренду. Находилась в собственности ИП около 7 лет. С 2019 по 2023 годы в ней проживали дочь и внуки ИП, то есть имущество использовалось в личных целях и единожды (2 года и 9 месяцев) сдавалось в аренду.

✍ С 2020 по 2023 гг. ИП платил налоги с дохода от сдачи в аренду спорной квартиры, сомнений в правильности выплат ИФНС не выражала.

Аргументы ИФНС

✍ ИП П. — плательщик единого налога по УСН («доходы»). Основной вид деятельности: «47.1 Торговля розничная...»; дополнительные: «68.20.1

¹ Решение АС Пермского края от 22.07.2025 г. и постановления 17 ААС от 22.10.2025 г., КАС Уральского округа от 03.02.2026 г. по делу № А50-6729/2025.

Аренда и управление собственным или арендованным жилым недвижимым имуществом», «68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом», «68.3 Операции с недвижимым имуществом...».

✍ После КНП декларации УСН за 2023 год доначислен налог, штраф по п. 1 ст. 122 НК РФ. Основание: занижение дохода от реализации квартиры и сдачи ее в аренду.

**ДАЖЕ ПРАВИЛЬНОЕ УКАЗАНИЕ КОДА ДОХОДА
(ИП ОШИБОЧНО УКАЗАЛ КОД 1400, А НЕ 1401) НЕ
ПОЗВОЛЯЕТ СВЯЗАТЬ ДОХОД С КОНКРЕТНЫМ ОБЪЕКТОМ
АРЕНДЫ, ТАК КАК В СОБСТВЕННОСТИ У ИП ЕСТЬ ИНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ**

✍ Исполнение налоговым агентом своих обязанностей не освобождает налогоплательщика-ИП от ведения учета доходов по УСН.

✍ Даже правильное указание кода дохода (ИП ошибочно указал код 1400, а не 1401) не позволяет связать доход с конкретным объектом аренды, так как в собственности у ИП есть иная недвижимость.

Мнение АС и ААС:

Учтены обстоятельства:

а) дополнительным видом деятельности с момента регистрации является аренда жилья;

б) факт сдачи квартиры на 2 года 9 месяцев (договор);

в) арендные платежи учитывались при определении налоговой базы по УСН за 2020–2022 гг.;

г) квартира непрерывно использовалась для извлечения прибыли (33 месяца — 38,8% срока владения);

д) доход от аренды был единственным и постоянным видом дохода от предпринимательства;

**ДОВОДЫ О ПОКУПКЕ ЕЕ ДЛЯ ДОЧЕРИ С ДЕТЬМИ
НЕСОСТОЯТЕЛЬНЫ: РОДСТВЕННИКИ ИМЕЮТ СВОЕ
ЖИЛЬЕ, ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕ ПРЕДУСМАТРИВАЛ ИХ
ПРОЖИВАНИЕ. СУДЫ ПРИШЛИ К ВЫВОДУ: ДОХОД
СВЯЗАН С ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ,
ВЫРУЧКА ПОДЛЕЖИТ НАЛОГООБЛОЖЕНИЮ ПО
ГЛАВЕ 26.2 НК РФ**

е) после продажи квартиры куплено нежилое помещение для сдачи в аренду;

ё) на дату приобретения и продажи заявитель имела статус ИП;

ж) квартира не была единственным жильем, а после продажи куплено нежилое помещение;

Все равно остался должен...

Т. Новикова

з) доводы о покупке ее для дочери с детьми несостоятельны: родственники имеют свое жилье, договор аренды не предусматривал их проживание.

Суды пришли к выводу: доход связан с предпринимательской деятельностью, выручка подлежит налогообложению по главе 26.2 НК РФ.

ДЕЛО № 2²

ИП К. обратилась в АС с заявлением о признании недействительным решения ИФНС.

Аргументы ИП К.:

✍ Применяет патентную систему налогообложения и УСН. Основной вид деятельности — «консультирование» (ОКВЭД 70.22). Дополнительный — «аренда жилья» (ОКВЭД 68.20.1) (патент).

✍ В 2023 году реализовала ½ доли квартиры за 4,5 млн. руб. Доход 2,25 млн. руб. не учтен при исчислении УСН.

✍ Деньги от продажи спорной квартиры направлены на личные цели (на улучшение жилищных условий).

✍ По мнению ИП К., подлежали применению положения п. 17.1 ст. 217 НК РФ (освобождение от налогообложения физлица при продаже жилого помещения. Объектом продажи является именно жилое помещение, прямо поименованное в законе в качестве исключения).

Аргументы ИФНС:

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

Сдаешь квартиру? Налоговая...

Д. Александрова



ДЕ-ЮРЕ
БЮРО АДВОКАТОВ

Дарья Александрова

юрист МГКА «Бюро адвокатов «Де-юре»

Сдаешь квартиру? Налоговая достанет тебя, даже если платишь налоги

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

Согласно ст. 609 ГК РФ, договор аренды на срок более года подлежит государственной регистрации. Краткосрочный договор, заключенный на срок до 11 месяцев включительно, регистрации не подлежит. Однако отсутствие регистрации не освобождает от уплаты налога, так как ФНС использует косвенные доказательства: банковские переводы, данные Росреестра и показания свидетелей.

Если собственник сдает квартиру без уплаты налогов, ФНС вправе доначислить НДФЛ по ставке 13% (при годовом доходе до 5 млн руб.) либо 15% к сумме (превышения над 5 млн руб.) за весь неучтенный период, но не более чем за последние три года. Основанием для проверки могут стать жалобы соседей, регулярные поступления на карту или данные с сайтов объявлений, которые сопоставляются с базами Росреестра.

Штраф за неуплату налога установлен ст. 122 НК РФ: 20% от суммы недоимки, а при умышленном уклонении — 40%. Кроме того, начисляются пени за каждый день просрочки. При крупной недоимке (свыше 2,7 млн руб. за три года) возможна уголовная ответственность по ст. 198 УК РФ: штраф до 300 тыс. руб., принудительные работы или арест до шести месяцев.

Налоговые органы уже применяют ИИ-алгоритмы для автоматического мониторинга: сканируют объявления на Avito, Циан и других сайтах, сверяют адреса с данными Росреестра и выявляют собственников. Контроль за переводами между физическими лицами также усиливается: Минфин разрабатывает законопроект, предусматривающий постоянный обмен данными между ФНС и ЦБ о p2p-операциях (децентрализованная модель

взаимодействия, при которой участники сети или пользователи общаются и совершают сделки напрямую, без посредников, центральных серверов или банков) граждан с привязкой к ИНН.

ФНС также вправе запрашивать у банков выписки по счетам физических лиц при наличии признаков систематического получения дохода (например, регулярные переводы за аренду), о чём прямо указано в письме ФНС от 11.02.2025 № БС-16-11/33@. Как отметил начальник Межрайонной ИФНС России № 8 по Республике Крым, «если на счет гражданина деньги поступают, например, за оплату товаров или оказанные услуги (сдача недвижимости в аренду, оплата за проданное имущество и другое), то такие поступления признаются доходом, подлежащим налогообложению».

**ЕСЛИ СОБСТВЕННИК СДАЕТ КВАРТИРУ БЕЗ УПЛАТЫ
НАЛОГОВ, ФНС ВПРАВЕ ДОНАЧИСЛИТЬ НДФЛ ПО СТАВКЕ
13% (ПРИ ГОДОВОМ ДОХОДЕ ДО 5 МЛН РУБ.) ЛИБО 15%
К СУММЕ (ПРЕВЫШЕНИЯ НАД 5 МЛН РУБ.) ЗА ВЕСЬ
НЕУЧТЕННЫЙ ПЕРИОД, НО НЕ БОЛЕЕ ЧЕМ ЗА ПОСЛЕДНИЕ
ТРИ ГОДА**

Налоговое законодательство предоставляет налогоплательщику льготу: доходы физического лица от продажи объекта недвижимого имущества освобождаются от обложения НДФЛ при условии, что такой объект находился в его собственности в течение минимального предельного срока владения (в общем случае — 5 лет, а в отдельных, установленных законом ситуациях — 3 года).

Однако законодатель прямо предусмотрел, что данное освобождение от уплаты НДФЛ не применяется при продаже недвижимости, которая непосредственно использовалась в предпринимательской деятельности.

Таким образом, если налоговая инспекция докажет, что квартира использовалась собственником в предпринимательских целях (например, систематически сдавалась в аренду для извлечения прибыли), суд может признать, что у такого собственника нет права на освобождение от уплаты налога при продаже.

**ШТРАФ ЗА НЕУПЛАТУ НАЛОГА УСТАНОВЛЕН СТ. 122 НК
РФ: 20% ОТ СУММЫ НЕДОИМКИ, А ПРИ УМЫШЛЕННОМ
УКЛОНЕНИИ — 40%. КРОМЕ ТОГО, НАЧИСЛЯЮТСЯ ПЕНИ
ЗА КАЖДЫЙ ДЕНЬ ПРОСРОЧКИ**

Наличие официальной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя на упрощенной системе налогообложения (УСН) и использование имущества в предпринимательской деятельности, подтвержденное данными о его сдаче в аренду, является для суда достаточным основанием для включения дохода от продажи такого имущества в налоговую базу по УСН и отказа в применении льготы по НДФЛ.

Из этого правила есть исключения, которые суды оценивают в каждом

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

Сбер стал совладельцем двух девелоперских компаний в Москве

Источник: [HTTPS://DZEN.RU/A/AZL-ZLQyR0fE--Mw](https://dzen.ru/a/AZL-ZLQyR0fE--Mw)

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

«Сбербанк инвестиции» стал владельцем 19% в компании «Павелецкая девелопмент» (входит в MR Group), а также получил 45% в компании «Ю-строй» (принадлежит региональному девелоперу Unikey). Соответствующие записи появились в ЕГРЮЛ 13 февраля. У обеих компаний есть девелоперские проекты в Москве.

Так, через «Павелецкая девелопмент» банк получает косвенное участие в проектах компаний: «Сити-холдинг», «Сити2-холдинг» и АО «Эпсилон». Последняя владеет бывшим зданием Москомархитектуры на улице Гашека. Его планируют перестроить в бизнес-центр. Также у компании есть помещения на Трубной улице, в Малом Гнездниковском переулке и, вероятно, площади в бизнес-центре «Плеханов плаза», отметил редактор отдела о недвижимости газеты «Ведомости» Антон Филатов в своем Телеграм-канале.

На балансе «Ю-строй» находится территория бывшего Московского винно-коньячного завода на Ленинградском шоссе. Там планируется построить жилой комплекс бизнес-класса площадью около 145 тыс. кв. м, из которых примерно 100 тыс. кв. м займут квартиры.

Напомним, в январе 2025 года «Сбербанк Инвестиции» купил 20% в компании «ЗаСтрой Спецзастройщик» — девелопере первой очереди жилья в городе-спутнике Южном (стратегический проект Петербурга). Стоимость сделки эксперты оценили в 800 млн — 1 млрд рублей.

В августе прошлого года «дочка» Сбера приобрела по 30% в проектах «ОМ Девелопмент» в Москве. Тогда эксперты отмечали, что партнерство позволит застройщику укрепить финансовую устойчивость, успешно завершить текущие проекты и увеличить объемы строительства до 2 млн кв. м к 2030 году.

ООО «Сбербанк Инвестиции» работает с 2010 года. Компания специализируется на финансовых услугах, не связанных со страхованием и пенсионными программами. Помимо основной деятельности, организация также может заниматься строительством жилых и коммерческих зданий, торговлей транспортными средствами и оптовой торговлей по договору или за вознаграждение.



Валентина Куделина

*Юрист, руководитель офиса юридической
компании «Центр Правосудия» в г. Краснодаре*

«Сбербанк Инвестиции» приобрел значительные доли в двух московских девелоперских компаниях, что сигнализирует об активизации банковского капитала в сфере недвижимости. Это событие отражает стратегический интерес крупного финансового игрока к девелопменту на фоне стабилизации рынка после реформы долевого строительства.

СУТЬ СДЕЛКИ

Согласно записям в ЕГРЮЛ от 13 февраля 2026 года, «Сбербанк Инвестиции» стал владельцем 19% в ООО «Павелецкая девелопмент» (часть MR Group) и 45% в «Ю-строй» (принадлежит Unikey). Через «Павелецкую девелопмент» Сбер косвенно участвует в проектах «Сити-холдинг», «Сити2-холдинг» и АО «Эпсилон», включая реконструкцию бывшего здания Москомархитектуры на ул. Гашека в бизнес-центр, а также объекты на Трубной и

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

С 1 января 2026 года ФНС...

У. Зеленая



Ульяна Зеленая

юрист

С 1 января 2026 года ФНС будет оценивать финансово-хозяйственную деятельность организаций и ИП

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

Функционирование организаций и индивидуальных предпринимателей проверяется по различным аспектам деятельности не только контролирующими органами, но и контрагентами, и это можно назвать важным элементом финансово-хозяйственной деятельности любой компании.

Налоговые органы осуществляют контрольно-надзорную функцию с соблюдением налогового законодательства, среди которого также присутствует Закон РФ от 21.03.1991 № 943-1 «О налоговых органах Российской Федерации» (далее — «Закон № 943-1»). В июле 2025 года в Закон № 943-1 были внесены изменения¹, которые дополнили закон статьей 6.3, в соответствии с которой финансово-хозяйственная деятельность организаций и индивидуальных предпринимателей подлежит контролю и надзору путём проведения анализа (оценки) сведений о финансово-хозяйственной деятельности юридического лица (индивидуального предпринимателя). Изменения вступили в силу с 1 января 2026 года.

Учитывая, что федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный по контролю и надзору в области

¹ Федеральный закон от 23.07.2025 № 254-ФЗ «О внесении изменения в Закон Российской Федерации «О налоговых органах Российской Федерации».

налогов и сборов наделили правом проводить анализ сведений о финансово-хозяйственной деятельности и формировать результаты такого анализа необходимо отметить, что подразумевается в связи с новыми изменениями закона под этими понятиями.

Так, под анализом сведений о финансово-хозяйственной деятельности юридического лица и ИП понимается исследование, проводимое ФНС России, в целях подтверждения соответствия показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности, налоговых деклараций (расчетов) и иных сведений о юридическом лице или об ИП, имеющих у налогового органа, критериям, содержащимся в составе методик проведения указанного анализа (оценки).

Между тем, для проведения анализа Федеральная налоговая служба разработала специальную методику проведения анализа, которая была принята Приказом ФНС России от 05.12.2025 « ЕД-7-31/1041@ «Об утверждении методики проведения анализа (оценки) сведений о финансово-хозяйственной деятельности юридического лица (индивидуального предпринимателя), порядка направления запроса о проведении анализа (оценки) сведений о финансово-хозяйственной деятельности юридического лица (индивидуального предпринимателя) и порядка предоставления результатов проведенного анализа (оценки) таких сведений» (далее — «Методика»), который также вступил в силу с 01.01.2026.

А вот под результатом анализа (оценки) сведений о финансово-хозяйственной деятельности юридического лица или ИП понимается вывод о соответствии либо несоответствии показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности, налоговых деклараций (расчетов) и иных сведений о юридическом лице или об ИП, имеющих у налогового органа, критериям, содержащимся в составе методик проведения указанного анализа (оценки).

Согласно Методике, анализ сведений о финансово-хозяйственной деятельности проводится в два этапа, на первом этапе налоговым органом определяется соответствие проверяемого лица перечню критериев, включаемых в первый этап анализа и перечню критериев, включаемых во второй этап оценки.

Перечень критериев оценки отражен в Приложении № 1 к Методике и состоит для юридических лиц из таких критериев для первого этапа, как:

- Отсутствие существенных прямых расхождений по НДС;
- Отсутствие факта привлечения к административной ответственности юрлица за совершение административного правонарушения, предусмотренного статьей 19.28² КоАП;
- Отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей)³;
- Отсутствие недоимки, превышающей одновременно 1% от величины активов юрлица и 3 000 рублей;
- Лицо не ликвидируется;
- В отношении Лица не вынесен судебный акт о введении процедуры наблюдения, внешнего управления, конкурсного производства;
- Отсутствие решения о предстоящем исключении из ЕГРЮЛ;
- Сведения об организации достоверны;
- Отсутствие ФЛ и ЮЛ, обладающих признаками, предусмотренными подпунктом «ф» пункта 1 статьи 23 Федерального закона от 08.08.2001

² Статья 19.28 КоАП РФ. Незаконное вознаграждение от имени юридического лица.

³ Статья 104 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

№ 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»;

- Отсутствие в реестре дисквалифицированных лиц;
- Отсутствие фактов причастности к экстремистской деятельности или терроризму;
- Отсутствие решения межведомственного координационного органа;
- Лицо не находится под контролем ЮЛ или ФЛ, причастных к экстремистской деятельности или терроризму;
- Лицо не признано иностранным агентом.

Для второго этапа в Методике выделены следующие критерии:

- Среднемесячная заработная плата на одного работника превышает средний уровень среднемесячной заработной платы в регионе с учетом вида экономической деятельности и масштаба деятельности юрлица;
- Доля работников, получающих заработную плату в размере ниже уровня минимального размера оплаты труда, установленного в Российской Федерации, не превышает 10%;
- Налоговая нагрузка с финансового результата за календарный год, предшествующий году проведения анализа (оценки), %;
- Налоговая нагрузка за календарный год, предшествующий году проведения анализа (оценки), %;

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

ФНС «ведет» за вас бухучет...

С. Конон



Сергей Конон

Управляющий партнер компании Vita Liberta,
налоговый консультант
член Палаты налоговых консультантов России,
член Ассоциации корпоративных секретарей
Гонконга

ФНС «ведет» за вас бухучет, а вы лишь платите 8%. О чем говорит практика АУСН в 2026 году?

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

Думаю, что стоит начать с того момента, когда в 2022 году запускали эксперимент с автоматизированной упрощенной системой налогообложения (АУСН). Тогда к нему относились, скорее, как к любопытной игрушке для самых маленьких. Не более пяти сотрудников, а доход до 60 миллионов рублей, счета только в уполномоченных банках, никаких наличных. Отсюда казалось, что режим создан для микробизнеса, у которого нет желания связываться с бухгалтером.

Но наступил 2026 год и все перевернул. Налоговая реформа обрушила порог освобождения от НДС для обычной «упрощенки» с 60 до 20 миллионов рублей (и далее — до 10 млн), а АУСН осталась со старым лимитом. Предприниматели с доходами от 20 до 60 миллионов рублей получили выбор: либо платить на УСН 6% + НДС 5-7%, либо перейти на автоматизированную упрощенку с ее 8%, но без НДС и без страховых взносов.

Так, в декабре 2025 года на АУСН было зафиксировано 40 тысяч предпринимателей, а в январе 2026-го — уже 250 тысяч, по данным Сбербанка, с итогом рост в шесть раз за месяц. География применения тоже стремительно расширяется, и уже сейчас режим доступен в 83 регионах. Но так ли хороша «золотая клетка», как ее рисуют?

Механизм АУСН действительно красив на бумаге. Вы открываете счет в одном из 14 уполномоченных банков, далее все поступления фиксирует банк, онлайн-касса или вы сами вносите данные в личный кабинет. Затем ФНС автоматически рассчитывает налог и присылает уведомление.

Ставки на выходе выглядят следующим образом: 8% с «доходов» или 20% с «доходы минус расходы» (плюс минимальный налог 3% от оборо-

та). Никаких страховых взносов, причем, ни за себя, ни за сотрудников, а также отсутствие отчетности — ни деклараций, ни 6-НДФЛ, ни расчетов по страховым взносам. НДС не платится вообще, кроме ввоза товаров и агентских функций. Звучит как рай для микробизнеса. Но, как показывает практика сопровождения предпринимателей на автоматизированном режиме, дьявол кроется в деталях.

**НИКАКИХ СТРАХОВЫХ ВЗНОСОВ, ПРИЧЕМ, НИ ЗА СЕБЯ,
НИ ЗА СОТРУДНИКОВ, А ТАКЖЕ ОТСУТСТВИЕ ОТЧЕТНОСТИ
– НИ ДЕКЛАРАЦИЙ, НИ 6-НДФЛ, НИ РАСЧЕТОВ ПО
СТРАХОВЫМ ВЗНОСАМ. НДС НЕ ПЛАТИТСЯ ВООБЩЕ,
КРОМЕ ВВОЗА ТОВАРОВ И АГЕНТСКИХ ФУНКЦИЙ. ЗВУЧИТ
КАК РАЙ ДЛЯ МИКРОБИЗНЕСА. НО...**

Три главные ловушки АУСН, которые прослеживаются уже сейчас:

1. ЗАДВОЕНИЕ ДОХОДОВ

Это главный кошмар первых месяцев 2026 года, в цепочке которого клиент платит картой через эквайринг, далее ОФД отправляет данные о чеке в ФНС, а на следующий день банк зачисляет эти же деньги на расчетный счет и тоже отправляет данные в ФНС. Налоговая радостно суммирует, что как будто доход предпринимателя становится вдвое больше.

Как выходить из ситуации? До 7-го числа следующего месяца предприниматель обязан зайти в личный кабинет АУСН и вручную поменять статус

банковского поступления на «неучитываемые». И здесь если вдруг срабатывает человеческий фактор из забывчивости или опоздания по срокам, то ФНС насчитает налог с двойной суммы, и платить придется. Потом можно скорректировать, правда, деньги из оборота уже ушли.

**КЛИЕНТ ПЛАТИТ КАРТОЙ ЧЕРЕЗ ЭКВАЙРИНГ, ДАЛЕЕ ОФД
ОТПРАВЛЯЕТ ДАННЫЕ О ЧЕКЕ В ФНС, А НА СЛЕДУЮЩИЙ
ДЕНЬ БАНК ЗАЧИСЛЯЕТ ЭТИ ЖЕ ДЕНЬГИ НА РАСЧЕТНЫЙ
СЧЕТ И ТОЖЕ ОТПРАВЛЯЕТ ДАННЫЕ В ФНС. НАЛОГОВАЯ
РАДОСТНО СУММИРУЕТ...**

2. МАРКЕТПЛЕЙСЫ И ПЕРЕХОДНЫЙ ПЕРИОД

Самый болезненный сюрприз для селлеров, где на обычной УСН налог считается по дате реализации — по отчету маркетплейса. На АУСН — по кассовому методу, то есть, по дате поступления денег на счет. Пример для понимания довольно простой — в январе 2026 года вы получили деньги от платформы за декабрьские продажи 2025 года, ФНС автоматически включает их в базу по автоматизированной упрощенке. Но вы уже заплатили налог с этих продаж в 2025 году на УСН — отсюда получается двойное налогообложение. И, к сожалению, закон, в отличие от перехода с ОСНО, не содержит защитной оговорки.

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

Юлия Морозова

директор по развитию франчайзинговой сети в
компании Складофф 24

Проблемы франшиз

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

Франчайзинг последние годы — одна из главных моделей масштабирования. В любой сфере полно предложений: кофейни, ПВЗ, сервис, образование, логистика, недвижимость.

Но чем глубже мы сами погружаемся в рынок франчайзинга как компания, которая развивает сеть «Складофф24», тем чаще видим одну картину: франшизы продаются быстрее, чем внутри них появляется нормальная система управления.

Проблемы почти везде одни и те же. И большая часть сложностей возникает не после запуска бизнеса, а на этапе упаковки франшизы.

Многие компании продают её, не имея нормальных регламентов, нормальной CRM-системы, внятных стандартов работы, обучающих материалов, полноценного брендбука, юридической базы или системы контроля качества. В итоге франчайзи покупает не готовую бизнес-систему, а красивую презентацию с обещаниями.

КАЧЕСТВО СЕРВИСА

Это, пожалуй, главная беда большинства франшиз. Компании продают франшизу ещё до того, как внутри бизнеса появляются реальные стандарты. На презентации могут рассказывать про систему, регламенты, обучение и стандарты качества. А на практике инструкции оказываются неполными, процессы нигде не описаны, обучение хаотичное, CRM либо нет, либо она не адаптирована под продукт, а сотрудники франчайзи предоставлены сами себе.

Особенно заметно в сервисных нишах. Потому что качество бизнеса там напрямую зависит от людей. Если внутри компании нет чётких инструкций,

системы обучения, понятной коммуникации и контроля качества. Каждая новая точка начинает работать по-своему. В какой-то момент бренд становится просто вывеской. В разных городах клиент получает разный сервис. Мы часто видим: франчайзи вынужден сам выстраивать процессы, хотя покупал франшизу именно ради готовой системы.

КОНТРОЛЬ ЦЕН

Одна из самых конфликтных тем в любой франчайзинговой сети. Управляющие компании обычно жёстко контролируют цены, продукт, акции, ассортимент и формат работы. Проблема в том, что одна и та же модель не

**ФРАНШИЗЫ ПРОДАЮТСЯ БЫСТРЕЕ,
ЧЕМ ВНУТРИ НИХ ПОЯВЛЯЕТСЯ НОРМАЛЬНАЯ
СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ**

всегда одинаково работает в разных регионах. Экономика Москвы, Екатеринбурга, Краснодара или маленького города — это совершенно разные вещи. Но многие компании продолжают управлять сетью по единому шаблону.

В итоге франчайзи не могут адаптировать цены под свой регион, не могут влиять на продукт, не могут менять формат работы и быстро реагировать на локальный рынок. Фактически партнёр влияет только на сервис и качество внутри точки. Отсюда — регулярные конфликты. Особенно в периоды роста аренды, инфляции, увеличения зарплат и роста себестоимости. Франчайзи видит свою экономику ежедневно, а управляющая компания смотрит на сеть в целом.

СБОР ДОХОДОВ, РОЯЛТИ И ПАУШАЛЬНЫЕ ВЗНОСЫ

Тема, которую редко любят обсуждать открыто. Когда покупаешь франшизу, паушальный взнос воспринимается как основная оплата за вход. Потом появляется роялти — ежемесячный процент от выручки или фиксированные платежи.

Многие франчайзи видят в роялти, обязательных закупках, рекомендованных подрядчиках и маркетинговых сборах дополнительные расходы, на которых управляющая компания просто хочет заработать. Особенно если партнёр не чувствует сильной поддержки. Со стороны франчайзера

**ФРАНЧАЙЗИ ПРЕДОСТАВЛЕННЫ САМИ СЕБЕ.
ОСОБЕННО ЗАМЕТНО В СЕРВИСНЫХ НИШАХ. ПОТОМУ
ЧТО КАЧЕСТВО БИЗНЕСА ТАМ НАПРЯМУЮ ЗАВИСИТ
ОТ ЛЮДЕЙ**

проблема другая: контролировать сбор роялти на практике очень сложно. Часть франчайзи занижает выручку, работает мимо кассы, скрывает оборот, отказывается платить или пытается закрывать свои кассовые разрывы за счёт сети. Рынок уже накопил огромную судебную практику между франчайзи и франчайзерами, и чем крупнее сеть, тем чаще такие конфликты.

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

Кейсы аудитов...

Д. Тулупов



Дмитрий Тулупов

Консультант по Информационной безопасности,
Кибербезопасности и Искусственному интеллекту

Кейсы аудитов кибербезопасности различных компаний

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

Аудиты кибербезопасности — критически важный процесс для любой компании. Он помогает выявить многие уязвимости до того, как ими воспользуются злоумышленники. Рассмотрим типовые кейсы, в которых аудит обнаружил серьёзные проблемы с защитой данных.

КЕЙС АУДИТА ИНФОРМАЦИОННОЙ БЕЗОПАСНОСТИ ИБ: АУДИТ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ OSINT И РАСКРЫТИЕМ СКРЫТЫХ УГРОЗ

OSINT (Open Source Intelligence, разведка по открытым источникам) — метод сбора данных из общедоступных ресурсов для анализа защищённости компаний и организаций. Рассмотрим кейс аудита, в котором OSINT помог выявить критические уязвимости до их эксплуатации злоумышленниками.

Цель и задачи аудита информационной безопасности

Компания заказала аудит для оценки внешнего периметра безопасности. Цель выявить с позиции потенциального злоумышленника:

- утечки конфиденциальной информации;
- открытые ресурсы с недостаточным уровнем защиты;
- данные, которые могут быть использованы для целевых атак.

Методы OSINT, применённые в ходе аудита

Были использованы следующие инструменты и источники:

1. **Поисковые системы** с продвинутыми операторами поиска для нахождения:

- открытых документов с метаданными;
- веб-интерфейсов административных панелей.

2. **Базы данных утечек** — проверка корпоративных email-адресов на предмет их компрометации.

3. **Социальные сети и форумы** — анализ профилей сотрудников для выявления:

- публикаций с фото офисного оборудования;
- упоминаний внутренних систем и сервисов.

4. **Сервисы сканирования инфраструктуры** — поиск открытых портов и сервисов, привязанных к IP-адресам компании.

5. **Анализ DNS-записей** — выявление поддоменов, которые могли быть забыты при реорганизации сети.

6. **Архивы веб-страниц** (Wayback Machine) — изучение старых версий сайта на наличие ссылок на тестовые среды.

В результате проведенного аудита информационной безопасности обнаружены:

- **Утечка внутренних документов:** через поисковые системы были найдены различные файлы с планами сетевой инфраструктуры и списками сотрудников.
- **Открытые административные панели:** веб-интерфейсы CRM и ERP-систем с доступом извне, некоторые — без аутентификации.

- **Компрометированные учётные данные:** email-адреса сотрудников присутствовали в базах данных утечек; пароли к ним возможно использовали повторно и для других сервисов.
- **Публичные репозитории:** в открытом доступе были найдены фрагменты исходного кода с прописанными тестовыми учётными данными.
- **Аккаунты сотрудников в соцсетях:** были найдены публикации с офисными фото рабочих мест и ноутбуков, где были видны пароли, записанные на стикерах.

КЕЙС ВНУТРЕННЕГО АУДИТА КИБЕРБЕЗОПАСНОСТИ: СЛАБЫЕ ПАРОЛИ И ОТКРЫТЫЙ WI-FI КАК УГРОЗА ДЛЯ IT-КОМПАНИИ

Выявленные уязвимости

В ходе проведения тестирования информационной безопасности ИБ были обнаружены несколько типов проблем с парольной защитой:

- **Стандартные пароли** — комбинации, которые часто используются «по умолчанию» и легко подбираются (Например, admin/admin, user/1234 и другие).
- **Простые пароли** — короткие последовательности или общеупотребимые слова, поддающиеся брутфорс-атакам (Например, 123456, qwerty, password и другие).
- **Пароли по умолчанию** — заводские настройки, которые не были изменены после развёртывания оборудования или ПО.

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



M·PARTNERS
КОЛЛЕГИЯ АДВОКАТОВ

Евгений Шелудков

Советник Московской коллегии адвокатов М-ПАРТНЕРС

Документирование банковских переводов, защита от мошенников

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

Документирование банковского перевода — это сбор и сохранение всей информации, связанной с платежом. Основная цель — это защита от мошенничества и создание доказательной базы на такой случай.

В России с июля 2024 года вступили в силу изменения в Федеральный закон от 27 июня 2011 года № 161-ФЗ «О национальной платежной системе», согласно которым банки обязаны проверять все переводы на наличие признаков мошенничества, в том числе сверяться с базой данных Банка России. Если информация о получателе есть в базе подозрительных счетов, банк обязан приостановить перевод на два дня, в том числе для подтверждения клиентом распоряжения о переводе.

**ЕСЛИ ИНФОРМАЦИЯ О ПОЛУЧАТЕЛЕ ЕСТЬ В
БАЗЕ ПОДОЗРИТЕЛЬНЫХ СЧЕТОВ, БАНК ОБЯЗАН
ПРИОСТАНОВИТЬ ПЕРЕВОД НА ДВА ДНЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ
ДЛЯ ПОДТВЕРЖДЕНИЯ КЛИЕНТОМ РАСПОРЯЖЕНИЯ
О ПЕРЕВОДЕ**

Данные меры необходимы для защиты от мошенников, при их соблюдении клиентом и оператором по переводу денежных средств, последний обязан в течение 30 дней возместить клиенту сумму операции, совершенной без добровольного согласия клиента.

Вместе с тем, в случае невозмещения суммы операции клиенту, документы о переводе понадобятся для взыскания понесенных убытков, способствуют установлению мошенников и доказыванию самого факта мошенничества.

И так, что необходимо.

**ДОКУМЕНТИРОВАНИЕ БАНКОВСКОГО ПЕРЕВОДА – ЭТО
КЛЮЧЕВАЯ ДОКАЗАТЕЛЬНАЯ БАЗА, ПОДТВЕРЖДАЮЩАЯ
УБЫТКИ И СОВЕРШЕННЫЕ ПРОТИВОПРАВНЫЕ ДЕЙСТВИЯ.
БЕЗ НЕЁ ВЕРНУТЬ ДЕНЬГИ ИЛИ ПРИВЛЕЧЬ МОШЕННИКОВ
К ОТВЕТСТВЕННОСТИ БУДЕТ СЛОЖНО**

Во-первых, **информация о плательщике**: фамилия имя отчество, дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, идентификаторы операции: номер карты, номер банковского счета, БИК банка, номер электронного кошелька или номер телефона (при переводе через СБП).

Во-вторых, **информация о получателе средств**: полное наименование юридического лица, ИНН, идентификаторы получателя: номер карты, номер счета, БИК банка, номер электронного кошелька.

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

В Ставрополе студенту...

П. Снегова

В Ставрополе студенту грозит тюрьма за кражу чужих денег со своего счета

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

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

Студент-отличник из Ставрополя Марк Толстокорый в свои 20 лет стал фигурантом уголовного дела. На его счет по номеру телефона неизвестный отправитель перевел 200 тысяч рублей. Через минуту он перезвонил Марку и попросил вернуть деньги обратно. Какую ошибку сделал Марк, испугавшийся мошенников, и какой срок ему теперь грозит?

Марк Толстокорый: «Мне какой-то человек звонит с незнакомого номера. Не сильно хорошо он говорит по-русски. Он говорит, что отправил мне 200 тысяч на мой счет, якобы ошибся в цифрах. Я спросил у него, на какой банк он мне перевел. После этого у меня появились большие сомнения: как человек мог перепутать, если он даже банк не знает?»

Разговаривать с неизвестными, которые закидывали его сообщениями с требованиями вернуть средства, Марк не стал. Решил дождаться официального запроса от банка или из полиции. 200 тысяч рублей Марк специально перевел на свой сберегательный счет, чтобы не потратить. Это была его главная ошибка.

Мубариз Кязимов — тот самый нерасторопный отправитель. Репортеры НТВ разыскали мужчину. Он торгует овощами и фруктами на саратовском рынке. Говорит, что деньги отправлял поставщику, но ошибся в последней цифре номера телефона. К студенту из Ставрополя Мубариз претензий не имеет: свое он вернул, когда Марка привезли на первый допрос в Саратов.

Казалось бы, в кабинете следователя финансовый инцидент был исчерпан. Но в полиции решили, что Марк — настоящий преступник. Студенту предъявили обвинения за тайную кражу денег с чужого счета. Главные аргументы адвокатов — в действиях Марка не было ни умысла, ни состава

преступления. Но в местном отделе полиции с доводами юристов не согласились. В действиях Марка полицейские разглядели умысел на совершение преступления. В деле якобы имеются чистосердечные признания студента, где он «под протокол» подтверждает, что не собирался возвращать деньги.

Анастасия Захарова, начальник пресс-службы ГУ МВД России по Саратовской области: «Житель Ставрополя в банк не обращался, а указанные денежные средства присвоил себе, переведя на другой счет. Если вы получили на карту неожиданный перевод, сразу сообщите об этом в ваш банк. Деньги не нужно тратить, пытаться перевести на иные счета или обналичить. Согласно Уголовному кодексу РФ, это квалифицируется как кража».

Средства Марк вернул владельцу, но следователи не закрыли уголовное дело. Судебный процесс обещает быть громким. Раскрываемость этой категории дел весьма скромная, а наказание весьма серьезное — до шести лет лишения свободы.



Полина Снегова

*адвокат Московской областной
адвокатской палаты*

Данная ситуация представляет интерес с точки зрения уголовно-правовой оценки действий получателя ошибочного банковского перевода.

Само по себе поступление денежных средств на счет гражданина вследствие ошибки отправителя не образует состава преступления. Однако после того, как человек узнает, что деньги ему не принадлежат, его дальнейшее поведение может иметь правовое значение.

Из опубликованной информации следует, что студент не расходовал полученные средства и не предпринимал попыток их обналичить. Напротив, деньги были переведены на сберегательный счет и фактически сохранены в полном объеме. Безусловно, наиболее правильным вариантом действий в такой ситуации является незамедлительное обращение в банк с сообщением о спорном переводе. Однако отсутствие такого обращения автоматически не свидетельствует о наличии преступного умысла.

Для привлечения к уголовной ответственности за кражу необходимо установить прямой умысел на противоправное безвозмездное обращение чужого имущества в свою пользу. Иными словами, следствию недостаточно доказать сам факт получения денежных средств. Необходимо подтвердить, что лицо осознавало неправомерность своих действий и намеревалось распорядиться чужими деньгами как собственными.

Существенное значение будут иметь мотивы поведения студента после получения перевода. Если будет установлено, что он опасался мошеннической схемы, не доверял звонкам неизвестных лиц и ожидал официального урегулирования вопроса через банк либо правоохранительные органы, это может свидетельствовать об отсутствии преступного умысла.

Отдельного внимания заслуживает тот факт, что денежные средства были возвращены законному владельцу. Хотя возврат имущества сам по себе не исключает уголовную ответственность, он является важным обстоятельством при оценке намерений лица и его отношения к произошедшему.

В подобных делах ключевое значение имеет именно субъективная сторона — что человек знал, понимал и чего хотел добиться своими действиями. Поэтому окончательная правовая оценка возможна только после исследования всех обстоятельств дела, показаний участников, банковских документов и иных доказательств, собранных в ходе расследования.

Как собственник лишился квартиры из-за квартирантов: показательный судебный случай

Источник: [HTTPS://DZEN.RU/A/AMpSLeXBG1MVRMRS](https://dzen.ru/A/AMpSLeXBG1MVRMRS)

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

В последнее время в России всё чаще встречаются случаи, когда собственник теряет квартиру после её сдачи в аренду. Переход на электронный документооборот упростил жизнь мошенникам. Привожу реальный судебный пример, который наглядно показывает риски для даже самого осторожного владельца недвижимости.

Мужчина купил квартиру в новостройке, но уехал в другой город по работе. Управление имуществом он поручил матери, которая раньше работала риэлтором. Она предложила сдавать квартиру, чтобы получать доход, и сын согласился.

Сначала арендаторы платили и соблюдали договор. Однако один из жильцов прекратил платить, перестал выходить на связь и исчез. Мать собственника пришла на квартиру, чтобы разобраться, и там её встретила незнакомая женщина, заявившая, что она — новый собственник. Женщина предъявила электронные документы о праве собственности.

Проверив выписку из ЕГРН, мужчина обнаружил, что квартира официально продана: новый собственник внесён в реестр. Выяснилось, что бывший арендатор, используя поддельный паспорт на имя хозяина, оформил фиктивную сделку за 2,4 млн рублей, получил деньги наличными и скрылся.

Собственник обратился в полицию и подал в суд требование признать сделку недействительной и вернуть право собственности.

Покупательница, считавшая себя добросовестным приобретателем, подала встречный иск и утверждала, что действовала честно. Суд первой инстанции признал её добросовестной и частично переложил ответствен-

ность на собственника, однако права владельца были частично восстановлены.

В апелляции сделку признали недействительной: суд усмотрел убедительные доказательства подделки подписи. При этом покупательницу сохранили в статусе добросовестного приобретателя; если она не сумеет взыскать причитающуюся сумму с мошенника, государство обязано компенсировать ей убытки из бюджета.

После многочисленных судебных разбирательств владелец вернул право собственности, но процесс занял почти два года. Суд установил, что он утратил имущество не по своей воле, что соответствует положениям статьи 302 ГК РФ. Дело велось под номером № 88-2945/2022.

Геннадий Ефремов,
юрист, правовед, журналист и блогер
<https://dzen.ru/a/aMpSLexbg1mvrms>



ТЧК | ТИМОФЕЕВ
ЧЕРЕПНОВ
КАЛАШНИКОВ

Никита Кутаев

юрист, Юридическая фирма Тимофеев/
Черепнов/Калашников

В рассматриваемом случае воля собственника на отчуждение квартиры отсутствовала. Договор купли-продажи является ничтожной сделкой (ст. 168 ГК РФ) как совершенный под влиянием обмана и с использованием подложных документов. Такая сделка считается недействительной вне зависимости от признания ее таковой судом, хотя это все равно придется делать в судебном порядке вместе с требованием о выселении.

В чем сложность: по общему правилу, если имущество выбыло из владения собственника помимо его воли, оно может быть истребовано даже у

добросовестного приобретателя (п. 1 ст. 302 ГК РФ). Поэтому суд первой инстанции явно допустил ошибку, частично переложив ответственность на истца.

Квартира должна быть возвращена законному владельцу, даже если покупатель действовал добросовестно. Это подтверждает Седьмой кассационный суд в Определении от 16.02.2022 по делу №88-2945/2022 (рассматриваемое дело): поскольку судами установлено выбытие жилого помещения помимо воли правообладателя имущества, суд апелляционной инстанции пришел к обоснованному выводу, что оно может быть истребовано и у добросовестного приобретателя.

В п.39 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 указано: собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения независимо от возражения ответчика о том, что он является добросовестным приобретателем, если докажет факт выбытия имущества из его владения или владения лица, которому оно было передано собственником произошло помимо их воли. В связи с этим судам необходимо устанавливать наличие или отсутствие воли собственника на передачу собственности иному лицу.

Риск: добросовестный покупатель может остаться и без денег, и без квартиры.

Взыскать деньги с мошенника в дальнейшем будет крайне затруднительно. В рассматриваемой ситуации у Покупателя остается лишь возможность обратиться к нотариусу сопровождавшему сделку, поскольку последний не проверил надлежащим образом все виды защиты паспорта, не проверил его в ультрафиолетовом свечении, а также инфракрас-

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



Дмитрий Федин

Руководитель отдела имущественных
отношений HEADS

Охрана своего недвижимого имущества — первоочередная обязанность каждого собственника. Многие, помня об установке систем пожарной безопасности, сигнализации, защиты от протечек, забывают о не менее важном аспекте защиты имущества — правовой защите.

В качестве примера отсутствия такой защиты следует рассмотреть один из многочисленных случаев в судебной практике, когда собственник объекта не только вопреки своей воли утратил контроль над своим имуществом, но и попросту лишился своего права на него. Забегая вперед, следует отметить, что спустя несколько лет судебных тяжб законному собственнику удалось подтвердить недействительность сделки, а покупателю свою добросовестность. В рассматриваемом случае арендатору объекта (на основании изготовленного поддельного паспорта) удалось продать объект покупателю, признанного впоследствии судом добросовестным, поскольку покупателю был предъявлен не только паспорт, но и подлинные правоустанавливающие документы (судя по всему дубликаты, полученные в Росреестре), актуальные справки об отсутствии зарегистрированных лиц и задолженности по коммунальным платежам на объект. Данный случай указывает на возможность упущения должностными лицами детального правового анализа предоставленных им документов, ведь сотрудники МФЦ в момент приема заявления не только запрашивают паспорт заявителя, но и нередко делают его скан-копию для государственного органа.

В описанном случае мошенникам даже не пришлось получать сведения о собственнике (паспорт, образец подписи), так как все необходимые сведения были получены ими в момент заключения Договора аренды. Безусловно, в указанном случае добросовестный покупатель также не

проявил должную осмотрительность в момент приобретения объекта, которая помогла бы ему удостовериться, что именно собственник объекта, а не мошенник с поддельными документами продает объект. Возможными действиями для этого мог быть запрос у продавца нотариально удостоверенного заявления о том, что на момент приобретения объекта он в браке не состоял; передача денежных средств с участием банка, а не по расписке (открытие аккредитива, банковской ячейки); запрос у предполагаемого продавца иных документов, подтверждающих его личность — оригинал СНИЛС, водительского удостоверения, банковских реквизитов. Как итог добросовестный покупатель лишился новоприобретенной квартиры и будет вынужден добиваться возврата ему денежных средств в судебном порядке (чаще всего по иску к Российской Федерации).

Выдача свидетельств о государственной регистрации права собственности была прекращена 15 июля 2016 года, что вызвало бурную реакцию собственников, поскольку взамен красивого бланка регистрирующий орган стал выдавать распечатанную выписку из ЕГРН (ранее выписку из ЕГРП), подтверждающую право собственности.

При этом важно отметить, что свидетельство о собственности и выписка из ЕГРН являются правоподтверждающими документами, но с юридической точки зрения именно выписка из ЕГРН содержит больше необходимых для правового анализа сведений.

В современных условиях мошенники способны получить все необходимые сведения в отношении собственника и его имущества, имея доступ к электронным базам недобросовестных организаций, предоставляющих данные сведения.

В целях защиты своих законных прав следует с регулярной периодичностью анализировать электронные сведения из ЕГРН в отношении своих объектов. Собственник объекта может сделать это бесплатно через сайт

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

Через 10 лет после...

Е. Васильева

Через 10 лет после продажи квартиры ее потребовали вернуть обратно: что решил суд

Источник: [HTTPS://YOUTU.BE/YAW_d2AEJIU?si=uPWmYYZENgohURBQ](https://youtu.be/YAW_d2AEJIU?si=uPWmYYZENgohURBQ)

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

Многих людей, которые покупали недвижимость на вторичном рынке, интересует вопрос: через сколько лет квартиру уже не смогут истребовать через суд, так как срок исковой давности истёк?

Законодательство: ст.ст. 181, 196, 200, 301—302 ГК РФ Третий КСОЮ, № 8Г-12450/2022 Определение Санкт-Петербургского горсуда от 24 января 2023 г. по делу № 33-664/2023

Итак, в 2010 году мужчина купил квартиру в северной столице, а в двадцатом году через 10 лет получил повестку из суда.

Двое прежних собственников требовали вернуть им жильё. Истцы пояснили, что они были пенсионерами, в этой квартире не жили, поэтому не могли сразу узнать о том, что их недвижимость перешла к другим владельцам. Квартиру сначала продали одному гражданину в апреле 2010 года, а после, в ноябре того же года, она была перепродана тому самому ответчику. Экспертиза подтвердила, что подписи истцов на договоре о продаже квартиры в апреле десятого года были подделаны. Однако ответчик заявил о пропуске срока исковой давности. По требованиям о ничтожности сделки он составляет 3 года с момента начала её исполнения. Значит, к двадцатому году этот срок уже истёк.

Суд с ним согласился и отклонил иск, но истцы дошли до кассации и там решение отменили, указав, что срок исковой давности здесь отсчитывается иначе. Поскольку истцы требуют вернуть им квартиру, которая незаконно владеет ответчик, купив её у неуполномоченного лица, здесь применяются правила истребования имущества из чужого незаконного владения, а не нормы недействительности сделки. Значит, срок исковой давности здесь составляет 3 года, но отсчитываются они со дня, когда истцы узнали или должны были узнать о нарушении своих прав. При этом они не могли узнать о нарушении своих прав раньше, так как налог на имущество не

платили, пользуясь льготами, как пенсионеры, а квитанции на оплату коммунальных услуг не получали. И узнали они о смене собственника квартиры только в двадцатом году, получив выписку из ЕГР. Поэтому кассация все прежние решения отменила и направила дело на новое рассмотрение.

С учётом замечаний кассационного суда истцы легко могли бы выиграть это дело и забрать квартиру у покупателя даже через 10 лет после сделки. Ответчика спас, судя по всему, юрист-профессионал, которому удалось найти в архивах прокуратуры и МВД старое обращение истцов с требованием проверить их квартиру на предмет возможного совершения мошенничества. Обращения были датированы 2010 годом, так что удалось доказать, что знали о спорных сделках ещё 10 лет назад, но никаких возражений покупателю не заявили, поэтому покупателю удалось сохранить квартиру.

Как видно, даже через 10 лет после покупки квартиры нет гарантии, что её у вас не истребуют обратно. Поэтому перед тем, как покупать квартиру, следует тщательно проверить всю её историю.

Ирина Сивакова

https://youtu.be/Yaw_d2AEJIU?si=uPWmyyzeNgohUrbQ



Елена Васильева

практикующий юрист, партнёр юридической
компании «Джей Си»

Эта история — классический пример того, как работает срок исковой давности в спорах о недвижимости. Разберу ключевые моменты с точки зрения права, опираясь на судебную практику, включая недавние разъяснения Верховного Суда.

ПОЧЕМУ СУД ВСТАЛ НА СТОРОНУ НОВОГО ВЛАДЕЛЬЦА

Главный юридический механизм здесь — исковая давность. Для требований об истребовании имущества из чужого незаконного владения установлен общий срок в 3 года. Течение этого срока начинается с момента, когда собственник узнал или должен был узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком.

Ключевой момент в Вашей истории — аргумент пенсионеров о том, что срок нужно отсчитывать с момента, как они узнали о нарушении, а не с даты продажи. В этой логике есть смысл, но она разрушается фактом их обращения в полицию в 2010 году. Косвенно дополнительным фактором также является неуплата пенсионерами коммунальных платежей за содержание квартиры в многоквартирном доме.

Этот запрос в полицию — важнейшее доказательство. Он юридически означает, что уже в 2010 году они не просто могли, а действительно знали, что их квартира выбыла из владения и, вероятно, находится у кого-то другого. С этого момента и начинает течь трехлетний срок исковой давности.

ЧТО ГОВОРIT СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

Суды последовательно придерживаются позиции: срок исковой давности по виндикационному иску не может отсчитываться бесконечно долго или с момента какого-то отдаленного процессуального события.

В недавнем Определении Верховного Суда РФ от 8 июля 2025 года указано: срок исковой давности начинается с момента, когда истец узнал о нарушении права. Рассматривалось дело, когда государство узнало о мошенничестве с земельным участком в 2017 году, а в суд дело пошло в 2023-м — срок был пропущен. Это прямо соотносится с ситуацией пенси-

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

Остальным желающим на платной основе.

Пишите: 7447273@bk.ru

СТАРТАПЫ & ИДЕИ ДЛЯ БИЗНЕСА

№2
2026



Анар Данилов,
руководитель проекта
Cupulat



Тихон Резцов, генеральный
директор Лаборатории
Типографики Шрифтовик



Андрей Голунов,
бизнес-терапевт



Элина Малагова,
маркетолог-стратег,
бизнес-консультант



Светлана Колесникова,
ментор от Сбера и
наставник бухгалтеров



Надежда Лемутова,
руководитель «Налоговый
компас»



Ольга Черепякина,
руководитель отдела
digital-агентства iconcontext



Дмитрий Мирошников,
генеральный директор
«Симедика РУ»



Дмитрий Ткаченко,
бизнес-тренер



Екатерина Авдеева,
Корпорация недвижимости
«АСТОРИУС»



Анастасия Белаш,
департамент E-Commerce
компании ICONICOLOR



Джули Борт, редактор
отдела стартапов в
TechCrunch

ГЛАВНАЯ
ТЕМА
НОМЕРА:

УПРАВЛЕНИЕ

ИЗДАТЕЛЬСТВО ЖУРНАЛА

БИЗНЕС ИДЕИ БИЗНЕС РЕШЕНИЯ БИЗНЕС ТЕХНОЛОГИИ БИЗНЕС ПРОЦЕССЫ

УПРАВЛЕНИЕ
ПЕРСОНАЛОМ

www.TOP-PERSONAL.ru



Шухрат Кодиров

Юридический стратег для бизнеса в сфере
интеллектуальной собственности и
информационных технологий
<https://tenchat.ru/shkodiroff>

Интеллектуальная собственность и споры: стратегии защиты и механизмы разрешения

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

В условиях современной цифровой экономики интеллектуальная собственность превратилась в фундамент капитализации бизнеса. Товарные знаки (бренды), программные коды, изобретения и дизайнерские решения зачастую стоят дороже, чем производственные мощности компаний. Однако высокая ценность нематериальных активов неизбежно порождает конфликт интересов. Споры в сфере интеллектуальной собственности считаются одними из самых сложных в юридической практике, так как они требуют не только глубокого знания права, но и понимания технологий, специфики творческих процессов и рыночных механизмов.

1. КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ И ПРИРОДА КОНФЛИКТОВ

Прежде чем разбирать механизмы споров, необходимо разграничить основные объекты интеллектуальной собственности, так как методы их защиты и характер правонарушений существенно различаются.

1.1. Объекты авторских прав. Произведения науки, литературы и искусства, а также программное обеспечение и база данных. Основная причина споров здесь — плагиат, незаконное копирование или использование контента без лицензии.

1.2. Объекты смежных прав. Смежные права соседствуют с авторскими. Они охраняют исполнения, фонограммы, сообщения передач организаций вещания, содержание баз данных. Например, говоря о фоно-

грамме, мы имеем в виду права звукозаписывающих компаний (лейблов) на конкретную запись звуков.

1.3. Объекты патентных прав. Сюда относятся патенты на изобретения, полезные модели и промышленные образцы. Конфликты чаще всего связаны с использованием чужих технических решений или оспариванием новизны патента.

1.4. Средства индивидуализации. Это фирменные наименования, товарные знаки и знаки обслуживания, географические указания и наименования места происхождения товаров, коммерческие обозначения. Споры здесь вращаются вокруг «сходства до степени смешения», когда одна компания паразитирует на репутации другой компании.

1.5. Другие объекты интеллектуальной собственности.

2. ОСНОВНЫЕ ПРИЧИНЫ ВОЗНИКНОВЕНИЯ СПОРОВ

Большинство правовых конфликтов в области интеллектуальной собственности возникает по нескольким следующим сценариям.

❖ **Прямое нарушение.** Использование чужого объекта без согласия правообладателя (например, продажа контрафактных товаров).

❖ **Оспаривание прав на объект.** Ситуации, когда несколько лиц претендуют на авторство или когда ставится под сомнение законность регистрации товарного знака/изобретения.

❖ **Нарушение условий лицензионного договора.** Случаи, когда пользователь выходит за рамки предоставленных ему полномочий (например, использует программное обеспечение на большем количестве устройств, чем оплачено).

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



Николай Немков

управляющий партнер юридической компании

«Консультант»

krasconsultant.ru

Патент, квадрокоптер и 5 миллионов рублей: как защита интеллектуальной собственности превращается в реальный результат

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

Об интеллектуальной собственности принято говорить либо слишком академично, либо слишком общо. В одном тексте пытаются сразу охватить товарные знаки, авторские права, программный код, ноу-хау, патенты, домены и недобросовестную конкуренцию. В результате материал получается либо перегруженным, либо поверхностным.

На практике всё иначе. У каждого вида споров — своя логика, своя доказательственная база и свои процессуальные особенности. Поэтому куда полезнее разобрать не «всё понемногу», а один реальный кейс, но глубоко. Именно в таком формате лучше всего видно, как работает интеллектуальная собственность не в теории, а в живом судебном конфликте.

В этой статье я хочу показать это на примере реального патентного спора: дела № АЗЗ-20921/2016 по иску ООО «Сибтермо-2» к ООО «Красноярский завод пропантов». Интересы истца в процессе представлял Николай Немков. Дело прошло две инстанции, завершилось взысканием 5 000 000 рублей компенсации, а затем — что особенно важно для бизнеса — перешло из стадии судебной победы в стадию реального получения денег.

КОГДА ПАТЕНТ — ЭТО НЕ ФОРМАЛЬНОСТЬ, А АКТИВ

В центре конфликта находилось изобретение «Устройство для переработки твердого топлива», защищённое патентом РФ № 2299901. Истец обратился в суд с классическим для патентного спора набором требований: признать ответчика нарушителем исключительного права, обязать прекратить незаконное использование изобретения, запретить дальнейшее использование без разрешения правообладателя и взыскать компенсацию в размере 5 000 000 рублей.

На уровне формальной фабулы всё выглядит привычно. Но такие дела обманчивы. Патентный спор — это почти никогда не история про «у нас есть свидетельство, значит, победа очевидна». Наоборот: наличие патента — лишь отправная точка. Основная борьба почти всегда начинается там, где нужно доказать сам факт использования изобретения, сопоставить объект ответчика с формулой патента, показать техническое соответствие признаков и убедить суд, что речь идёт не о похожем решении «по мотивам», а именно о незаконном использовании охраняемого результата интеллектуальной деятельности.

Именно поэтому в подобных спорах ключевым становится не только право, но и качество процессуальной стратегии.

ПРЕДЫСТОРИЯ, КОТОРАЯ УСИЛИЛА ДЕЛО

Особенность этого кейса состояла ещё и в том, что конфликт возник не на пустом месте. Спорная площадка в Ачинске уже фигурировала в более раннем процессе. Иными словами, у дела был свой технический и судебный бэкграунд. Для арбитражного спора это всегда важно: суд смотрит не только на документы, принесённые в текущем деле, но и на общую картину развития конфликта, на последовательность действий сторон и на то, насколько версия каждой из них выглядит достоверной.

Это добавило делу фактуры и сделало его особенно показательным. Перед судом был не спор «на ровном месте», а история, в которой техни-

Н. Немков

Патент, квадрокоптер и...

ческий объект, его назначение и его эксплуатация уже находились в поле правового конфликта.

КАК ЗАЩИЩАЛСЯ ОТВЕТЧИК

Позиция ответчика была выстроена по всем канонам технического спора. Он отрицал использование патента истца, ссылаясь на иное техническое решение и пытался убедить суд, что спорный объект вообще следует воспринимать иначе, чем его описывает правообладатель. По сути, стратегия сводилась к трем тезисам: это не то устройство, это не то назначение, и вообще спор надо смотреть через другую техническую модель.

В апелляции эта линия была дополнена процессуальными возражениями. Ответчик пытался спорить с видеосъёмкой, ставил под сомнение отдельные технические элементы, возражал против максимальной компенсации. Для практикующих юристов это абсолютно узнаваемая модель поведения: если невозможно легко объяснить происхождение и назначение спорного объекта, надо попытаться размыть картину — через спор о терминах, о квалификации, о допустимости доказательств и о размере требований.

Но именно в таких делах и проявляется разница между формальным представительством и настоящим сопровождением спора.

РОЛЬ НИКОЛАЯ НЕМКОВА: НЕ ПРОСТО УЧАСТИЕ В ПРОЦЕССЕ, А ПОСТРОЕНИЕ ДОКАЗАТЕЛЬНОЙ ЛОГИКИ

Судебные акты прямо подтверждают, что интересы ООО «Сибтермо-2» в первой инстанции и апелляции представлял Николай Немков. Однако

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

Предлагается применять высшую меру наказания для подрывающих оборону коррупционеров. Это поможет?

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



M·PARTNERS
коллегия адвокатов

Евгений Шелудков

Советник Московской коллегии адвокатов М-ПАРТНЕРС

Борьба с коррупцией одно из ключевых направлений деятельности не только России, но и мирового сообщества.

Суть данной законодательной инициативы в том, чтобы ввести в Уголовный кодекс Российской Федерации новый состав преступления — «Коррупционная деятельность, повлекшая ущерб обороноспособности страны и безопасности граждан» (ст. 275.2).

Авторы законопроекта предлагают приравнять такие деяния к государственной измене и наказывать за них сурово — вплоть до смертной казни, аргументируя это тем, что хищения при выполнении гособоронзаказа, строительстве оборонительных сооружений или поставках для армии ведут к гибели людей и являются предательством национальных интересов.

В пояснительной записке авторы обосновывают законопроект событиями последних лет, включая факты коррупции в области обороноспособности государства и международной практикой Китая, Вьетнама и Таиланда, где смертная казнь за масштабную коррупцию применяется как эффективная превентивная мера.

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

Остальным желающим на платной основе.

Пишите: 7447273@bk.ru



Нухбек Аджиев

Адвокат АБ «Забейда и партнеры»

Инициатива вернуть применение смертной казни в качестве меры наказания за преступления, представляющие наибольшую общественную опасность, является достаточной популярной среди множества политиков и некоторой части населения. В июне 2026 года депутаты вышли с очередным таким предложением и внесли законопроект, предлагая дополнить Уголовный кодекс статьей 275.2 и распространить на коррупционные преступления против обороноспособности государства применение смертной казни. Однако прежде, чем аплодировать «беспрецедентной» борьбе с коррупцией, стоит спросить: как это будет работать на практике и изменится ли что-то в реальности?

Начнем с формально-юридической стороны. Смертная казнь в России не отменена, но находится под мораторием — фактически с 1996 года, а после постановления Конституционного Суда РФ от 19 ноября 2009 года № 1344-О-Р эта пауза приобрела статус необратимой: суд прямо указал, что в стране сложился устойчивый конституционно-правовой режим, исключающий возврат к этому виду наказания, независимо от последующих решений законодателя. Иными словами, даже если проект закона будет принят в неизменном виде, пока действует вышеназванное постановление Конституционного Суда РФ, статья 275.2 УК РФ в части смертной казни рискует остаться красивой, но не работающей нормой. Юридический эффект от такой нормы будет скорее символическим, но нереализуемым.

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

Комментарии экспертов...



К КЛИНИКА
ДОКТОРА
КАЛЮЖНОЙ

Марина Калюжная

врач-психиатр-нарколог, основательница Клиники
доктора Калюжной, <https://dr-kalyuzhnaya.ru/>

Честно, я сразу скажу вопрос звучит просто, а по сути он совсем не про юриспруденцию, он про то, как устроена голова у человека, который годами берет чужое и не боится.

Смертная казнь как мера — это апелляция к страху, а страх работает только там, где человек вообще держит в голове риск. У большинства коррупционеров такого масштаба риск давно вытеснен. Я вижу это в практике — это не импульсивное преступление, а долгий растянутый на годы процесс, где каждый следующий шаг чуть больше предыдущего, а наказания все нет и нет. Привыкание, если по-простому. Как с зависимостью — первая доза страшно, сотая уже рутина. Дофаминовая система перестраивается под «это нормально, я же не попался». И вот тут ключевой момент, который редко звучит: у людей, встроенных в систему, годами формируется ощущение неприкасаемости. Это не бравада. Это реальное искажение восприятия риска. В западной литературе называется иллюзией неуязвимости — ощущение «со мной такого не будет», даже когда рядом уже сажают других. Ужесточение наказания на это почти не влияет, потому что оно живет не в зоне рационального расчета, а где-то глубже, в области привычки и самооправдания. Плюс есть момент из психологии морали — у людей, долго находящихся у власти, часто включается механизм морального разобщения, когда свои действия вообще не воспринимаются как во-

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



Агентство Городских Новостей “Москва”

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

Бастрыкину доложат о закрытых для владельцев квартирах в Подмосковье с 2011 года

Источник: [HTTPS://DZEN.RU/A/AXsC7LPYWVYTTWQL](https://dzen.ru/a/AXsC7LPYWVYTTWQL)
Агентство Городских Новостей “Москва”
[HTTPS://WWW.MSKAGENCY.RU/](https://www.mskagency.ru/)

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

В центральный аппарат Следственного комитета (СК) России представят доклад о ходе расследования уголовного дела по факту нарушений жилищных прав граждан в Московской области, сообщили Агентству городских новостей «Москва» в пресс-службе СК России.

«Накануне в эфире новостного выпуска на федеральном канале сообщалось, что жители дер. Прохорово муниципального округа Чехов не могут вернуться в свои квартиры, закрытые в 2011 году под предлогом реконструкции, но фактически переданные коммерсантам под хостел. Люди вынуждены жить в аварийных домах. Кроме того, сообщается, что не исполняется решение суда о возвращении жильцов в их жилье», – говорится в сообщении.

Уточняется, что по данному факту следственными органами ГСУ СК России по Московской области расследуется уголовное дело по ст. 293 УК РФ («Халатность») и ст. 315 УК РФ («Неисполнение приговора суда, решения суда или иного судебного акта»).

Председатель СК РФ Александр Бастрыкин поручил руководителю ГСУ СК России по Московской области Ярославу Яковлеву доложить о ходе расследования уголовного дела, установленных обстоятельствах, а также по доводам сюжета. Исполнение поручения стоит на контроле в центральном аппарате ведомства.



«Санкт-Петербург»

Городской телеканал о людях, событиях, политике, спорте и культуре. <https://tvspb.ru>

Налоговый удар по элите: сколько теперь отдадут владельцы яхт и дворцов?

ИСТОЧНИК: [HTTPS://DZEN.RU/A/AZWIEtSrMzJM2Y6F](https://dzen.ru/a/AZWIEtSrMzJM2Y6F)

«САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» — ГОРОДСКОЙ ТЕЛЕКАНАЛ О ЛЮДЯХ, СОБЫТИЯХ, ПОЛИТИКЕ, СПОРТЕ И КУЛЬТУРЕ.

[HTTPS://TVSPB.RU](https://tvspb.ru)

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

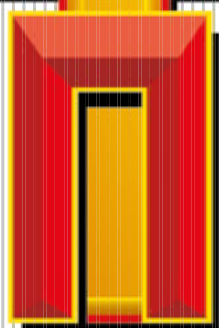
Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

В Государственной думе предложили ужесточить налоговую нагрузку на состоятельных граждан.

В Госдуме обратил внимание на стремительный рост благосостояния российских миллиардеров, чьи капиталы за минувший год увеличились почти на 24 миллиарда долларов. Как сообщает Телеканал 360°, депутаты предлагают ввести дополнительные сборы на предметы роскоши. То есть усовершенствовать существующую прогрессивную шкалу налога на недвижимость необходимо, привязав новые ставки к кадастровой стоимости объектов. Кроме того, предлагается обложить разовым налогом покупку премиальных автомобилей.

Разработанный законопроект предлагает конкретные цифры. Для объектов недвижимости, чья **стоимость превышает 350 миллионов рублей**, предполагается взимать разовый налог в размере 3–4% от кадастровой цены. Владельцам **автомобилей дороже 20 миллионов рублей** придется заплатить от 1 до 4% от покупной стоимости.

Парламентарии уверены, что такая мера не только увеличит поступления в местные и региональные бюджеты, но и станет важным шагом к более равномерному распределению фискальной нагрузки между разными слоями населения.



ТРУДОВОЕ ПРАВО

№ 7 (312)

ИЮЛЬ 2026

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

Чина Аржанникова

Какие юридические обстоятельства имеют существенное значение при определении размера заработной платы в случае признания трудовых отношений в суде?

Виктория Алфёрова

Суды по восстановлению на работе беременных сотрудниц

Василий Орленко

Попытка банкротства ребёнка

Татьяна Човикова

Материнский (семейный) капитал сегодня — проблемы получения

Александр Алешкин

Доказать подлинность документа — советы юриста

Дмитрий Харитонов

Интеллектуальные права — всё начинается с вешалки

Татьяна Кочанова

Правила временного перевода работников к другому работодателю на 2026

Максим Коновалов

Опасные статьи в кредитных договорах. Как компании защитить себя?

ПРАКТИЧЕСКИЙ ДЕЛОВОЙ ЖУРНАЛ

ТРЕВЬЮ

ОБЗОРЫ КОММЕНТАРИИ ПРАКТИКА

№3/2026



Евгений Коршунов
СЕО «Автобан
Диджитал»



**Александр
Ожерельев**
NeoGraph.tech



**Артем
Фещенко**
ИДО ТГУ



Оксана Курочкина
эксперт в международной
торговле



**Вероника
Попельшева**
«А.Р.С.Консалтинг»



**Виктор
Шишкин**
бизнес-архитектор



**Светлана
Гринькова**
HR-эксперт



**Игорь
Залюбовский**
НПО ЭТАЛОН



**Дмитрий
Тулупов**
консультант



**Александра
Балод**
Коуч



**Алиса
Айдарова**
Itmonolith Маркетолог



Екатерина Шишкова
агентство Екатерины
Шишковой

БИЗНЕС
ИДЕИ

БИЗНЕС
РЕШЕНИЯ

БИЗНЕС
ТЕХНОЛОГИИ

БИЗНЕС
ПРОЦЕССЫ

www.TOP-PERSONAL.ru

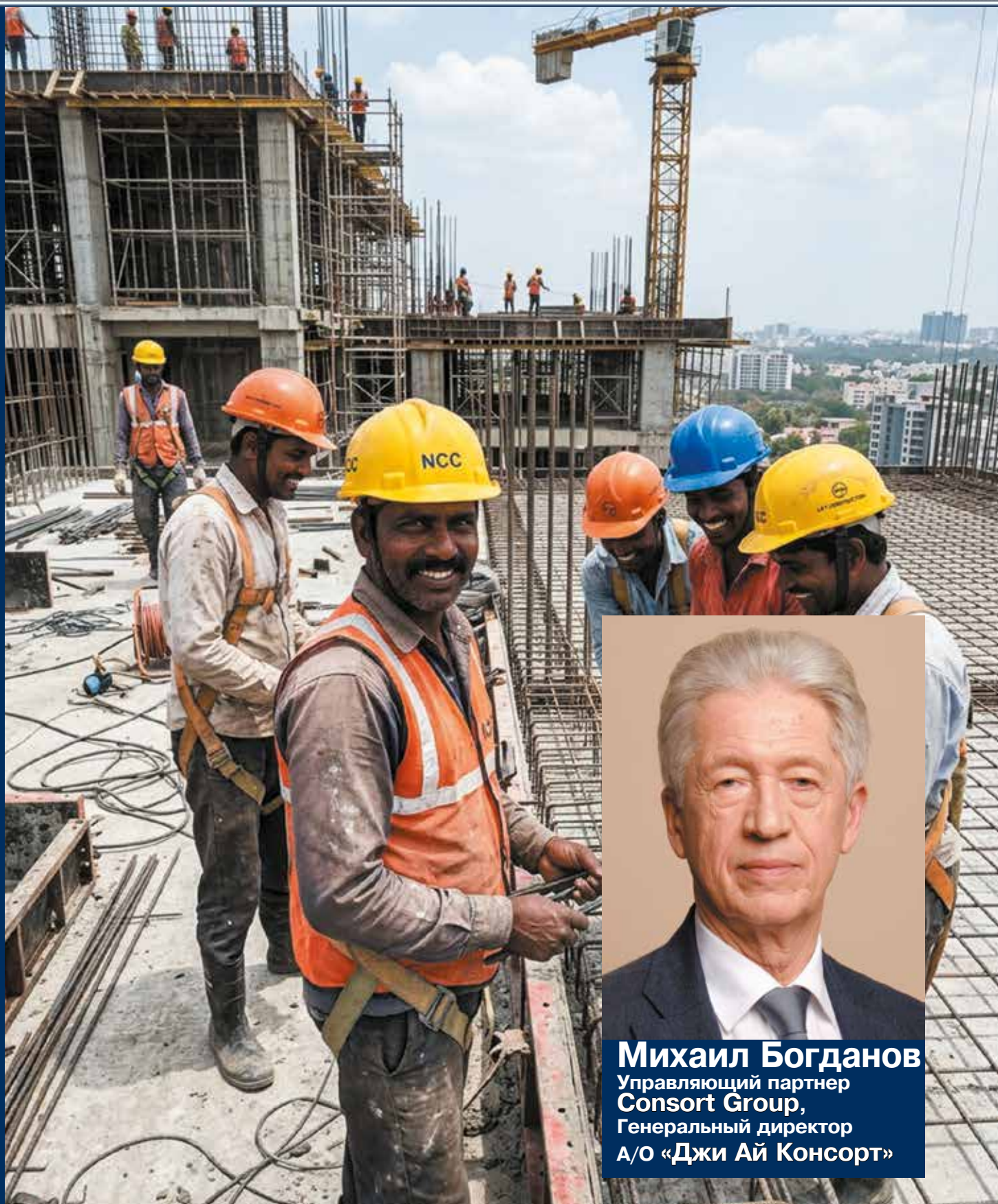


УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Вопросы адрес: по телефону "Ресурсы" - 7052, 7055, 72025.

20
№ (824)
2026

Главная тема: **ИНДИЙСКИЕ РАБОЧИЕ**



Михаил Богданов
Управляющий партнер
Consort Group,
Генеральный директор
А/О «Джи Ай Консорт»