

Единственное, но «РОСКОШНОЕ» жильё теперь
можно отобрать за долги?
Читайте статью Наталии Пластининой.

Удачи!
Александр Гончаров

ВЕДУЩИЕ ЭКСПЕРТЫ

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

Законодательные инициативы 2021



Мария Сучкова
**Законодательные инициативы в области
недвижимости, которые вступят в силу
в 2021 году** 5

Выселение



Наталья Пластинина
**Должник продолжит жить в единственном,
но роскошном жилье??!** 9

Страховка



Татьяна Горошко
**Взыскание дольщиками страхового возмещения
при банкротстве застройщиков: краткий обзор
на примере судебной практики Московского
городского суда 2020 года** 21

Мошенничество



Инна Демидова
**Недвижимость всегда была привлекательным
объектом не только для добросовестных
продавцов и покупателей на рынке жилья** 29

Мария Лисицына
**Какие схемы мошенников появятся
при принятии закона?** 35

Налоги



Дарья Родионова
**Десятки квартир у физических лиц:
споры по налогам при их продаже** 39

Алена Верещагина
**Налоги с продажи квартиры. В 2021 году
наступят существенные изменения** 49

Дмитрий Гайдин
Когда суды признают недвижимость приобретенной не на свои доходы. 53

Кафе и рестораны



Марина Кузина
Помещения в кафе и ресторанах. Споры по их использованию 63

Комментарии юрфирм

В. Алистархов, А. Воскресенская, Е. Данько,
А. Яковлева, А. Тархов
Знаешь схему — строишь в Сочи: как суд и надзор не заметили превращения отеля в элитный ЖК. 73

Вопрос — ответ



Мария Рулькова
Вопрос — ответ 83

Зарубежная недвижимость

Ирина Дружинина
Какие проблемы случаются при покупке недвижимости за рубежом россиянами 87

Пожары

Дарья Сергеева
Аудит пожаров в компаниях: споры 97

Технадзор



О.Г. Варганова
Ростехнадзор: споры по проверкам 105

Выходные данные

Журнал  **ЖИЛИЩНОЕ
ПРАВО**

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

Главный редактор издательства:
Александр Гончаров.

Выпускающий редактор журнала:
М. Быкова

Редакционная коллегия:
А. Сорокин, Н. Пластинина, Е. Кустова,
О. Олейникова, Н. Быстрицкая,
В. Алистархов, Н. Пластинина, П. Хлебников,
Е. Кужилина, И. Костылева, Е. Благодарова

Эксперты: В. Алистархов, Е. Благодарова,
Д. Болгер, А. Герасимов, О. Иванихина,
А. Кайль, И. Костылева, Е. Кужилина,
М. Кузина, М. Лазукин, А. Лейба,
Ф. Махмутов, О. Мун, А. Пикалова,
Н. Пластинина, А. Русин, М. Смородинов,
А. Сорокин, Ю. Сорокина, М. Толстых,
В. Трофимова, А. Угрюмов, К. Ханина,
П. Хлебников

PR-отдел: tp@top-personal.ru

Корректор:
О. Трофимова.

Дизайн, верстка:
О. Дегнер.

Интернет-проекты:
П. Москвичев.

Альтернативная подписка:
tp@top-personal.ru

Пресс-служба:
pr@estate-law.ru

Руководитель отдела маркетинга:
В. Гончарова.

Гл. бухгалтер
Н. Фомичева.

Рекламный отдел:
tp@top-personal.ru

Прямая подписка и отдел реализации:
tp@top-personal.ru

Претензии по доставке:

tp@top-personal.ru

**Подписка: по каталогу агентства
«Роспечать»: 79154, 79357;
по объединенному каталогу:
43137, 29429;
Интер-почта: 1243.**

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 14.01.2021.
Формат 60x90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 41-02.**

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

©  , 2021

ISBN 978-598172-008-6



9 785981 720086



Мария Сучкова

юрист практики «Земля. Недвижимость. Строительство»
юридической фирмы «Интеллектуальный капитал»

Законодательные инициативы в области недвижимости, которые вступят в силу в 2021 году

С 28.06.2021 года вступает в силу пункт 6.1 статьи 15.4 Закона об участии в долевом строительстве. Названная норма предъявляет к застройщику требование о размещении в ЕИСЖС проектной декларации еще до заключения первого ДДУ.

Также будут ужесточены требования к застройщикам, привлекающим деньги только с помощью эскроу и желающим получить заключение о соответствии проектной декларации требованиям закона. В отношении таких застройщиков станет применяться статья 3.2 закона № 214-ФЗ, которая устанавливает жесткие требования к органам управления и руководителям девелопера.

**ВВЕДЕНИЕ ЗАПРЕТА НА ХРАНЕНИЕ ВЕЩЕЙ
НА ЦОКОЛЬНЫХ ЭТАЖАХ ЗДАНИЙ И В ПОДВАЛАХ ДОМОВ.
ОТНОСИТСЯ НОВОЕ ТРЕБОВАНИЕ К ХРАНЕНИЮ ЛЮБЫХ
ВЕЩЕЙ, А ТАКЖЕ ОВОЩЕЙ, ФРУКТОВ, ДОМАШНЕЙ
КОНСЕРВАЦИИ**

Следует обратить внимание, что согласно Постановлению Правительства № 1479 от 16.09.2020 года, которое вступает в силу 1 января 2021 года, утверждаются новые правила и требования противопожарной безопасности для собственников жилья. На них будут

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

Остальным желающим на платной основе.

Пишите: tp@top-personal.ru

ПРОГУЛ ПО ВИНЕ КОМПАНИИ — АНАЛИЗ СПОРОВ И ДОКАЗАТЕЛЬСТВ

ДАРЬЯ СЕРГЕЕВА

... ВЫНУЖДЕННЫЙ ПРОГУЛ — ЭТО СЛЕДСТВИЕ НЕЗАКОННЫХ ДЕЙСТВИЙ РАБОТОДАТЕЛЯ...

...ЕСЛИ ЗА ВРЕМЯ СУДЕБНЫХ РАЗБИРАТЕЛЬСТВ ПО ВОПРОСУ ВЗЫСКАНИЯ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ ЗА ВЫНУЖДЕННЫЙ ПРОГУЛ В ОРГАНИЗАЦИИ ПРОИЗОШЛО ПОВЫШЕНИЕ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ, ТО СРЕДНИЙ ЗАРАБОТОК, ОПРЕДЕЛЕННЫЙ ДЛЯ ОПЛАТЫ ВРЕМЕНИ ВЫНУЖДЕННОГО ПРОГУЛА, УВЕЛИЧИВАЕТСЯ...

...ВРЕМЯ ПРОСТОЯ — ЭТО НЕ ВРЕМЯ ОТДЫХА, ТО ЛИШЬ ЛОКАЛЬНЫЙ НОРМАТИВНЫЙ АКТ МОЖЕТ ОСВОБОДИТЬ РАБОТНИКА ОТ ОБЯЗАННОСТИ ПРИСУТСТВОВАТЬ НА РАБОЧЕМ МЕСТЕ...

...ПЕРИОД ВЫНУЖДЕННОГО ПРОГУЛА РАБОТНИКА ПРИШЕЛСЯ НА ПЕРИОД ПРОСТОЯ ПО ВИНЕ РАБОТОДАТЕЛЯ, ДАННОМУ РАБОТНИКУ ОПЛАЧИВАЕТСЯ ИМЕННО ВЫНУЖДЕННЫЙ ПРОГУЛ, А НЕ ПРОСТОЙ...

...НЕВЫХОД РАБОТНИКА НА РАБОТУ, ЕСЛИ ОН НЕ ЗНАЛ ОБ ИЗДАНИИ ПРИКАЗА О ВОССТАНОВЛЕНИИ, ВЫЗВАН УВАЖИТЕЛЬНОЙ ПРИЧИНОЙ И ПРОГУЛОМ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ...



Наталья Пластинина

Должник продолжит жить в единственном, но роскошном жилье??!

Верховный Суд РФ запретил уплотнять должников в единственном жилье, пусть даже и очень роскошном.

Верховный суд РФ¹ принял решение по делу, которое может стать поворотным в практике: он запретил кредиторам переселять должника из его единственной квартиры в апартаменты поменьше.

1. «СВЕЖАЯ» ИСТОРИЯ

Житель Ижевска Дмитрий С. несколько лет назад был признан банкротом. В прошлом году кредиторы решили забрать у него квартиру площадью 40,3 квадратного метра и переселить его в квартиру площадью 19,8 квадратного метра. А вырученные от такого уплотнения деньги пустить на погашение долга.

Как рассказывают эксперты, подобное дело далеко не единственное: в судах постепенно стала складываться такая практика, что должникам нет, да и отрезали «лишние» квадратные метры в единственном жилье.

Во многих регионах кредиторы начали покупать должникам жилье поменьше. Получалось, что формально у человека уже две квартиры. А значит, его можно «попросить» переехать из дворца в новую каморку. По мнению сторонников такого подхода, если должник живет в роскошном, пусть и единственном жилье, это несправедливо, что с него ничего нельзя взять. Если он сам не может расплатиться, почему бы не отрезать у него «излишки» квадратных метров? Вопрос в том, что именно считать излишками. Допустим, квартира в 40 квадратных метров на одного — это хоромы или лачуга?

Своим решением кредиторы реализовали единственное жилье должника общей площадью 40,3 кв. м, предоставив взамен квартиру площадью 19,8 кв. м. Таким образом, кредиторы «обошли» законодательный запрет на реализацию единственного жилья должника, установленный статьей 446 ГПК РФ. Такая практика достаточно распространена и, по сути, лишает должников их привычного единственного жилья. Это создавало некую неопределенность, которая не позволяла прогнозировать исход дела, так как вопрос о достаточности жилья для должника и членов его семьи оста-

¹ <https://rg.ru/2020/11/17/verhovnyj-sud-rf-zapretil-uplotniat-dolznikov-v-edinstvennom-zhile.html>

вался на усмотрение суда. В рассматриваемом споре, вопреки сложившейся судебной практике, суд первой инстанции все-таки встал на сторону должника.

Однако апелляция и кассация в приведенном споре не согласились с первой инстанцией и, наоборот, поддержали кредиторов. Кассация особо указала: в своей квартире должник не живет, места своего фактического

**ЕСЛИ ДОЛЖНИК ЖИВЕТ В РОСКОШНОМ,
ПУСТЬ И ЕДИНСТВЕННОМ ЖИЛЬЕ, ЭТО НЕСПРАВЕДЛИВО,
ЧТО С НЕГО НИЧЕГО НЕЛЬЗЯ ВЗЯТЬ**

проживания не раскрывает, в браке не состоит, нетрудоспособных детей на иждивении не имеет. В итоге кассация решила, что в результате продажи принадлежащей должнику квартиры будут хотя бы частично погашены требования кредиторов должника, при этом должнику передается квартира, пригодная для жизни. То есть своя правда у кредиторов есть. Юристы отмечают, что статья ГПК РФ не содержит ориентиров для определения уровня обеспеченности жильем как разумно достаточного. Поэтому на практике возникают споры. Теперь свое слово в этом вопросе сказал Верховный суд РФ.

Решение Верховного Суда РФ² (см. дело № 309-ЭС20-10004), оставившее в силе определение суда первой инстанции, устраняет правовую неопределенность в толковании норм об исполнительском иммунитете в отношении единственного жилья.

² https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/fd6509b2-3770-4af7-ab4d-2a2d8d0527c9/aabf0abfd50-4d63-b4e6-89b3ff78837b/A71-16753-2017_20201029_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True

По сути, в сложившейся ситуации приведенного конкретного спора, в котором имелась явная заинтересованность и конкретные действия должника по выводу имущества из-под взыскания и искусственное создание у имущества статуса «единственного пригодного жилья» и обеспечение его имущественным иммунитетом, закон и суд не дали кредиторам права за счет «роскоши» (лишних метров по сравнению с социальной нормой (в городе проживания должника Ижевске такая норма составляла 13,3 кв.м. на человека)) погасить часть долгов банкрота перед кредиторами. По мнению высшего суда это нарушает права должника (см. Определение СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 29 октября 2020г. № 309-ЭС20-10004 по делу № А71-16753/2017³).

При этом про права кредиторов опять позабыли....

Не вывели из-под имущественного иммунитета даже установленные в ходе рассмотрения дела факты непроживания должника по месту этого единственного жилья, попытки его перевести в нежилой фонд для дальнейшей сдачи в аренду под офисы.

По факту выглядит как фарс и насмешка проживание должника-банкрота в роскошном особняке, который кредиторы, оставшиеся по большей части ни с чем при обращении взыскания на имущество должника, не могут процедурно поменять на обычное жилье в пределах социальной нормы. Так было и есть в большинстве случаев, например, владельцев обанкротившихся торговых сетей. Долги есть, богатые родственники за границей — есть, особняк — остался. А вот денег для выплаты кредиторам Ну, не хватило....

Казалось бы, даже в нашем непродуманном в мелочах законодатель-

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**

³ <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/74762741/>



Татьяна Горошко

юрист

Взыскание дольщиками страхового возмещения при банкротстве застройщиков: краткий обзор на примере судебной практики Московского городского суда 2020 года

По информации новостных агентств, «за первое полугодие 2020 года в стране разорились 73 застройщика, которые совокупно возводят 1,2 млн. кв. м недвижимости»¹ (здесь и далее в статье курсивом выделены цитаты — прим. автора), а «по итогам 2020 года могут обанкротиться 180–200 застройщиков жилья»². Впрочем, на мой взгляд, банкротства застройщиков часто вызывают широкий общественный резонанс не столько по причине общего количества банкротств, сколько по причине большого количества пострадавших дольщиков. И если, например, о банкротстве такого гиганта как Су-155³ многие, возможно, и забыли уже, то последствия банкротства «Урбан Групп»⁴, застройщиков ЖК «Царицыно»⁵, ЖК «Терлецкий парк»⁶ в Москве и многих других еще не устранены.

В нашей сегодняшней статье мы рассмотрим на примере актуальной судебной практики Московского региона, насколько реально дольщикам, попавшим в такую тяжелую ситуацию как банкротство застройщика, получить судебную защиту своих прав, а именно права на получение страхового возмещения.

Рассмотрим первый пример⁷. Между застройщиком и дольщиком был заключен договор участия в долевом строительстве жилого дома. Также между застройщиком и страховой компанией был заключен договор страхования гражданской ответственности застройщика. Согласно условиям этого договора страхования «... страховым случаем является неисполнение или ненадлежащее исполнение страхователем обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, подтвержденные:

- *решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со ст. 14 Федерального закона N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости*

1 URL: <https://realty.rbc.ru/news/5f47a5cc9a7947f6b7425b8c>; дата отклика 07.12.2020.

2 Там же.

3 URL: <https://www.rbc.ru/rbcfreenews/5acdd0d89a79471a4eb6550c>; дата отклика 07.12.2020.

4 URL: <https://pravo.ru/news/218776/>; дата отклика 07.12.2020.

5 URL: <https://tass.ru/nedvizhimost/9921611>; дата отклика 07.12.2020.

6 URL: <https://www.kommersant.ru/doc/4104717>; дата отклика 07.12.2020.

7 Апелляционное определение Московского городского суда от 02.09.2020 по делу N 33-25852/2020.

и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований».

Решением арбитражного суда застройщик был признан банкротом, в его отношении было открыто конкурсное производство. Дольщик обратился в страховую компанию с требованием о выплате страхового возмещения с приложением необходимых документов. Страховая компания же отказала в выплате, «...со ссылкой на то, что до признания застройщика несостоятельным (банкротом) решением городского суда договор участия в долевом строительстве расторгнут, а в пользу истца взысканы денежные средства, уплаченные в счет цены договора».

Суд первой инстанции отказал дольщику в выплате страхового возмещения, так как произошедшее событие не может быть признано страховым случаем и не является основанием к выплате страхового возмещения. Мосгорсуд же указал, что решение суда первой инстанции было неверным, отметил это решение и удовлетворил требования дольщика о выплате ему страхового возмещения.

Отказал во взыскании страхового возмещения суд первой инстанции и в следующем примере⁸, но указав другие причины: «Судом первой инстанции установлено, что <...> земельные участки, предназначенные для строительства и обязательства застройщика перед участниками строительства о передаче помещений, включенных в реестр требований участников долевого строительства, были переданы новому застройщику. <...> при прекращении обязательств по договору участия в долевом строительстве прекращено и обеспечивающее его обязательство, в связи с чем, обязательства, вытекающие из договора страхования гражданской ответственности <...>, прекратились, что явилось основанием для отказа в выплате страхового возмещения в размере сумма, штрафа и судебных расходов».

⁸ Апелляционное определение Московского городского суда по делу N 33-11268/2020.

Таким образом, если говорить упрощенно: суд первой инстанции, никак не оценив волю дольщика, «автоматически» посчитал обязательства страховой компании прекращенными.

Ошибку суда первой инстанции исправил Московский городской суд: «... истец обратилась в страховую компанию еще до начала арбитражной процедуры урегулирования обязательств застройщика посредством возмездной передачи его имущества (в том числе имущественных прав) и

**ИСТЕЦ ВЫБРАЛА СПОСОБ ЗАЩИТЫ СВОЕГО ПРАВА
ПОСРЕДСТВОМ ВЫПЛАТЫ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ,
А НЕ ПОЛУЧЕНИЯ ИМУЩЕСТВА В ВИДЕ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ**

обязательств иному застройщику, который будет являться приобретателем (ст. 201.15-1-201.15-2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»), а настоящее исковое заявление подано истцом в суд, то есть позже принятия арбитражным судом вышеуказанного определения Арбитражного суда <...> о передаче обязательств застройщика новому застройщику — наименование организации, тем самым истец выбрала способ защиты своего права посредством выплаты страхового возмещения, а не получения имущества в виде объекта недвижимости».

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**



Инна Демидова

**Недвижимость всегда
была привлекательным
объектом не только
для добросовестных
продавцов и покупателей
на рынке жилья**

Недвижимость всегда была привлекательным объектом не только для добросовестных продавцов и покупателей на рынке жилья, но и для всевозможных мошеннических схем, которых год от года становится все больше.

Это и понятно. Ведь недвижимость на рынке обладает высокой стоимостью и хорошей ликвидностью.

На примере одного из решений суда можно отметить тенденцию, что по искам в делах о мошенничестве с квартирами пострадавшая сторона нередко просит суд привлечь к ответственности не только виновного по ст.159 УК РФ, того, кто непосредственно принимал участие в обмане и

**ПРОСИТ СУД ПРИВЛЕЧЬ К ОТВЕТСТВЕННОСТИ НЕ ТОЛЬКО
ВИНОВНОГО, НО И РОСРЕЕСТР КАК ОРГАН, ОБЯЗАННЫЙ
ПРОВЕРЯТЬ ЧИСТОТУ СДЕЛКИ**

«уводе» недвижимости, но и Росреестр как орган, обязанный проверять чистоту сделки.

Однако во всех случаях суд отказывает в исках к Росреестру, считая данный государственный орган невиновным.

В Апелляционном ОПРЕДЕЛЕНИИ Свердловского областного суда

от 18 февраля 2020 г. по делу N 33-1396/2020(33-23735/2019) отражено дело, истцом по которому являлся пострадавший от мошеннических действий и лишившийся квартиры К. Истцом был заключен договор купли-продажи квартиры. При совершении сделки в целях подтверждения прав на указанную квартиру был предоставлен оригинал выписки из ЕГРН, содержащей сведения о правообладателе и его паспорте. Впоследствии

выяснилось, что собственником указанной квартиры является другой человек, имеющий иные паспортные данные, чем у лица, продавшего истцу квартиру. По факту мошеннических действий неустановленного лица, действовавшего в качестве продавца, возбуждено уголовное дело по признакам состава преступления, предусмотренного ч. 4 ст. 159 УК РФ. Решением Ленинского районного суда г. Екатеринбурга от 29.01.2019 квартира была истребована из незаконного владения К. в пользу Л., К. выселен из данного жилого помещения без предоставления другого жилого помещения. Истец считает, что данные действия неустановленного лица стали возможным вследствие совершения должностным лицом Управления Росреестра по Свердловской области нарушений требований ст. ст. 13, 33 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ и административных регламентов, выразившиеся в том, что при обращении неустановленного лица от имени продавца через МФЦ в орган государственной регистрации с заявлением о внесении изменений в запись ЕГРН в связи с изменением сведений о реквизитах документа, удостоверяющего личность, 2 государственным регистратором П. 05.10.2018 в ЕГРН были внесены «новые» паспортные данные, при этом документы (сведения) из Управления по вопросам миграции ГУ МВД России по Свердловской области не запрошены и не получены, государственный регистратор ограничился использованием официального сайта Главного управления по вопросам миграции МВД России, по информации которого паспорт в списке недействительных не значится.

По данным фактам вынесено представление прокурора. Свою обязанность по проверке представленных документов должностные лица не выполнили. Истец указал, что убытки возникли в результате незаконных действий должностных лиц Росреестра. В связи с этим просил взыскать с ответчиков убытки в размере 2 839 475 рублей 27 копеек.

Так как решение суда 1 инстанции было принято не в пользу К., он обратился в областной суд с апелляционной жалобой.

Ссылался, что правовая экспертиза представленных неустановленным лицом документов проведена ненадлежащим образом, требуемые в соответствии с законом документы (сведения) не запрошены, что позволило неустановленному лицу довести свой преступный умысел до конца и по-

влекло незаконную регистрацию перехода права собственности на квартиру.

К данному выводу пришел и первый заместитель прокурора области, в связи с чем в адрес руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области было направлено соответствующее Представление об устранении нарушений законодательства о государственной регистрации недвижимости.

**У РЕГИСТРАТОРА НЕ ИМЕЛОСЬ СВЕДЕНИЙ О ТОМ, ЧТО
ПРЕДСТАВЛЕННЫЙ ПАСПОРТ НА ИМЯ <...> ПОДДЕЛЬНЫЙ,
ЧТО БЫЛО УСТАНОВЛЕНО ПОЗДНЕЕ**

Суд апелляционной инстанции поддержал выводы своего коллеги из районного суда, подчеркнув, что сам по себе факт неправомерности действий сотрудника регистрирующего органа, о котором указывает истец, при проверке документов для внесения изменений в реестр о паспортных данных правообладателя жилого помещения, не свидетельствует о наличии непосредственной причинно-следственной связи между действиями Управления Росреестра по Свердловской области и возникновением убытков у истца, при этом в данном случае действия, направленные на причинение вреда, были совершены недобросовестной стороной по сделке.

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**

Мария Лисицына

Какие схемы мошенников появятся при принятии закона?

<https://m.zen.yandex.ru/media/city/oleg-shein-fakticheski-v-gosdume-proshel-zakon-ob-ekspropriaciia-nedvijimosti-u-grajdan-5fb41994392d4c199e1642c0>

17 ноября 2020 в Государственной Думе прошёл законопроект о «комплексном развитии». Называется он «**О всероссийской реновации**» (№ 1023225-7). Он узаконивает экспроприацию недвижимости у граждан.

Депутат государственной думы Олег Шеин считает, что этот закон позволит губернаторам выводить на аукционы под застройку кварталы, на которых уже расположены жилые дома.

Генеральные планы и правила застройки в расчет браться не будут. Как следует из закона, мнение жильцов особо учитываться не будет. С ними

**ЗАКОН ПОЗВОЛИТ ГУБЕРНАТОРАМ ВЫВОДИТЬ
НА АУКЦИОНЫ ПОД ЗАСТРОЙКУ КВАРТАЛЫ, НА КОТОРЫХ
УЖЕ РАСПОЛОЖЕНЫ ЖИЛЫЕ ДОМА**

только посоветуются, а решение примут даже не собственники исходя из принадлежащих им квадратных метров, а прописанные на жилой площади граждане.

Владельцев коммерческой недвижимости даже не спросят. Единой федеральной системы учета голосов создано не будет. Каждый регион будет самостоятельно решать, каким образом проводить голосование.

Также закон дает возможность проводить работы по асфальтированию и ремонту инженерных коммуникаций за счет средств госбюджета.

Очевидно, что нормативно-правовой акт на руку только строительным компаниям. Возможно, они и пролоббировали его. Авторы законопроекта попытались перенести опыт реновации Москвы на всю Россию.

Общественность пытается остановить принятие этого законопроекта, подаются петиции. И это неудивительно, так как законопроект дает возможность для мошеннических действий.

Для реализации законопроекта потребуется 2 триллиона рублей на первые десять лет. Их предполагается взять у застройщиков, из федеральных, региональных и муниципальных бюджетов.

**ЕСЛИ СОБСТВЕННИК НЕ ПОДПИСЫВАЕТ ДОГОВОР В
ТЕЧЕНИЕ 90 ДНЕЙ, ЕГО МОГУТ ВЫСЕЛИТЬ ЧЕРЕЗ СУД.
НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ИЗЫМУТ, А СОБСТВЕННИКАМ
ВЫПЛАТЯТ КОМПЕНСАЦИЮ**

Адресные программы реконструкции будут осуществляться в кварталах, в которых ветхое жилье или промзона занимает как минимум 50 % территории. Собственникам и нанимателям будет предоставлено равнозначное помещение или квартира, либо денежное возмещение.

Денежное возмещение нельзя получить, если помещение находится в ипотеке, или если в нем проживают несовершеннолетние или недееспособные лица.

Если собственник не подписывает договор в течение 90 дней, его могут

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**



Дарья Родионова

Десятки квартир у физических лиц: споры по налогам при их продаже

Физическое лицо имеет в собственности несколько квартир, десять квартир. Продает некоторые из них, уплачивает налоги. Но потом налоговый орган принимает решение о привлечении его к ответственности за совершение налогового правонарушения. Почему? Может быть потому, что налоговый орган обнаружил в действиях физического лица признаки предпринимательской деятельности по реализации недвижимого имущества? Но данное физическое лицо не было зарегистрировано в качестве индивидуального предпринимателя. Разберем этот вопрос.

Рассмотрим кассационное определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 13.11.2020 N 88а-25018/2020 по делу N 2а-2487/23-2020. ФИО 1 обратился в суд с административным иском, в котором просил признать незаконным и отменить решение ИФНС России по городу К. о привлечении его к ответственности за совершение налогового правонарушения и решение УФНС России, которым решение ИФНС России по городу К. оставлено без изменения. Источником информации о налоговом правонарушении стала налоговая декларация по налогу на доходы физических лиц. Налоговый орган проанализировал сделки с недвижимостью за период с 2014 года по 2018 год и сделал вывод о неоднократном и систематическом предпринимательстве ФИО 1 в области продажи недвижимости, направленном на извлечение прибыли.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении административных исковых требований отказано.

Апелляционным определением решение оставлено без изменения. ФИО 1 подал кассационную жалобу, в которой указал, что проверка его деятельности за предыдущие четыре года была не обоснована, при вынесении решений не учтены затраты по проданным объектам недвижимости на их обслуживание, ремонт, оплату коммунальных услуг, которые включены им в цену при продаже объектов. Суд кассационной инстанции оставил кассационную жалобу без удовлетворения.

Какие обстоятельства заставили налоговый орган и суды поверить в то, что ФИО 1 занимался предпринимательской деятельностью? ФИО 1 в 2018 г. приобрел две квартиры стоимостью 1 600 000 рублей каждая. Через три месяца он продал эти квартиры по 1 650 000 рублей за каждую. Достаточно ли этого, чтобы определить данные действия как предпринимательскую деятельность? В данном случае налоговый орган установил еще и то, что ФИО 1 с 2014 года по 2018 год продал семь квартир. А что привело к неправильной уплате налога? ФИО 1 заявил имущественный налоговый вычет в размере фактически произведенных и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением имущества на сумму 3 200 000 рублей, с суммой налога к уплате 13 000 рублей, тем самым была занижена налоговая база. В данном случае заявление налогового вычета является незаконным. Физическое лицо, осуществляющее предпринимательскую

деятельность, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, для целей исполнения обязанностей, установленных Налоговым кодексом Российской Федерации, фактически приравнивается к индивидуальному предпринимателю.

При определении размера налоговой базы налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета при продаже имущества (подпункт 1 пункта 1 статьи 220 НК РФ) в размере доходов, получен-

**ПРИ ВЫНЕСЕНИИ РЕШЕНИЙ НЕ УЧТЕНЫ ЗАТРАТЫ
ПО ПРОДАННЫМ ОБЪЕКТАМ НЕДВИЖИМОСТИ
НА ИХ ОБСЛУЖИВАНИЕ, РЕМОНТ, ОПЛАТУ
КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ, КОТОРЫЕ ВКЛЮЧЕНЫ
ИМ В ЦЕНУ ПРИ ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ**

ных налогоплательщиком в налоговом периоде от продажи жилых домов, квартир, комнат, включая приватизированные жилые помещения, садовых домов или земельных участков или доли (долей) в указанном имуществе, находившихся в собственности налогоплательщика менее минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества, установленного в соответствии со статьей 217.1 НК РФ, не превышающем в целом 1 000 000 рублей

Подпунктом 4 пункта 2 статьи 220 НК РФ установлено, что, если иное не предусмотрено подпунктом 2.1 или 2.2 указанного пункта, положения подпункта 1 пункта 1 статьи 220 НК РФ не применяются в отношении доходов, полученных от продажи недвижимого имущества и (или) транспортных средств, которые использовались в предпринимательской деятельности.

Также налогоплательщик не вправе уменьшить сумму своих облагаемых налогом на доходы физических лиц доходов, полученных от продажи недвижимого имущества и (или) транспортных средств, которые использовались в предпринимательской деятельности, на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов,

**ФИЗИЧЕСКОЕ ЛИЦО, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕЕ
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ,
НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАННОЕ В КАЧЕСТВЕ
ИНДИВИДУАЛЬНОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ, ДЛЯ ЦЕЛЕЙ
ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАННОСТЕЙ, УСТАНОВЛЕННЫХ НК РФ,
ФАКТИЧЕСКИ ПРИРАВНИВАЕТСЯ К ИНДИВИДУАЛЬНОМУ
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЮ**

связанных с приобретением этого имущества, учитывая, что указанный налогоплательщик не имеет права на получение имущественного налогового вычета, предусмотренного подпунктом 1 пункта 1 статьи 220 НК РФ.

В силу пункта 2 статьи 11 НК РФ физические лица, осуществляющие

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**

Алена Верещагина

Налоги с продажи квартиры. В 2021 году наступят существенные изменения

Налоги

Будет платить продавец налог при продаже недвижимости или нет, определяет срок владения ей на момент продажи. Но не все сроки считаются с момента государственной регистрации или перехода права собственности в Росреестре.

Если основанием для получения собственности на квартиру являются: договор купли-продажи, договор мены, договор дарения, ренты, договор передачи, то срок владения считается с момента госрегистрации.

Но есть исключения:

1. Если собственность получена по наследству, то срок владения считается с момента фактического принятия наследства, т. е. с момента смерти наследодателя. Если наследство получено от близкого родственника, то срок, после которого при продаже квартиры налог платить не надо, составляет три года.

2. Если квартира — новостройка, и приобреталась у застройщика по договору участия в долевом строительстве, или переуступке по договору долевого участия от юрлица, или квартира приобреталась по другому договору, связанному с долевым строительством, или по договору об участии в ЖСК, или по договору уступки права требования по Договору долевого участия от физлица, то срок владения считается с момента полной оплаты по соответствующему договору. Если жильё единственное, то для того, чтобы не платить налог при продаже квартиры должно пройти три года с момента оплаты. Если жильё не единственное, то пять лет.

Принцип расчета налога:

— Если жильё приобреталось за деньги, налог берётся с разницы между ценой продажи и ценой покупки.

— Если жильё получено бесплатно — то необлагаемая сумма по одному договору купли продажи составляет 1 млн рублей. Все, что свыше, — облагается подоходным налогом.

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

ТРУДОВОЕ ПРАВО

ФЕВРАЛЬ 2021

ПРЕМИИ: СПОРЫ С РАБОТНИКАМИ. АНАЛИЗ

Анастасия Жукова

... **Выплата премии — это право, а не обязанность компании...**

...**невыплата премии не нарушает права работника на гарантированное вознаграждение за труд в соответствии со ст. 129 ТК РФ...**

...**надо ли начислять работнику годовую премию, если он проработал в компании неполный год или полный год, но уволился до издания приказа о начислении годовой премии?...**

...**Установление разным работникам разных поощрительных выплат, является правом работодателя, предусмотренным ст. 191 ТК РФ, и не свидетельствует о дискриминации...**

Дмитрий Гайдин

Когда суды признают недвижимость приобретенной не на свои доходы

Интересными эпизодами обростает уголовное дело о мошенничестве в сфере кредитования, переводе валюты с использованием подложных документов и злоупотреблении полномочиями топ-менеджерами авиакомпании «ВИМ-Авиа».

Расследование этого дела началось чуть более трех лет назад. Несколько неожиданно в январе 2018 года Басманный районный суд города Москвы наложил арест на имущество бывшего супруга одного из обвиняемых. Правовым основанием для таких действий правоохранительных и судебных органов явились положения, закрепленные в части 3 статьи 115 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации. Всего под обременение попало 19 объектов недвижимости (земельные участки, жилые и нежилые помещения), стоимостью более 150 млн. рублей.

Напомним, что согласно диспозиции указанной нормы, арест может быть наложен на имущество, находящееся у лиц, не являющихся подозреваемыми, обвиняемыми или лицами, несущими по закону материальную ответственность за их действия, если есть достаточные основания полагать, что оно получено в результате преступных действий подозреваемого, обвиняемого либо использовалось или предназначалось для использования в качестве орудия, оборудования или иного средства совершения преступления либо для финансирования терроризма, экстремистской деятельности (экстремизма), организованной группы, незаконного вооруженного формирования, преступного сообщества (преступной организации). При этом при решении вопроса о наложении такого ареста на имущество суд должен указать на конкретные, фактические обстоятельства, на основании которых он принял такое решение.

В рамках расследования преступления следователь обратился в Басманный районный суд города Москвы с ходатайством о разрешении наложения ареста на имущество, принадлежащее бывшему супругу одного из обвиняемых, приводя доводы о том, что в результате умышленных действий обвиняемой и иных лиц со счетов ООО «Х» в период 2015-2017 гг. неправомерно перечислялись денежные средства данного Общества на счета ряда компаний, в том числе на счет ООО «У», подконтрольного бывшему супругу обвиняемой. Следствием было отмечено, что в период с 2001 по 2017 годы обвиняемая совместно проживала с бывшим супругом, являющимся отцом ее двух несовершеннолетних детей, вела с ним совместное хозяйство. В ходе расследования было установлено, что в период совершения инкриминируемого преступления в собственность бывшего супруга, которого следствие считает близким и доверенным лицом обвиняемой,

было оформлено недвижимое имущество (земельные участки, нежилые здания, жилые помещения), приобретенное, как опять же считает следствие, в результате преступных действий.

Таким образом, как указано в ходатайстве, у органов предварительного следствия имелись достаточные основания полагать, что обвиняемая с целью скрыть наличие указанного имущества, умышленно оформила его на своего бывшего супруга. Суд ходатайство следователя удовлетворил,

**ПОД ОБРЕМЕНЕНИЕ ПОПАЛО 19 ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ (ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ,
ЖИЛЫЕ И НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ), СТОИМОСТЬЮ
БОЛЕЕ 150 МЛН. РУБЛЕЙ**

наложив арест на вышеуказанное имущество. Однако Московский городской суд апелляционным постановлением от 1 октября 2020 г. отменил постановление Басманного районного суда города Москвы, удовлетворил жалобу адвоката и материалы с ходатайством следователя об аресте имущества направил на новое судебное рассмотрение в тот же суд, но в ином составе.

Мосгорсуд мотивировал свое постановление тем, что в протоколе судебного заседания не указано какие именно материалы и документы исследовал суд, а также что суд надлежаще не проверил аргументированные доводы адвоката о приобретении имущества, на которое наложен арест, на личные денежные средства бывшего супруга, не имеющие отношение к обвиняемой. На наш взгляд, указанные формальные основания для отмены постановления суда о наложении ареста могут быть быстро устранены судом первой инстанции, и имущество по-прежнему останется под аре-

стом, что говорит о достаточной убежденности судебных органов и очевидности факта приобретения недвижимости бывшим супругом обвиняемой не на свои доходы.

Если обратиться к теоретическим аспектам института наложения ареста на имущество, то следует акцентировать внимание, что он является необходимым инструментом для обеспечения исполнения приговора в части гражданского иска, взыскания штрафа, других имущественных взысканий или возможной конфискации имущества, то есть его принудительного безвозмездного изъятия и обращения в собственность государства на основании обвинительного приговора.

На практике прецеденты признания судами имущества приобретенным не на свои доходы, то есть наложения на него ареста, встречаются довольно часто и характерные из них попадают в соответствующие обзоры. Например, в «Обзоре практики рассмотрения судами ходатайств о наложении ареста на имущество по основаниям, предусмотренным частью 1 статьи 115 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации», утвержденном Президиумом ВС РФ 27 марта 2019 г., приводится постановление Пятигорского городского суда Ставропольского края от 28 ноября 2017 года, которым удовлетворено ходатайство следователя о наложении ареста на нежилое помещение — гостиницу, принадлежащую на праве собственности ООО «С», учредителями которого являются близкие родственники К., обвиняемого в совершении преступления. В ходе рассмотрения ходатайства суд на основании представленных документов установил, что фактически объект недвижимости приобретен К. на доходы от преступной деятельности

и в целях сокрытия источников дохода оформлен на третьих лиц, поэтому на это имущество необходимо наложить арест в целях обеспечения возмещения причиненного преступлением ущерба бюджету Российской Федерации.

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**

КАК ПОЛУЧИТЬ ОТ ГОСУДАРСТВА КОМПЕНСАЦИЮ ЗА НАРУШЕННЫЕ ТРУДОВЫЕ ПРАВА

Элина ШАКИРОВА

... НАДБАВКА НАЧИСЛЯЕТСЯ БЕЗ ПРИМЕНЕНИЯ РАЙОННОГО КОЭФФИЦИЕНТА К ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЕ И ПРОЦЕНТНОЙ НАДБАВКИ К ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЕ ЗА СТАЖ РАБОТЫ В РАЙОНАХ Крайнего Севера и ПРИРАВНЕННЫХ К НИМ МЕСТНОСТЯХ...

...СУММА ЗА НЕИСПОЛЬЗОВАННУЮ САНАТОРНО-КУРОРТНУЮ ПУТЕВКУ НЕПОСРЕДСТВЕННО СВЯЗАНА С ВЫПОЛНЕНИЕМ ИМИ ТРУДОВЫХ ОБЯЗАННОСТЕЙ, ПРЕДСТАВЛЯЕТ СОБОЙ КОМПЕНСАЦИЮ И НЕ ПОДЛЕЖИТ ОБЛОЖЕНИЮ СТРАХОВЫМИ ВЗНОСАМИ НА ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ СОЦИАЛЬНОЕ СТРАХОВАНИЕ...

...При НАЗНАЧЕНИИ КОМПЕНСАЦИИ ЗА РАБОТУ со сведениями, ОБРАЗУЮЩИМИ КОММЕРЧЕСКУЮ ТАЙНУ, РАБОТОДАТЕЛЬ САМОСТОЯТЕЛЬНО РАЗРАБАТЫВАЕТ И УСТАНОВЛИВАЕТ РАЗМЕРЫ ТАКИХ НАДБАВОК...

...РЕКОМЕНДУЕТСЯ ФИКСИРОВАТЬ ОСОБЕННОСТИ СТИМУЛИРУЮЩИХ И КОМПЕНСАЦИОННЫХ ВЫПЛАТ В ПОЛОЖЕНИИ об оплате труда, КОТОРОЕ БУДЕТ являться основой для начисления...



Марина Кузина

Помещения в кафе и ресторанах. Споры по их использованию

Помещения в кафе и ресторанах и других организаций, которые предоставляют услуги общественного питания часто фигурируют в спорах.

Во-первых, закон предъявляет множество требований, которые трудно учесть владельцу бизнеса (Федеральные законы от 02.01.2000 N 29-ФЗ «О качестве и безопасности пищевых продуктов», от 30.03.1999 N 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» и др.). Необходимо определить какой именно объект создается (кафе, бар, ресторан или иное заведение) и следовать требованиям законодательства. Оно различает виды объектов общественного питания в зависимости от выбора блюд, характера обслуживания и других критериев. Например, кафе предоставляет потребителю ограниченный, по сравнению с рестораном, ассортимента продукции и услуг, бар имеет специальную стойку, в буфете присутствуют полуфабрикаты (раздел 3 ГОСТ 30389-2013).

Заведение, предоставляющее услуги питания, должно соответствовать санитарным нормам, многие из которых меняются в 2021 году. Законодательство о регулировании оборота алкогольной продукции также обязывает компании реализовывать спиртные напитки при условии вскрытия тары, наличии стационарного помещения и др. Если проверяющие выявят нарушения, придется оспаривать постановления в суде.

Второй большой блок споров возникает, когда кафе располагается в жилых домах. В этом случае к спорам с административными органами добавляется недовольство жильцов, которые могут инициировать проверки или подставить под сомнения права владельца бизнеса и соседей-арендаторов или собственников (Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 01.02.2018 N Ф06-28778/2017 по делу N А65-9982/2017). Последние могут чинить препятствия в пользовании общими территориями. Рассмотрим, какие ситуации встречаются и на чью сторону встает суд.

ПОМЕЩЕНИЯ КАФЕ В МКД

Много споров возникает, когда речь идет о размещении кафе или иных организаций питания в многоквартирных домах. Жильцам мешает шум в вечернее время, запахи кухни и другие обстоятельства. Владельцы квартир могут не согласиться на размещение кафе. Рассмотрим, какое развитие могут получить события.

Арендатору предстоит решить вопрос с владельцами помещений. Общие помещения в доме принадлежат его собственникам-владельцам квартир (ст. 290 ГК РФ). Перечень таких площадей устанавливают Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491 (п. 2). Речь идет о помещениях, не являющиеся частями квартир и предназначенных для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения.

АРЕНДАТОРУ ПРЕДСТОИТ РЕШИТЬ ВОПРОС С ВЛАДЕЛЬЦАМИ ПОМЕЩЕНИЙ

К ним относятся:

- межквартирные лестничные площадки,
- лестницы, лифты, шахты;
- колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные и т.д.)

Как правило, прежде чем открыть кафе, компания изучает правовой статус помещения. При необходимости оформляет права, проводит работы по обустройству вентиляции и др. Жильцы, которые хотят воспрепятствовать открытию заведения допускают ряд ошибок. Во-первых, за защитой прав обращаются, когда срок давности истекает. Во-вторых, не анализируют статус спорных помещений и порядок их предоставления. Если компания приобрела площади, оформила их в собственность и провела работы с получением необходимых разрешений, оспорить такие действия не получится (Решение Йошкар-Олинского городского суда Республики Марий Эл № от 28 января 2020 г. по делу № 2-1572/2019).

Если для аренды используется помещение собственника, а не общие, как правило, обустройство кафе связано с ремонтными, монтажными и другими работами. Может потребоваться система вентиляции и возникнет необходимость провести другие работы. Придется согласовывать такую деятельность, если этого не сделать, возможны споры (ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, определение ВС РФ от 03.12.2020 № 305-ЭС20-17471 по делу № А40-219601/2018).

Суд может встать на сторону организации, которая обустроивает кафе, если все работы выполнены в соответствии с нормами и получены разрешения полномочных органов (Решение Арбитражного суда г. Москвы от 30.10.2019 по делу N А40-219601/2018-64-1697). Так, суд отказал в тре-

**СУД МОЖЕТ ОТКАЗАТЬ В ТРЕБОВАНИИ ВЛАДЕЛЬЦЕВ
КВАРТИР, ЕСЛИ КОЛЛЕКТИВНЫЙ ИСК БУДЕТ ЗАЯВЛЕН
ЗА ПРЕДЕЛАМИ СРОКОВ ДАВНОСТИ**

бовании жильцов демонтировать приточно-вытяжную вентиляционную систему и освободить нежилое помещение. Суд установил, что компания арендовала под кафе помещение собственника. Все работы соответствуют требованиям закона, который действовал на момент монтажа системы. В период установки вентиляции действовало распоряжение Мосжилинспекции от 14.07.2010 N Ц-1244-10/А101359, и согласие собственников МКД не требовалось (Постановление Арбитражного суда Московского

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**

Знаешь схему — строишь в Сочи: как суд и надзор не заметили превращения отеля в элитный ЖК

<https://pasm.ru/archive/297222/>

Эксперты комментариев готовы дать читателям более подробные устные консультации на договорной основе. Ждем запросы их на адрес: tp@top-personal.ru



Владимир Алистархов

адвокат

Относительно законности или незаконности возведенного объекта недвижимости возможно пояснить следующее.

Прежде всего при оценке ситуации необходимо ориентироваться на разрешительную документацию, которая есть в распоряжении застройщика.

С учетом того, что пишут СМИ, можно с достаточной уверенностью говорить о наличии у застройщика на соответствующем этапе разрешения на строительство, а это значит, застройщик имеет и исходную проектно-строительную документацию.

Поскольку объект достроен, опять же пользуясь не проверенными данными, можно говорить и о том, что застройщиком получено разрешение на ввод в эксплуатацию объекта.

То есть, основные документы, необходимые для строительства и эксплуатации объекта у застройщика имеются, остальное — так это уже от «лукавого». В народе это называют ОБС, то есть одна бабка сказала.

Частный детектив обратился в СМИ... Кто это? И зачем он это делает?

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**



Александра Воскресенская

адвокат КА «Юков и партнеры»

Без документов и нормативной базы сложно сказать, есть ли в действиях застройщика существенные нарушения.

Из статьи следует, что застройщиком продаются апартаменты, которые являются нежилыми помещениями (из этого исходят закон и судебная практика).

Можно говорить о нарушениях законодательства, в том случае если:

1) Земельный участок, на котором расположен ЖК, используется не по целевому назначению. Это маловероятно, так как если участок относится к землям населенных пунктов, то на нем можно возводить практически любые здания и сооружения, в том числе жилые комплексы и отели.

2) Для земельного участка предусмотрен один вид разрешенного использования: например, гостиничное обслуживание (код 4.7 по Классификатору Минэкономразвития России). В таком случае действия по осуществлению на участке жилой застройки будут незаконными.

3) Возведенный комплекс является самовольной постройкой. Из статьи

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**



Анастасия Яковлева

*адвокат, юрист практики по недвижимости и инвестициям
АБ «Качкин и Партнеры»*

Отвечая на вопрос о законности строительства апарт-комплекса «Моравия» в Сочи, возникает два самостоятельных вопроса:

1. Законно ли выданное застройщику разрешение на строительство, т.е. является ли оно соответствующим градостроительному законодательству и законодательству об охране объектов культурного наследия;

2. Допустимо ли строить апарт-комплекс, т.е. нежилое здание, под видом жилья и продавать расположенные в нём апартаменты, позиционируя их как жилые квартиры.

Для ответа на первый вопрос о соответствии законодательству РФ выданного застройщику АК «Моравия» разрешения на строительство необходимо произвести полноценный градостроительный анализ земельного участка, используемый для строительства. Без такого анализа достоверно оценить законность выданного разрешения невозможно, как и невозможно провести полноценный градостроительный анализ в рамках настоящего комментария.

При этом, наиболее спорными моментами с точки зрения градостроитель-

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**

Вопрос — ответ...

Вопрос — ответ

Вопрос — ответ

Вопрос — ответ

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

Ждем запросы их на адрес: tp@top-personal.ru



 Князев и партнёры
Московская Коллегия Адвокатов

Мария Рулькова

Юрист МКА «Князев и партнеры»

ВОПРОС: Здравствуйте. Я инвалид-колясочник 1 группы прописана у своего отчима, который является единственным собственником квартиры. В постановке на учёт получения адаптированного жилья мне в ДГИ отказали, ссылаясь на излишки площади (51 метр — на троих жильцов) Квартира не приспособлена для передвижения на инвалидной коляске. В Префектуре моего района предложили частично адаптировать квартиру, где я прописана, но единственный собственник — отчим, категорически против каких-либо переделок дверных проёмов, расширений санузла за счёт коридоров и т.д. Мой вопрос — имею ли я право вновь обратиться в ДГИ на постановку меня на учёт в связи с тем, что жить в в такой квартире без адаптации мне невозможно. Скажите пожалуйста — к кому мне обращаться за решением возникшей проблемы? Татьяна

Здравствуйте, Татьяна. К сожалению, вы не указали в каком городе проживаете, поэтому за основу ответа взято законодательство города Москвы.

В соответствии со статьями 22, 40 Закона города Москвы от 14.06.2006 № 29 «Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения» специально оборудованное жилое помещение семье инвалида-колясочника может быть предоставлено по договору безвозмездного пользования. При этом принадлежащее семье на праве собственности занимаемое жилое помещение подлежит безвозмездной передаче в собственность города Москвы.

Вопрос — ответ...

В данном случае не требуется признание семьи инвалида, нуждающейся в улучшении жилищных условий и малоимущей. Вместе с тем необходимо согласие всех членов семьи на отказ вашего отчима от права собственности на ранее занимаемое жилое помещение, без получения которого предоставление жилья в специально оборудованном жилом фонде невозможно, что в вашем случае, полагаю будет невозможным, поскольку отчим (собственник квартиры) не согласен даже на расширение дверных проемов.

К сожалению, обязать отчима дать согласие, не представляется возможным, поскольку собственник квартиры обладает неограниченными правами в отношении нее и по своему усмотрению вправе ею распоряжаться.

Постановлением Правительства Москвы от 24.05.2016 № 271-ПП «Об организации предоставления отдельным категориям граждан жилых помещений из жилищного фонда города Москвы» предусмотрено, что граж-

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**

Ирина Дружинина

Юрист

Какие проблемы случаются при покупке недвижимости за рубежом россиянами

В современном мире стираются границы, и жители разных стран, в том числе и Российской Федерации, при наличии желания и финансовых возможностей осуществляют покупку недвижимости в другой стране, что не составляет больших проблем. Тем не менее есть ряд требований, соблюдение которых обязательно и на которые необходимо обратить внимание. Эти правила касаются подавляющего большинства стран, поэтому их актуальность отражена в статье.

1. ЦЕЛЬ ПРИОБРЕТЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА ПРЕДЕЛАМИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

У приобретения недвижимости за пределами Российской Федерации могут быть разные цели.

Недвижимость может использоваться:

— для постоянного места жительства (при переезде в страну ее нахождения);

Здесь возникает ряд вопросов, связанных с получением вида на жительство.

Сначала необходимо открыть визу при переезде в страну. Потом оформляется вид на жительство, документ выдается на определенный срок это, как правило, 1-5 лет. Затем можно обновить вид на жительство, доказав, что основания для его получения все еще есть, или подать документы для получения постоянного вида на жительство, который уже будет действовать бессрочно. В некоторых странах можно сразу получить постоянный вид на жительство, а где-то этого статуса вообще нет, после нескольких лет с видом на жительство можно подавать документы для получения гражданства.

Проблемы могут возникнуть при получении вида на жительство или его продления, а так же при получении гражданства, устройства на работу и т.д.

— для использования как временное (сезонное жилье).

Например, эта недвижимость может быть использована как дача, если находится в так называемом курортном городе.

Скорее всего, получение вида на жительство не будет актуальной проблемой, однако возникнет вопрос рентабельности, обслуживание недвижимости, оплаты коммунальных услуг и налогов.

— для коммерческих целей (сдача в аренду).

К данному пункту возникает ряд вопросов.

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации резиденты Российской Федерации обязаны уплатить налог в размере 13% от своих доходов, полученных не только на территории России, но и за ее пределами. Здесь может применяться методика зачета, указан-

**РЕЗИДЕНТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОБЯЗАНЫ
УПЛАТИТЬ НАЛОГ В РАЗМЕРЕ 13% ОТ СВОИХ ДОХОДОВ,
ПОЛУЧЕННЫХ НЕ ТОЛЬКО НА ТЕРРИТОРИИ РОССИИ,
НО И ЗА ЕЕ ПРЕДЕЛАМИ**

ная в статье 311 Налогового кодекса РФ. Данная статья дает возможность всем гражданам Российской Федерации на зачет налогов, выплаченных в другом государстве. Это значит то, что подавая декларацию, налогоплательщик может просить об учете своих налогов, выплаченных в другой стране, если представит документы-подтверждения об их оплате. Налоговая база для каждого конкретного лица будет определяться с учетом его выплат за пределами Российской Федерации. Данные условия определяют соглашения об избежании двойного налогообложения, в нем указываются виды налоговых выплат, регулируемые данным соглашением, и лица, на которых распространяется действие документа.

Количество стран, в которых заключены с Россией и действуют договоры (соглашения), направленные на избежание двойной уплаты налогов, около 80. Таким образом, граждане Российской Федерации имеют возможность на льготы при оплате налогов.

2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА ПРЕДЕЛАМИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Недвижимость, как правило, приобретается непосредственно у покупателя или через агентства недвижимости.

При этом в любом случае требуются следующие документы (заверенные копии, переведенные на язык страны, в которой недвижимость приобретается):

— паспорт приобретателя недвижимости;

Паспорт должен быть действительным, с не истекшим сроком.

— анкета с личными данными приобретателя;

В ней как правило (в зависимости от страны) содержатся ознакомительные вопросы о месте рождения, гражданстве, месте работы, образовании и прочие аналогичные данные.

— документы о происхождении средств, на которые предполагается покупка недвижимости;

Здесь может возникнуть первая проблема. Денежные средства должны быть задекларированы. Источник их возникновения должен быть понятен и не вызывать подозрений. Источник возникновения денежных средств может быть любым законным.

В случае если источником денежных средств является получение наличных денежных средств, например, за выполнение определенной работы, скорее всего для такого подтверждения потребуется принести договор, в

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ
**ТРУДОВОЕ
ПРАВО** ФЕВРАЛЬ 2021

ДОКУМЕНТЫ И КАЧЕСТВО КВАЛИФИКАЦИИ ПО ОПАСНЫМ ПРОФЕССИЯМ – АНАЛИЗ СИТУАЦИИ И СПОРОВ: ПОЖАРНИКИ, КОТЛОНаДЗОР, ВЫСОТНИКИ, СТРОИТЕЛИ, ШАХТЕРЫ И Т.Д.

Зиля Гибадуллина

... РАБОТОДАТЕЛЬ ОБЯЗАН ПРОВОДИТЬ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ ОБУЧЕНИЕ ИЛИ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ РАБОТНИКА...

... Нельзя уволить работника как не соответствующего должности (выполняемой работе) из-за недостаточной квалификации, если аттестация не проводилась...

...Повышение квалификации производится за счет работодателя...

Дарья Сергеева

Юрист

Аудит пожаров В КОМПАНИЯХ: споры

Казалось бы, на дворе 21 век, а пожары все такое же частое явление, как и раньше, именно поэтому знания правил пожарной безопасности, соблюдение требований пожарной безопасности и проведение аудита пожаров одно из ключевых в нашей жизни в том числе и для компаний. Однако сегодня правилами и требованиями пожарной безопасности пренебрегают, а аудит проводится недобросовестно и некачественно, в связи с чем, в лучшем случае, возникает большое количество споров, которые доходят аж до верховных судов, в худшем — и пожары, и споры.

Пожарная безопасность составная часть общественной безопасности в целом, которая содержит в своей основе меры пожарной профилактики — комплекс мероприятий, направленных на предупреждение пожара. Пожары наносят огромный ущерб и нередко влекут за собой гибель людей. Поэтому защита от пожаров является не только важнейшей общегосударственной задачей, но и таких отдельных субъектов правоотношений, как компаний, благо для которых, согласно статистике, всего лишь 20% пожаров случаются на объектах и в помещениях, не относящихся к жилым.

Постановление Правительства РФ от 25.04.2012 N 390 «О противопожарном режиме» регламентирует, что требования пожарной безопасности — это специальные правила поведения людей, порядок организации производства и (или) содержания территорий, зданий, сооружений, помещений организаций и других объектов (далее — объекты) в целях обеспечения пожарной безопасности. Таким образом, правила пожарной безопасности — это комплекс положений, устанавливающих порядок соблюдения требований, норм и стандартов, направленных на предотвращение пожаров, обеспечение безопасности людей на случай возникновения пожаров и т.д.

Пожарно-профилактическую работу можно рассматривать на двух ее уровнях: организации (осуществления) мер по защите от пожаров и контроля (надзора) за выполнением этих мер. Первый (и основной) уровень — это организация пожарно-профилактических работ (самоорганизация), осуществляемая компаниями. Второй уровень пожарно-профилактической работы — это территориальный контроль органами Государственного пожарного надзора МЧС России (далее — ГПН) за результатами работы на первом уровне. В общем случае пожарная безопасность объекта защиты считается обеспеченной, если: в полном объеме выполнены обязательные требования пожарной безопасности, установленные федеральными законами о технических регламентах; пожарный риск не превышает допустимых значений, установленных Законом N 123-ФЗ.

Действующий в соответствии с Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности механизм контроля и надзора за пожарной безопасностью содержит в качестве одного из своих элементов институт независимой оценки пожарного риска (аудит пожарной безопасности). Данную оценку могут осуществлять организации, аккредитованные при

МЧС. При этом расчеты по оценке пожарного риска могут выполняться любыми физическими и юридическими лицами без аккредитации МЧС. Таким образом, компания самостоятельно берет на себя обязательства по выполнению требований по собственной пожарной безопасности и несет ответственность за их соблюдение. При этом ей предоставляется право

**20% ПОЖАРОВ СЛУЧАЮТСЯ НА ОБЪЕКТАХ
И В ПОМЕЩЕНИЯХ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ЖИЛЫМ**

самой выбирать способ обеспечения пожарной безопасности. Это может быть независимая оценка пожарного риска (аудит пожарной безопасности), государственный пожарный надзор, подтверждение соответствия объектов защиты (продукции) или же другие формы.

Аудит пожарной безопасности — одна из форм оценки соответствия объектов защиты требованиям пожарной безопасности, проводимая не заинтересованным в результатах такой оценки экспертом в области оценки пожарного риска, что в принципе и вытекает из понятия «аудит» как такового. Целью независимой оценки пожарного риска (аудита пожарной безопасности) является достижение приемлемого уровня безопасности объектов. Для проведения аудита или, иными словами, независимой оценки компания должна заключить договор с экспертной организацией, занимающейся оценкой пожарных рисков. В случае возникновения спора о заключённости договора или его исполнении, суды принимают в качестве доказательств заключения о независимой оценке пожарного риска, а также акт приемки-сдачи оказанных услуг (Постановление ФАС Поволжского округа от 12.12.2012 по делу N А55-23897/2011, Решение Арбитражного суда Свердловской области от 24.09.2018).

Экспертная организация не может проводить независимую оценку пожарного риска в отношении объекта защиты, на котором этой организацией выполнялись другие работы и (или) услуги в области пожарной без-

опасности, а также который принадлежит ей на праве собственности или ином законном основании.

Что включает в себя аудит пожарной безопасности:

- анализ документов, дающих характеристику пожарной безопасности;
- обследование объекта защиты для получения объективной информации о состоянии пожарной безопасности;
- в необходимых случаях проведение необходимых исследований, испытаний, расчетов и экспертиз, а также расчетов по оценке пожарного риска;
- подготовку вывода о выполнении условий соответствия объекта защиты требованиям пожарной безопасности либо в случае невыполнения этих требований — разработку мер по обеспечению выполнения условий, при которых объект защиты будет соответствовать требованиям пожарной безопасности.

Результат оценки оформляется и подписывается экспертом в виде заключения (на бумажном носителе или в форме электронного документа). Если не проведена независимая оценка, а заключение выдано, то такое безосновательное заключение будет признаваться заведомо ложным. Экспертные организации своими силами направляют копию заключения в орган исполнительной власти или подведомственное ему госучреждение, осуществляющие федеральный государственный пожарный надзор на объекте защиты (продукции), в отношении которого была проведена оценка. Экспертом может быть лишь то лицо, которое аттестованное в порядке, установленном Правительством, осуществляющее деятельность в области оценки пожарного риска, обладающее специальными знаниями в

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**



О.Г. Варганова

эксперт в области правового сопровождения
строительно-инвестиционной деятельности

Ростехнадзор: споры по проверкам

Организации, деятельность которых связана с хранением и применением взрывчатых материалов промышленного назначения, с осуществлением работ в области промышленной безопасности, безопасности производства, а также с использованием: атомной энергии, электрических и тепловых установок и сетей, гидротехнических сооружений и пр., регулярно становятся объектом проверки Ростехнадзора.

Результатом таких проверок, как правило, является привлечение субъекта предпринимательской деятельности к административной ответственности с применением в отношении него соответствующих санкций.

Как избежать незаконного привлечения к ответственности? На что обратить внимание при ознакомлении с материалами проверки? Какими правовыми аргументами апеллировать? Что нужно знать о сроках привлечения к административной ответственности?

В настоящей статье мы ответим на эти и другие вопросы на примере правоприменительной практики по судебным делам, связанным с оспариванием актов, принятых Ростехнадзором в ходе реализации надзорных мероприятий, а также расскажем о распространенных нарушениях, позволяющих впоследствии оспорить результаты проверки.

К наиболее распространенным ошибкам, допускаемым Ростехнадзором при проведении проверок, относятся:

1. НЕИСПОЛНИМОСТЬ ПРЕДПИСАНИЯ, ВЫДАННОГО ОРГАНИЗАЦИИ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕРКИ (РЕШЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ДЕЛУ № А68-8338/2019)

Предметом проверки в рамках рассматриваемого судебного спора являлась деятельность организации по экспертизе промышленной безопасности.

Юридическим лицом были выполнены работы по подготовке заключения экспертизы промышленной безопасности объекта не в полном объеме, а лишь на его часть.

Данное обстоятельство послужило основанием для вынесения надзорным органом обжалованного предписания.

Как указал суд, довод общества о неисполнимости предписания, является важным требованием к данному виду ненормативного акта и одним из элементов законности предписания, поскольку предписание исходит от государственного органа, обладающего властными полномочиями, носит обязательный характер и для его исполнения устанавливается определенный срок, за нарушение которого наступает административная ответственность (статья 19.5 КоАП РФ).

Предписание помимо конкретных выявленных нарушений с указанием сроков их устранения, должно содержать указание о проведении конкретных мероприятий по предотвращению выявленных нарушений, то есть требования предписания должны быть определенными, исполнимыми и

конкретными. Оно не должно носить признаки формального выполнения требований.

Предписание органа, осуществляющего государственный надзор, должно содержать только законные требования, то есть на юридическое лицо (индивидуального предпринимателя, должностное лицо, гражданина) может быть возложена обязанность по устранению лишь тех наруше-

**ДОВОД ОБЩЕСТВА О НЕИСПОЛНИМОСТИ ПРЕДПИСАНИЯ,
ЯВЛЯЕТСЯ ВАЖНЫМ ТРЕБОВАНИЕМ К ДАННОМУ ВИДУ
НЕНОРМАТИВНОГО АКТА И ОДНИМ ИЗ ЭЛЕМЕНТОВ
ЗАКОННОСТИ ПРЕДПИСАНИЯ**

ний, соблюдение которых обязательно для них в силу закона. При этом в предписании должны быть указаны законные и обоснованные меры для их устранения, данные меры должны быть реальными и исполнимыми.

Суть нарушения, допущенного Обществом в рамках рассматриваемого спора заключается в проведении экспертизы с нарушением специально предусмотренных требований. При этом сама экспертиза опасного производственного объекта уже проведена, её результаты сданы заказчику.

Из материалов дела следует, что в резолютивной части оспариваемого предписания не указаны конкретные действия, которые должно выполнить Общество. Требования предписания содержат неконкретные общие формулировки, лишь констатирующие допущенное подателем жалобы нарушение. При этом отсутствует указание способов устранения нарушений, действий, которые должен совершить заявитель с целью устранения этих

нарушений, что является самостоятельным основанием для признания недействительным обжалованного предписания.

2. ИСТЕЧЕНИЕ СРОКА ДЛЯ ПРИВЛЕЧЕНИЯ К АДМИНИСТРАТИВНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА УРАЛЬСКОГО ОКРУГА № Ф09-5927/19 ПО ДЕЛУ № А76-3591/2019)

Из материалов дела следует, что основанием для вывода о совершении Обществом административного правонарушения послужило установление надзорным органом факта проведения экспертизы промышленной безопасности не в полном объеме, а на часть здания Общества.

Ростехнадзор квалифицировал совершенное действие общества как нарушение законодательства о промышленной безопасности, которое, по мнению надзорного органа, образует объективную сторону вменённого заявителю административного правонарушения.

По мнению Ростехнадзора, данное правонарушение является длящимся.

Суд с позицией надзорного органа не согласился и привел в судебном акте следующую аргументацию.

Под длящимся административным правонарушением следует понимать действие (бездействие), выражающееся в длительном непрекращающемся невыполнении или ненадлежащем выполнении возложенных на лицо обязанностей и характеризующихся непрерывным осуществлением противоправного деяния, за исключением случаев, предусмотренных абз. третьим п. 19 Постановления Пленума ВАС РФ 27.01.2003 № 2 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие КоАП РФ».

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: tp@top-personal.ru**