



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

№ 5
Май 2021

Подписные индексы по каталогу Урал-пресс — 79154, 79357

Марина Кузина

Штрафы проверяющих. Оспаривать или взыскать с подрядчиков?

Мария Лисицына

Компенсации за снос автостоянок в Москве

Ульяна Зеленая

Что нужно знать о дарении земельного участка и жилого дома на нем?

Владимир Алистархов

Некоторые тонкости валютного законодательства...

Дарья Родионова

Споры в судах по договорам пожизненного содержания

Анастасия Кирина

Ответственность граждан за проживание по месту пребывания или по месту жительства без регистрации

Комментарии юрфирм

Важные темы номера — досрочное расторжение договора аренды и договора пожизненного содержания.

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	

Штрафы



Марина Кузина
**Штрафы проверяющих. Оспаривать или
 взыскать с подрядчиков? 5**

Автостоянки



Мария Лисицына
Компенсации за снос автостоянок в Москве . . . 17

Дарение



Ульяна Зеленая
**Что нужно знать о дарении земельного
 участка и жилого дома на нем? 25**

Валютное законодательство



Владимир Алистархов
**Некоторые тонкости валютного
 законодательства... 33**

Комментарии юрфирм



Алексей Горелов
**Совесьть против 100 млн: как пожилая
 владелица дорогой квартиры на Арбате
 внезапно оказалась в психбольнице 47**



А. Васанов, А. Гусев, А. Князев, Е. Николаенко, Э. Олевинский
**«Скажите спасибо, что не дали срок»:
 почему бизнес все чаще попадает под
 административные статьи 51**

Рента



Дарья Родионова
Споры в судах по договорам пожизненного содержания 55

Регистрация



Анастасия Кирина
Ответственность граждан за проживание по месту пребывания или по месту жительства без регистрации 65

Вопрос — ответ



Игорь Олейник, Инна Демидова, Дарья Родионова
Вопрос — ответ 73

Мошенничество



Ульяна Зеленая
Как мошенники смогли повернуть такое дело: Абхазская вдова для миллиардера: как создатель Vadoo Андрей Андреев стал жертвой мошенников и потерял квартиру бабушки 85

Комментируют Игорь Олейник, Сергей Головкин, Александр Тархов

Аренда



С.Н. Боткин
Досрочное расторжение договора аренды: анализ споров в судах, сложные случаи 99

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
«Урал-пресс»: 79154, 79357;
Почта России: П4437.**

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

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

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

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

**Подписано в печать 12.04.2021.
Формат 60x90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 41-05.**

**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



Марина Кузина

юрист

Штрафы проверяющих. Оспаривать или взыскать с подрядчиков?

Эксперт статьи готов дать читателям более подробные устные консультации на договорной основе.
Ждем запросы их на адрес: tp@top-personal.ru

Когда на строительный объект приходит Стройнадзор, ОАТИ или иные проверяющие органы, это чаще всего заканчивается предписаниями и штрафами. Санкции могут назначаться за отсутствие уборки, за шумы, несоблюдение СНиПов и др. нарушения. Иногда заказчики не идут в суд, поскольку договорные условия или нормы ГК РФ о возмещении ущерба позволяют удержать средства или взыскать их с подрядчика, если работы на проблемных участках выполняли бригады исполнителя. Последние не всегда согласны с такими действиями. Споры заканчиваются по-разному. В зависимости от доказательств и требований выигрывает подрядчик или заказчик. Рассмотрим, как решаются такие вопросы в зависимости от действий сторон.

Когда заказчика штрафуют контролирующие органы, он стремится минимизировать финансовые потери. В такой ситуации применяются два варианта действий: заказчик оспаривает штраф или дожидается вступления постановления в силу, чтобы перевыставить санкции подрядчикам. В зависимости от обстоятельств и действий ситуации складываются следующим образом.

ВАРИАНТ № 1. ЗАКАЗЧИК ОСПАРИВАЕТ ШТРАФЫ В СУДЕ

Целесообразно идти по первому пути. Если в деянии, которое выявили проверяющие, предполагается вина подрядчика, необходимо ходатайствовать о привлечении его для участия в деле. Начать работу лучше всего на стадии расследования. Если окажется, что административный орган не собрал доказательственную базу, дело может и вовсе не дойти до суда. Если проверяющие все-таки составили протокол и вынесли постановление, необходимо обжаловать документ.

Заказчик может воспользоваться разными способами: указать на нарушения процессуального порядка, предъявить доказательства, которые обосновывают отсутствие вины.

Нарушение порядка привлечения к ответственности само по себе может стать основанием для отмены постановления (ч. 3 ст. 30.7 КоАП РФ). Кроме того, жалоба не облагается пошлиной (ч. 5 ст. 30.2 КоАП РФ), поэтому расходы компания несет только на юридические услуги.

При таком подходе, даже если суд встанет на сторону административного органа, заказчик выполнит все необходимые действия по минимизации расходов и поведет себя добросовестно. Кроме того, при выставлении уплаченных штрафов как убытков, подрядчик будет возражать относительно размера. Он вправе указать на то, что кредитор мог уменьшить такие убытки, но не принял для этого разумных мер (ст. 404 ГК РФ, п. 5 Постановления Пленума ВС РФ №7 от 24.03.2016).

Когда заказчики оспаривают штрафы, они действительно могут добиться снижения их размера. Например, взысканию убытков с подрядчика предшествовало обжалование штрафа заказчиком. Последний добился снижения размера санкции в два раза. В итоге сумма составила 150 000 руб. вместо 300 000 руб. Суд взыскал требуемую с подрядчика сумму как убытки заказчика. Он установил, что выявленные недостатки, перечисленные в протоколе, отнесены именно к содержанию автомобильных дорог. Обязанность выполнять необходимые работы возлагалась на подрядчика, который должен возместить ущерб заказчика (ст. 393 ГК РФ, 721 ГК РФ). Факт ненадлежащего выполнения работ подрядчиком был зафиксирован

протоколом об административном правонарушении (решение АС Удмуртской республики по делу № А71-1149/2018 от 28.06.2018).

Встречаются ситуации, когда проверяющие устанавливают вину обеих сторон договора: как заказчика, так и подрядчика. Заказчику в этом случае нет необходимости нести ответственность в полном объеме и требовать суммы штрафа с подрядчика. У подрядчика не будет оснований предъявлять претензии и оспаривать суммы удержаний.

Например, суд привлек к ответственности заказчика и исполнителя. Управление гос. экологического контроля Департамента природопользования и охраны окружающей среды проводило обследование. Про-

**ПОДРЯДЧИК МОЖЕТ НЕ СОГЛАСИТЬСЯ ДОБРОВОЛЬНО
ВОЗМЕСТИТЬ СУММУ ШТРАФОВ, ЕСЛИ НАРУШЕНИЕ
ПРОИЗОШЛО НЕ ПО ЕГО ВИНЕ**

веряющие установили факт незаконной вырубki зеленых насаждений и составили постановление о назначении административного наказания. Департамент указал, что причинитель вреда обязан нести ответственность (п.1 ст. 77 Федерального закона от 10.01.2002 N 7-ФЗ). Размер ответственности рассчитывался по установленным методикам (п. 2.1 приложения № 1 к Постановлению Правительства Москвы от 29.07.2003 № 616-ПП). К ответственности привлечены подрядчик как лицо, ко-

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

15.05.2018).

БИЗНЕС
ИДЕИ

БИЗНЕС
РЕШЕНИЯ

БИЗНЕС
ТЕХНОЛОГИИ

БИЗНЕС
ПРОЦЕССЫ

№ 11
(615)
2021

www.TOP-PERSONAL.ru

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Подписные индексы: по каталогу "Роспочта" - 71052, 71055, 72035;

Главная тема: СБЕРСЕРВИС

Алексей Евтушенко

 СБЕР СЕРВИС

Я не мог себе позволить остановить свою работу и перестать обслуживать банкоматы и другие критические элементы ИТ-инфраструктуры наших клиентов



Мария Лисицына

юрист

Компенсации за снос автостоянок в Москве

Эксперт статьи готов дать читателям более подробные устные консультации на договорной основе. Ждем запросы их на адрес: tp@top-personal.ru

Юристы организации, имеющей гаражи в Москве, должны быть в курсе, что их могут снести в любой момент, если Правительство решит изъять землю под строительство инфраструктуры. Это может произойти как с юридическими лицами, занимающимися ведением гаражных дел в качестве основного вида деятельности, так и с любыми другими организациями. Программа компенсации за снесенные гаражи действует уже 10 лет. 09.03.2011 г. Правительство Москвы вынесло постановление N 63-ПП Об утверждении Положения о порядке осуществления денежной компенсации владельцам сносимых индивидуальных гаражей при освобождении территорий города Москвы.

Власти столицы выкупают гаражи и стоянки, расположенные на территории, которую нужно освободить под строительство. Причем оплачивается недвижимость по рыночной стоимости. В самом Постановлении не указан порядок расчетов. Он содержится в Приказе Департамента экономической политики и развития города Москвы № 164-ПР от 11.08.2017. Компенсация за гараж, если его стены состоят из кирпича, бетона, пеноблоков составляет 300 000 рублей. Если сооружение выполнено из металлических листов и сэндвич-панелей, получить можно 150 000 рублей.

Порядок компенсации включает следующие этапы:

1. Принятие решения муниципальным органом об изъятии земельных участков;

2. Информирование владельцев о том, что землю нужно будет освободить,
3. Составление списков владельцев недвижимости,
4. Заключение соглашения об изъятии гаражей,
5. Выплата денег.

Но бывают случаи, когда стоимость гаражей и стоянок не возмещают. Так, в Восточном округе Москвы владельцам гаражей на территории ООО «Фобос» не возместили деньги за их снос. Эти сооружения были возведены без согласования и являлись самовольными постройками. Земля находилась в аренде у ООО. В один прекрасный момент договора аренды про-

**ДОГОВОРА АРЕНДЫ ПРОСТО НЕ ПРОДЛИЛИ.
И ВСЕ 40 ВЛАДЕЛЬЦЕВ СТОЯНОЧНЫХ МЕСТ ОКАЗАЛИСЬ
И БЕЗ ДЕНЕГ, И БЕЗ ГАРАЖА**

сто не продлили. И все 40 владельцев стояночных мест оказались и без денег, и без гаража. Поэтому прежде чем покупать гараж, нужно удостовериться, что его постройка была согласована и земля находится в пользовании на законных основаниях. А организации, прежде чем возводить стоянки, должны озаботиться подготовкой документов на землю, а затем согласовать с муниципалитетом стройку гаражей.

Иллюстрацией данному примеру является решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-323078/19-37-2352 от 09 июня 2020 года. Общество с ограниченной ответственностью «Лотос» (далее — Истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Правительству Мо-

сквы (далее — Ответчик) о возмещении убытков в размере 54 890 933 руб. Исковые требования мотивированы причинением ООО «Лотос» ущерба в результате незаконного, по мнению Истца, сноса принадлежавшего ему здания на земельном участке, осуществленного на основании постановления Правительства Москвы от 08.12.2015 № 829-ПП «О мерах по обеспечению сноса самовольных построек на отдельных территориях города Москвы».

**ПРЕЖДЕ ЧЕМ ПОКУПАТЬ ГАРАЖ, НУЖНО
УДОСТОВЕРИТЬСЯ, ЧТО ЕГО ПОСТРОЙКА БЫЛА
СОГЛАСОВАНА И ЗЕМЛЯ НАХОДИТСЯ В ПОЛЬЗОВАНИИ
НА ЗАКОННЫХ ОСНОВАНИЯХ**

Суд признал эти гаражи самовольной постройкой и отказал в удовлетворении исковых требований, так как лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой — продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Суд не принял во внимание тот факт, что право собственности было зарегистрировано в ЕГРН. Государственная регистрация не носит правоустанавливающий характер. Факт осуществления государственной регистрации сам по себе не может привести к возникновению права собственности

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



Ульяна Зеленая

юрист

Что нужно знать о дарении земельного участка и жилого дома на нем?

Эксперт статьи готов дать читателям более подробные устные консультации на договорной основе. Ждем запросы их на адрес: tp@top-personal.ru

Пожилые люди в современном мире одна из самых уязвимых категорий граждан, при этом зачастую они становятся жертвами обмана своих же ближайших родственников. Одной из схем обмана пожилого человека являются сделки с недвижимостью, в том числе и земельными участками.

В силу статьи 572 Гражданского кодекса РФ собственник земельного участка и жилого дома на нем может распоряжаться своим имуществом, как посчитает нужным, даже просто подарить. При этом, по договору дарения земельного участка даритель обязуется безвозмездно и без всяких условий передать одаряемому объект недвижимого имущества в собственность. И вот тут-то и возникает вопрос, который пожилые люди, в большинстве своем, решить самостоятельно не могут.

Примером недобросовестного поведения со стороны ближайших родственников стало дело Шпаковского районного суда Ставропольского края, по иску Хорубко Раисы Семеновны к Хорубко Роману Петровичу о признании договора дарения от ДД.ММ.ГГГГ недействительным, применении последствий недействительной сделки.

Хорубко Р.С. обратилась в Шпаковский районный суд Ставропольского края с иском о признании договора дарения от ДД.ММ.ГГГГ недействительным, применении последствий недействительной сделки.

ния, зарегистрированного ДД.ММ.ГГГГ недействительным. В обоснование иска указала, что являлась собственником жилого дома и земельного участка по <адрес>.

В начале 2012 года к ней обратился сын (Хорубко Р.П.) с предложением уступить ему жилой дом в обмен на пожизненное содержание с иждивением. ДД.ММ.ГГГГ произведена перерегистрация домовладения на сына.

**СЫН ВОСПОЛЬЗОВАЛСЯ ЕЁ НЕГРАМОТНОСТЬЮ
И ВВЕЛ ЕЁ В ЗАБЛУЖДЕНИЕ, ПОСКОЛЬКУ БЫЛ
ПОДПИСАН НЕ ДОГОВОР ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ
С ИЖДИВЕНИЕМ (РЕНТА), КАК ДОЛЖНО БЫЛО БЫТЬ,
А ДОГОВОР ДАРЕНИЯ**

Передавая недвижимость сыну, она полагала, что сын будет заботиться о ней, однако сын воспользовался её неграмотностью и ввел её в заблуждение, поскольку был подписан не договор пожизненного содержания с иждивением (рента), как должно было быть, а договор дарения. После заключения оспариваемой сделки отношения испортились, совместное проживание стало невозможным, сын выгоняет её из дома создает невыносимые условия. Домовладение является единственным местом жительства, другого жилья она не имеет.

Договор дарения — обязательный документ, который необходим для переоформления прав собственности с одного человека на другого, он составляется в простой письменной форме. При этом, нотариальное удостоверение договора не обязательно. Исключения составляют только сделки по отчуждению земельного участка, принадлежащего несовершеннолет-

нему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, или же если дарится доля в праве общей собственности. Такие сделки подлежат нотариальному удостоверению.

Решив подарить земельный участок, дарителю необходимо помнить, что подарить только землю нельзя, вместе с земельным участком в дар передаются и расположенные на нем объекты (жилые и дачные дома, бани, хозяйственные постройки и т.п.).

Для оформления договора дарения к дарителям предъявляются некие требования, которые должны быть соблюдены:

- Совершеннолетний возраст;
- Дееспособность;
- Право собственности на объект недвижимости.

Рассматривая вышеназванное дело судом было установлено, что ДД.ММ.ГГГГ заключен договор дарения недвижимого имущества, расположенного по <адрес> (жилого дома и земельного участка). ДД.ММ.ГГГГ произведена государственная регистрация перехода права собственности на указанное недвижимое имущество к ответчику Хорубко Р.П. С момента заключения сделки ответчик хорошо относился к истице, заботился, приобретал лекарства, возил в санаторий, на море, выплачивал ежемесячно по 10 000 рублей и оплачивал коммунальные платежи. С конца 2019 года он стал плохо к ней относиться, перестал выплачивать 10 000 рублей. В апреле 2020 года произошел конфликт, в ходе которого она была избита ответчиком.

Истец оспариваемый договор считала недействительным по следую-

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



Владимир Алистархов

юрист

Некоторые тонкости валютного законодательства...

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

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

Российские граждане в большинстве своем не обладают знаниями в области права и это касается не только обычных граждан, не связанных с юриспруденцией.

К незнающим законодательство можно отнести и многих специалистов в юриспруденции, в том числе судей, прокуроров, адвокатов, нотариусов и других.

Кто-то из них просто неуч, а кто-то разбирается только в своей узкой области, но в этом нет ничего зазорного, поскольку российское право имеет не совсем хорошую репутацию, оно громоздко, по-разному трактуется и зачастую просто, как кажется с первого взгляда, нелепо, хотя я бы и не спешил с последним утверждением.

Тем не менее, казалось бы, есть области правоотношений, где все просто.

Например, законодательство, связанное с куплей-продажей частной недвижимости достаточно прозрачно.

Хочешь продать недвижимость? Заключай договор купли-продажи, получи деньги и все, остается только зарегистрировать право собственности на покупателя в Росреестре.

Если в чем-то сомневаешься, то есть еще выход. «Ноги в руки» и вместе с покупателем к нотариусу, который удостоверит договор купли-продажи

объекта и даже направит документы для регистрации права собственности в Росреестр.

О чем писать тогда скажите вы? Все же прозрачно?

Прошу не спешите с выводами, потому что, как всегда, обязательно найдутся подводные камни, которые приводят к краху даже самых-самых.

**ЗА ПЕРЕДАЧУ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПО СДЕЛКЕ
С ИНОСТРАННЫМ ЛИЦОМ БЕЗ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
УПОЛНОМОЧЕННОГО БАНКА ПОЛАГАЕТСЯ ШТРАФ
ДО СТА ПРОЦЕНТОВ ОТ СУММЫ СДЕЛКИ**

Так, например, если одна из сторон сделки является иностранным лицом, то не дай Бог вам оплату по соответствующей сделке провести в наличном виде...

Кто-нибудь знает о том, что за передачу денежных средств по сделке с иностранным лицом без использования уполномоченного банка полагается штраф до ста процентов от суммы сделки?

Конечно, многие скажут, да, мы знаем, мы умеем, мы никогда не попадем... На практике же, все выглядит иначе.

Обычные российские граждане в количестве двух человек продали частный дом китайцу, который расплатился рублями в наличном виде в сумме 12 млн. рублей. Сделка удостоверена была у нотариуса, риэлтор тоже получил свою награду.

Продали, да и забыли, но не тут-то было. Зоркие налоговики выявили данную сделку, а именно то, что сделка оплачена наличными деньгами, и выкатили продавцам штраф в размере 18 млн. рублей, по 9 млн. на каждого продавца, то есть по 75% от суммы сделки.

Китайца же налоговики не тронут, он же нерезидент, какие с него взятки, а вот своих можно «обобрать» до нитки, чего уж там мелочиться, тем более что закон позволяет.

Понятно, что продавцы дома налоговикам такие деньги не отдадут и если у них есть только одно жилье, то и будут они этот штраф платить до конца жизни, но в данной ситуации интересна правовая сторона вопроса.

Что же это за такой драконовский штраф? Какими нормами права регулируются сделки, одной из сторон которой является иностранец? Как при таких обстоятельствах обойти подводные камни?

Да, и вообще, как так получается, что и объект остался на территории России, и деньги в рублях тоже у наших граждан, а штраф все равно взыскивают с продавца, как с последнего валютного спекулянта?

Таким образом, предлагаю в настоящей статье рассмотреть щепетильную тему, связанную с заключением сделок купли-продажи недвижимости с иностранцами, которые с одной стороны, могут быть очень выгодны, а с другой стороны несут, как юридическим, так и физическим лицам существенные риски, вплоть, при определенных обстоятельствах, до лишения свободы за нарушение валютного законодательства.

Ну, а начать я предлагаю, как всегда, с буквы закона.

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

Совесть против 100 млн: как пожилая владелица дорогой квартиры на Арбате внезапно оказалась в психбольнице

Источник: <https://life.ru/p/1388024>

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



ДУБИНИН & ПАРТНЕРЫ
МОСКОВСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ЮРИСТОВ

Алексей Горелов

Старший партнер МКЮ Дубинин и партнеры

КАК ПОЖИЛЫМ ОБЕЗОПАСИТЬ СЕБЯ ОТ ПСИХУШЕК ?

Схемы обмана пенсионеров с квартирами крайне разнообразны и, с каждым днем, они все множатся и изменяются. Сейчас СМИ активно обсуждают мошенничество, связанное с отправлением потерпевших в психиатрические лечебницы. Возникает вопрос как это предотвратить и как защитить себя или близких?

Мы не будем рассматривать и разделять по категориям, кто именно помещает человека в стационар — для нас это не принципиально, потому что для закона разделение на родственников или иных граждан не имеет значения. Цель же всегда одна — получить жилье человека, отправленного на психиатрическое лечение.

Во всей схеме помещение в стационар — не главная составляющая. Главная — это завладение квартирой. Поэтому первым делом надо предпринять действия по предупреждению сделок с квартирой. Для этого необходимо подать заявление в Росреестр (можно это сделать через МФЦ) о запрете на любые действия без личного присутствия собственника, а также запрет на действия с применением электронной цифровой подписи.

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



■ инфралекс

Александр Васанов

адвокат Практики разрешения споров Инфралекс

«Устойчивость» решений по делам об административных правонарушениях во много раз ниже, чем по уголовным, по которым апелляционная и кассационные инстанции крайне редко удовлетворяют жалобы защиты, предпочитая довериться результатам той трудоемкой и длительной работы, которая была проделана целым коллективом правоохранителей на более ранних стадиях.



BRYAN
CAVE
LEIGHTON
PAISNER BLP
formerly Goltsblat BLP
in Russia

Антон Гусев

*руководитель практики уголовно-правовой защиты
бизнеса Bryan Cave Leighton Paisner Russia*

Детальное процессуальное регулирование производства по делам об административных правонарушениях, а также устранение противоречий в различных подзаконных нормативно-правовых актах не решит проблему давления на предпринимателей. На наш взгляд, реформу следует начинать с судебной системы, повышая ее независимость и профессиональный уровень состава судейского корпуса.



 Князев и партнёры
Московская Коллегия Адвокатов

Андрей Князев

адвокат, председатель МКА «Князев и партнеры»

На данный момент законодатель идет по пути увеличения штрафов и отсутствия их дифференциации, но нельзя сказать, что в законодательстве полностью отсутствуют механизмы для защиты прав субъектов предпринимательской деятельности.

Критика законодательства в области ответственности субъектов бизнеса имеет место быть и имеет свое основание, но ей все же следует быть выборочной, а не сплошной.




ЯКОВЛЕВ & ПАРТНЕРЫ
ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ

Евгений Николаенко

адвокат Практики разрешения споров Инфралекс

Из универсальных рецептов минимизации рисков для бизнеса можно порекомендовать внедрять практики комплаенса в деятельность организации, привлекать для защиты интересов бизнеса компетентных юристов, определить возможные зоны для привлечения к административной ответственности и назначить ответственных лиц для ее предупреждения.



Олевинский
Буюкян
и партнеры

правовое бюро

Эдуард Олевинский

руководитель правового бюро «Олевинский, Буюкян и партнеры»

Проблема не только в том, что административные санкции «тихой сапой» сужают рамки свободной экономической деятельности. Проблема еще и в том, что не только КоАП содержит нормы об административных санкциях, пример куда более жестких санкций мы видим в Законе о банкротстве.

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



Дарья Родионова

Споры в судах по договорам пожизненного содержания

Если бы не недобросовестность некоторых участников гражданских правоотношений, то, думаю, договор пожизненного содержания был бы более распространен. Его конструкция выглядит социально значимой и необходимой. При заключении договора пожизненного содержания с иждивением двумя добросовестными людьми без алчных и бессовестных родственников, все выглядело бы следующим образом. Плательщик ренты заботится о беспомощном пожилom человеке, родственникам которого до него нет дела, и взамен удовлетворяет свою потребность в жилище.

Плательщик ренты чуть не лишился недвижимого имущества, ради получения которого он платил ежемесячное содержание получателю ренты. Суд первой инстанции принял законное и обоснованное решение, даже единственно верное решение, которое соответствует и нормам материального права, и сущности договора пожизненного содержания с иждивением. Почему же суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции не согласились с данным решением, отменили его, из-за чего Верховному Суду Российской Федерации пришлось пересматривать дело (Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 19.01.2021 N 18-КГ20-87-К4)? Договор пожизненного содержания с иждивением был заключен в письменной форме, нотариально удостоверен. Плательщик ренты только не зарегистрировал переход права собственности на недвижимое имущество, но в данном случае это формальность, которая не должна помешать получить ему то, что принадлежит ему по праву, учитывая его добросовестное поведение. Рассмотрим условия договора пожизненного содержания с иждивением из данного спора. ФИО 1 (получатель ренты) передал бесплатно в собственность ФИО 2 (плательщик ренты) принадлежащую ему на праве собственности квартиру. Плательщик ренты обязался пожизненно полностью содержать получателя ренты, обеспечивая его питанием, одеждой, уходом и необходимой помощью с сохранением за ним права бесплатного пожизненного пользования квартирой по указанному выше адресу. Стоимость ежемесячного материального обеспечения определена сторонами в размере 19 850 руб. ФИО 1 умер (как указано выше государственная регистрация перехода права собственности на квартиру произведена не была). Судом апелляционной инстанции были формально применены следующие нормы ГК РФ, часть из которых и не относится к рассматриваемому спору. Но если бы суд апелляционной инстанции руководствовался при вынесении определения принципом справедливости, то таких ошибок не было бы допущено. В таком случае возник бы вопрос: не может же такого быть, что ФИО 2 исполнил все свои обязательства, потратил собственные средства, а взамен не получил ничего? Теперь рассмотрим нормы ГК РФ, которые применил ВС РФ, рассматривая данный спор. Начнем со ст. 584 ГК РФ, которая, думаю, не должна быть изложена таким образом, что без рассмотрения ее в справочно-правовой системе велики риски неправильного ее применения. Как она звучит: договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимо-

го имущества под выплату ренты, подлежит также государственной регистрации. Нормы законов должны исключать их неправильное применение, двойное толкование, они должны быть сформулированы ясно и однозначно, чтобы недобросовестные участники гражданских правоотношений не манипулировали ими для защиты своих противоправных интересов. Ведь не у всех правоприменителей должным образом развито правосознание, что исключало бы формальное применение правовых норм. Но благодаря примечанию СПС Консультант Плюс мы вспоминаем, что договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты,

**ДОГОВОР, ПРЕДУСМАТРИВАЮЩИЙ ОТЧУЖДЕНИЕ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ПОД ВЫПЛАТУ РЕНТЫ,
ПОДЛЕЖИТ ТАКЖЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ**

не требует госрегистрации, если он заключен после 01.03.2013. Переход права собственности на недвижимость подлежит госрегистрации (ФЗ от 30.12.2012 N 302-ФЗ). Рассматриваемый договор, заключенный в 2018 году, не подлежал государственной регистрации. Какие еще обстоятельства данного дела имели значение для принятия решения ВС РФ в пользу ФИО 2? Данный договор заключен между ФИО 1 и ФИО 2 в письменной форме, существенные условия данного договора (предмет, условия и размер предоставляемого ФИО 1 пожизненного содержания, условия передачи квартиры в собственность ФИО 2) между сторонами были согласованы, договор удостоверен нотариально. Недействительным либо незаключен-

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



Анастасия Кирина

**Ответственность
граждан за проживание
по месту пребывания
или по месту
жительства
без регистрации**

17 февраля на официальном портале правовой информации был размещен Федеральный закон, расширяющий список лиц, которые могут проживать по месту своего пребывания или по месту жительства в жилом помещении без регистрации.

Согласно внесенным в статью 19.15.1. Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации изменениям, помимо ранее существовавшего перечня лиц, которые были освобождены от административной ответственности по указанной статье, включены сестры, братья, усыновители, опекуны и подопечные собственника или нанимателя жилья.

Институт регистрации граждан Российской Федерации по месту пребывания или по месту жительства в 1993 году на основании Закона РФ «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» от 25.06.1993 N 5242–1 заменил ранее существовавший институт прописки.

В 1917 году советской властью была отменена паспортная система. Возродилась она только в 1932 году. Тогда же была создана Паспортно-визовая служба.

Первоначально система прописки имела разрешительный характер.

К 1974 году Положением о паспортной системе СССР был установлен порядок, при котором гражданин, изменивший место жительства или вы-

бывший в другую местность на временное проживание на срок свыше полутора месяцев, обязан был выписаться перед выбытием, подтвердив при этом наличие жилплощади на новом месте, а при прибытии на новое место подать заявление с согласием лица на прописку на предоставляемой последнему жилой площади.

Без прописки находиться на любых территориях СССР запрещалось.

В 1990 году Комитет конституционного надзора СССР признал, что положения о прописке ограничивают право граждан на свободу передвижения и свободу выбора местожительства

БЕЗ ПРОПИСКИ НАХОДИТЬСЯ НА ЛЮБЫХ ТЕРРИТОРИЯХ СССР ЗАПРЕЩАЛОСЬ

Законодательство о прописке было пересмотрено и его положения стали носить характер уведомительный (регистрационный).

В целом регистрация и учет граждан по месту жительства или месту пребывания необходим для принятия управленческих решений и организации жизни городов, областей, краев и страны в целом. Использование информации о количестве зарегистрированных на определенной территории граждан связано с решением повседневных задач — на основании таких данных рассчитываются объемы пассажиропотоков, определяется потребность в школах, больницах, детских садах и тому подобное.

При этом система регистрации имеет и очень серьезный недостаток — она так или иначе привязана к имущественным правам: чтобы быть зарегистрированным по определенному адресу, нужно или иметь это жилье в собственности или быть нанимателем жилья, либо надо иметь хорошие отношения с собственником или нанимателем, который будет готов про-

ти ради вас все бюрократические процедуры и поможет получить вам временную регистрацию.

Именно эти ограничения, зачастую, связаны с тем, что люди, переезжающие в другие города по работе или учебе, не уведомляют государственные органы о том, где они фактически проживают.

При решении вопроса о привлечении гражданина к ответственности уполномоченные органы и суды исходят из следующего:

Объектом правонарушения в данном случае являются общественные отношения в области порядка управления.

Объективная сторона этого правонарушения выражается в проживании гражданина Российской Федерации по месту пребывания или по месту жительства в жилом помещении без регистрации, а также в допущении такого проживания нанимателем или собственником этого жилого помещения.

То есть к ответственности по статье 19.15.1 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации может быть привлечено как лицо, являющееся гражданином Российской Федерации, которое проживает в жилом помещении без регистрации, так и собственник или наниматель этого жилого помещения, который может являться гражданином Российской Федерации, а может и не быть им. Главным для квалификации действий по данной статье является правовой статус лица, допустившего такое проживание — собственник или наниматель (по договору социального найма, например).

Приведенное выше разделение лиц по указанному критерию мы на-

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

_____ *Вопрос — ответ...* _____

Вопрос — ответ

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

ВОПРОС: Сын работает РЖД машинистом. Семье выдали служебную квартиру. Скоро он отработает 12.5 лет спецстажа для льготного выхода на пенсию. Квартира останется у него или придется сдавать её? (Марина Николаевна, г. Санкт-Петербург)



Игорь Олейник

адвокатский кабинет «Закон и Защита» (L&D),
сайт <https://advokat-26.top>



Ответ на вопрос читателя. Здравствуйте! Прежде всего, необходимо оговориться, что для полного и обоснованного ответа на Ваш вопрос именно в Вашей ситуации недостаточно исходных данных. Кроме того, необходимо изучение ряда документов: договора специализированного найма (найма служебного жилого помещения), домовой книги или иного документа, из которого можно установить кто и на каком основании проживает совместно с Вашим сыном в данном жилом помещении, других документов. Из заданного вопроса также не следует каким будет возраст Вашего сына к моменту выхода на пенсию по льготным основаниям.

Тем не менее, общие подходы к обеспечению служебными жилыми помещениями содержатся в Жилищном Кодексе РФ, а специальные, касающиеся работников РЖД — в ряде ведомственных документов, в том числе, в Распоряжении ОАО «РЖД» от 25 мая 2005 г. N 780р «Об утверждении концепции жилищной политики ОАО «РЖД» на 2005-2007 годы и на период до 2020 года и нормативных документов, необходимых для ее реализации», утвержденными распоряжением ОАО «РЖД» от 25 мая 2005 г. N 780р «Правила предоставления и пользования жилыми помещениями специализированного жилищного фонда ОАО «РЖД» работниками основных профессий и должностей, обеспечивающими соответствующие производ-

ственно-технологические процессы, приглашенными, перемещенными руководителями и специалистами ОАО «РЖД» (далее — Правила), рядом других документов.

Из анализа указанной нормативно-правовой базы следует, что в большинстве случаев служебное жилое помещение по окончании трудовой деятельности у работодателя его предоставившего, придется вернуть с учетом требований к состоянию жилого помещения, т.е. с выполненным текущим ремонтом или с выплатой компенсации стоимости такого ремонта.

Статья 93 ЖК РФ определяет, что служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность РФ или государственную должность субъекта РФ либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления.

В соответствии со статьей 104 ЖК РФ, прекращение трудовых отношений либо пребывания на государственной должности РФ, государственной должности субъекта РФ или на выборной должности, а также увольнение со службы являются основанием прекращения договора найма служебного жилого помещения.

Как видно из содержания статьи, в ней ничего не говорится о жилых помещениях, принадлежащих негосударственным юридическим лицам (с коммерческой организационно-правовой формой). Исходя из этого, имея в виду, что о содержании и дате заключения договора найма нам ничего не известно, невозможно ответить регулируется ли такой найм положениями

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

ВОПРОС: Мне муж подарил землю 2009, затем был построен дом. Дом в 2018 оформлен на мое имя. Является ли дом совместно нажитым имуществом и есть ли в нем доля мужа. (Т. Голубева)



Игорь Олейник

адвокатский кабинет «Закон и Защита» (L&D),
сайт <https://advokat-26.top>



Ответ на вопрос читателя. Здравствуйте!

Из Вашего вопроса следует, что дарение супругом земельного участка произошло в период, когда брак уже был заключен. Следовательно, и строительство жилого дома осуществлялось в период брака.

Что касается земельного участка, то данное имущество разделу не подлежит в силу положений части 1 статьи 36 СК РФ. Но и здесь могут быть нюансы. Если стоимость земельного участка существенно выросла с момента его дарения в результате его улучшения за счет средств семейного бюджета (например, появился сад, сделан дорогой ландшафтный дизайн и т.п.), то в судебном порядке супруг, не являющийся собственником земельного участка, вправе потребовать выдела доли в нём, поскольку в соответствии со ст. 37 СК РФ имущество каждого из супругов может быть

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

ВОПРОС: Здравствуйте, меня интересует вопрос: была ли в России судебная практика по вопросу налогообложения не резидента России от продажи недвижимости в России, которым владел менее 5 лет?
Анна



Инна Демидова

Ответ: НДФЛ при продаже имущества зависит от срока владения. Если требуемый срок соблюден, налог можно не платить. Такой срок составляет три года или пять лет на квартиры или комнаты, в зависимости от условий возникновения права собственности на них, а в отношении иного имущества (транспортных средств, гаражей и т.д.) — три года.

Ранее это условие действовало только для резидентов. Нерезидент мог продать недвижимость в РФ с налогом по ставке 30%.

С 2019 года порядок изменился.

С 1 января 2019 г. ограничения по налоговому статусу физлица отменяются.

Нерезидентам можно не платить НДФЛ при продаже имущества, которое было в собственности больше минимального срока. Если квартира принадлежала человеку больше трех лет, то с 2019 года он может продать ее без уплаты

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

ВОПРОС: Здравствуйте. При банкротстве есть единственное жилье, где и проживаем с семьей 100 кв.м. Была сделка дарения жене доли в другом доме, которое было приобретено с привлечением мат. капитала. Дом 40 кв.м. Если эту сделку оспорят, то могут у нас забрать дом где живем ? Т.к. появится вышеуказанная доля в доме. (Коля, Липецк)



Дарья Родионова

Так как читатель не уточнил детали вопроса, которые были у него запрошены, я сформулировала вопрос так, как его поняла.

Переформулированный вопрос: Планируется банкротство физического лица, которое проживает с семьей в единственном жилье — доме площадью 100 кв.м. Если супруге подарят долю в доме площадью 40 кв.м., который был приобретен с использованием средств материнского капитала, могут ли забрать дом площадью 100 кв.м.?

Ответ: Вопрос про исполнительский иммунитет, а именно: на какое жилье он будет распространяться в данном случае? В ответе на вопрос мне помогут выводы из Определения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 23.01.2020 N 308-ЭС19-18381 по делу N А53-31352/2016.

Исполнительский иммунитет в отношении жилых помещений предназначен не для того, чтобы в любом случае сохранить за гражданином-должником принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение, а для

того, чтобы, не допуская нарушения самого существа конституционного права на жилище и умаления человеческого достоинства, гарантировать гражданину-должнику и членам его семьи уровень обеспеченности жильем, необходимый для нормального существования (абзац первый пункта 4 мотивировочной части постановления КС РФ от 14.05.2012 № 11-П). Гарантии жилищных прав членов семьи собственника жилого помещения закреплены в статье 31 ЖК РФ, в том числе и на случай прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения. По общему правилу члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником (часть 4 статьи 31 ЖК РФ). Как разъяснено в пункте 11 постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», членами семьи собственника жилого помещения являются проживающие совместно с ним в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Для признания названных лиц, вселенных собственником в жилое помещение, членами его семьи достаточно установления только факта их совместного проживания с собственником в этом жилом помещении. В том случае, если гражданин на основании части 2 статьи 31 ЖК РФ имеет право пользования жилым помещением, принадлежащим его супругу, наравне с супругом — собственником, обращение взыскания на другие квартиры такого гражданина, принадлежащие ему на праве собственности, возможно.

Но в рассматриваемом случае семья проживает именно в доме площадью 100 кв.м. Супруг не имеет право на долю в праве собственности в другом доме, принадлежащую супруге. На то, будет ли обладать исполнительским иммунитетом дом площадью 100 кв.м., повлияет количество членов семьи, зарегистрированных в данном доме по месту жительства и фактически проживающих в нем. Для правильного разрешения настоящего обособленного спора, по сути, являющегося спором об определении

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



Ульяна Зеленая

Как мошенники смогли провернуть такое дело: Абхазская вдова для миллиардера: как создатель Badoo Андрей Андреев стал жертвой мошенников и потерял квартиру бабушки

Источник: <https://www.forbes.ru/milliardery/425883-abhazskaya-vdova-dlya-milliardera-kak-sozdatel-badoo-andrey-andreev-stal-zhertvoy>

Сфера недвижимости — одна из самых уязвимых с точки зрения мошеннических схем и различных афер и рынок недвижимости становится все менее защищенным.

С учетом все большего развития цифровых технологий, мошеннических схем в сфере недвижимости становится все больше, как только одни схемы обмана перестают работать, мошенники придумывают другие.

И в подавляющей массе афер, происходящих на рынке недвижимости, пострадавшей стороной становится именно покупатель.

Особенно стоит выделить обман в сфере недвижимости при переходе квартиры по наследству. Наследство — один из самых удобных для обманщиков способов, ведь квартира какое-то время как бы «ничья», о потенциальных наследниках ничего неизвестно у них есть 6 месяцев, чтобы заявить о себе. К тому же родственные связи — вещь запутанная, там можно много чего придумать и реализовать. Что и произошло с имуществом создателя Badoo Андреем Андреевым.

Настоящая фамилия Андрея Андреева — Огаджанянц. С 2005 года А. Андреев не проживает на территории Российской Федерации, его имуществом распоряжаются доверенные люди. В квартире на Приморском проспекте в Санкт-Петербурге г-н Огаджанянц, по его словам, провел все свое детство и остается прописанным в ней по сей день. О том, что квартира продана, он узнал в прошлом году от людей, управляющих его недвижимостью.

В январе 2013 года кинопродюсер Евгения Аронова купила двухкомнатную квартиру в Приморском районе Санкт-Петербурга. Продавец квартиры — гражданка Абхазии Людмила Тория — утверждала, что получила ее в наследство от своего умершего мужа Андрея Огаджанянца. О том, что квартира принадлежала Андрееву, члену списка Forbes, Аронова не знала вплоть до начала судебных заседаний.

8 апреля в Приморском суде Санкт-Петербурга прошло очередное заседание по иску об истребовании из чужого незаконного владения двухкомнатной квартиры в доме на Приморском проспекте. Иск в октябре 2020 года подали управляющие имуществом миллиардера Андрея Андреева купившей квартиру семь лет назад кинопродюсеру Евгении Ароновой.

Согласно данным Росреестра, Тория стала собственницей квартиры в декабре 2012 года, а сделку с Ароновой заключила в январе 2013-го. Адвокат Ароновой, Дмитрий Черней, сообщил, что такая скорая продажа насторожила Аронову, но сделка прошла регистрацию в Росреестре и никаких дополнительных вопросов не возникло.

В Росреестре поясняют, что «у государственного регистратора не возникло сомнений в подлинности представленных документов при передаче квартиры в собственность». Все необходимые документы предоставили — а их подлинность, как заявляют в ведомстве, должен был проверять нотариус.

Спорные сделки с недвижимостью довольно часто рассматриваются судами различных инстанций, и делать ответственным лицом в них исключительно Росреестр, по меньшей мере, некорректно, как правило участников и ответственных лиц по незаконной сделке гораздо больше.

Достаточно частым недобросовестным участником сделок с недвижимостью бывают нотариусы. Завещание должно быть одобрено нотариусом, чтобы оно имело правовую силу.

Именно поэтому федеральная нотариальная палата активно борется за чистоту своих рядов и регулярно лишает полномочий большое количество нотариусов, обвиняемых или подозреваемых в незаконной деятельности. Однако по-прежнему попадают недобросовестные нотариусы, которые незаконно удостоверяют завещание. Документ удостоверяется «задним числом», в отсутствие самого завещателя, но с его искусно подделанной подписью.

**НАСЛЕДСТВО — ОДИН ИЗ САМЫХ УДОБНЫХ
ДЛЯ ОБМАНЩИКОВ СПОСОБОВ , ВЕДЬ КВАРТИРА
КАКОЕ-ТО ВРЕМЯ КАК БЫ «НИЧЬЯ»**

Часто спорным моментом становятся поддельные документы, уж тут то мошенникам есть где развернуться. У некоторых «специалистов» получается предоставлять решения судов с печатями и подписями, завещания, якобы удостоверенные нотариусами, свидетельства о праве на наследство и свидетельства о праве собственности.

В деле Андреева и Ароновой сложилось уж очень большое количество «случайных» обстоятельств, приведших к рассмотрению вышеназванного

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

8 апреля в Приморском суде Санкт-Петербурга прошло очередное заседание по иску об истребовании из чужого незаконного владения двухкомнатной квартиры в доме на Приморском проспекте. Иск в октябре 2020 года подали управляющие имуществом миллиардера Андрея Андреева к купившей квартиру кинопродюсеру Евгении Ароновой.

В январе 2013 года Аронова купила квартиру у Людмилы Тория, которая якобы получила ее в наследство от своего умершего мужа Андрея Огаджанянца (настоящая фамилия миллиардера из списка Forbes, создателя Badoo Андрея Андреева). О том, что квартира принадлежала Андрееву, она не знала вплоть до начала судебных заседаний.

Сам Андреев не живет в России с 2005 года, всем его имуществом управляли по доверенности. Но квартиру ни он, ни его управляющие не продавали, ответчица по иску купила ее у «вдовы» Андреева, который никогда не был женат и не умирал.

Согласно выпискам из Росреестра, квартира перешла в собственность Людмилы Тория в декабре 2012 года по на-

следству. Уже спустя три недели была завершена сделка по ее продаже Ароновой. Аронову, по словам ее адвоката Дмитрия Чернея, насторожила такая скорая продажа, но сделка прошла регистрацию в Росреестре, поэтому не возникло вопросов о ее чистоте. Свидетельства о браке и о смерти Андрея Вагнеровича Огаджанянца были подлинными. Наследство было оформлено также надлежащим образом.

В Росреестре пояснили, что «у государственного регистратора не возникло сомнений в подлинности представленных документов, поскольку они отвечали требованиям законодательства», а весь необходимый для заключения сделки комплект документов был предоставлен. На вопрос о том, проверялись ли родственные связи Тория и Огаджанянца и подлинность свидетельства о смерти, в регуляторе заявили, что этим занимаются другие уполномоченные органы, а именно нотариус.

Источник: <https://www.forbes.ru/milliardery/425883-abhazskaya-vdova-dlya-milliardera-kak-sozdatel-badoo-andrey-andreev-stal-zhertvoy>



Игорь Олейник

адвокатский кабинет «Закон и Защита» (L&D),
сайт <https://advokat-26.top>



Описанная ситуация стала возможной в силу множества факторов. Необходимо, прежде всего, отметить, что все описанные мошеннические действия имели место при ином, нежели в настоящее время, правовом регулировании регистрации прав на недвижимое имущество, что не означает отсутствие подобных рисков в настоящее время.

Основным из факторов риска можно считать достаточно формальный подход к проверке представленных на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (как это имело место в период, описанный в статье). Регистратор не имел возможности поставить под сомнение представленный пакет документов, прошедший нотариальный контроль и не оспоренный в судебном или ином порядке. Это давало и дает возможность злоумышленникам, привлекая к незаконной деятельности недобросовестного нотариуса, без особого труда создавать видимость законности документов, представляемых на государственную регистрацию или в иных случаях, когда какое-либо имущество обращается в пользу мошенников. Такие действия во многом основаны на том, что сейчас закон, а еще ранее и судебная практика выработали подход, согласно которому записи в публичных реестрах достоверны для всех участников гражданского оборота (принцип публичной достоверности реестра).

Следующим фактором можно считать признание достоверности без до-

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



Сергей Головкин

Ведущий специалист, арбитражный
управляющий ООО «GS legal group»

На мой взгляд, имеет место быть сговор группы лиц, причем, как мы видим, не без помощи государственных служащих, нотариусов. Росреестр проводил регистрацию на основании представленных документов, которые на самом деле были выданы уполномоченными органами. В приведенном случае при покупке жилья приобретателю очень тяжело распознать обман.

Как усматривается из материалов уголовного дела по другому спору, нотариус Н. Наумова выдавала Л. Торю ложные свидетельства о смерти с целью совершения мошеннических действий в отношении квартир петербуржцев, что может указывать о неоднократности данных деяний. Разумеется, здесь есть определенная взаимосвязь между данным уголовным делом и произошедшей ситуацией.

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



ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОКРУГ
юридическая компания

Александр Тархов

Старший юрист ООО Юридическая компания

«Центральный округ»

Это действительно крайне удивительная и неприятная ситуация как для действительного, так и для титульного собственника квартиры. Первый лишился имущества, даже не подозревая об этом в течение 7 лет, и теперь вынужден отстаивать свою правоту в суде, вторая же — приобрела жилую недвижимость по казалось бы внешне «чистой» сделке, а теперь рискует ее лишиться.

Особенно поражает вся изощренность мошеннической схемы, заключающаяся в фальсификации факта заключения брака с собственником квартиры, его смерти и принятия наследства «супругой». В этой связи, в перспективе видится вполне обоснованным применение судом ст. 302 ГК РФ об истребовании квартиры у добросовестного приобретателя.

Не защищает покупателя квартиры и оформление сделки у нотариуса.

При этом позиция Росреестра, ссылающегося на то, что проверкой подлинности представленных документов и родственных связей занимаются уполномоченные органы (нотариус), вызывает сомнения.

Действительно, в настоящее время в ч. 2 ст. 59 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» закреплено, что при осуществлении государственной регистрации

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



С.Н. Боткин

Досрочное расторжение договора аренды: анализ споров в судах, сложные случаи

ВВЕДЕНИЕ

Отношения по аренде — классический пример антагонизма интересов сторон, вытекающего из текущей конъюнктуры рынка. Арендатор заинтересован в стабильности арендной платы, в возможности при необходимости оперативно расторгнуть договор аренды или, наоборот, в его длительном действии. Арендодатель, со своей стороны, заинтересован в возможности поднять арендную плату, в быстром расторжении договора в нужный для него момент либо, наоборот, стремится к его продолжительному исполнению. При этом каждая сторона объективно заинтересована в возможности расторгнуть договор в одностороннем порядке.

Статьи 619 и 620 Гражданского кодекса вводят основания для одностороннего расторжения договора аренды как по инициативе арендодателя, так и арендатора. Однако каждое из этих оснований сформулировано в самом общем виде и потому их детализация раскрывается только на практике, в том числе судебной.

ИМПЕРАТИВНЫЕ ОСНОВАНИЯ ДЛЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА ПО ТРЕБОВАНИЮ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Статья 619 ГК устанавливает следующие случаи, когда арендодатель может в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды через суд:

1. использование имущества арендатором с существенным нарушением условий договора;
2. использование имущества арендатором с существенным нарушением назначения имущества;
3. три и более просрочки подряд по внесению арендной платы;
4. использование имущества арендатором с неоднократными нарушениями;
5. существенное ухудшение имущества арендатором;

6. уклонение арендатора от капитального ремонта имущества.

Судебная практика определила особенности применения этих оснований.

1. Реконструкция и перепланировка помещения без разрешительной документации и (или) без согласия арендодателя как существенное нарушение условий договора.

Реконструкция и перепланировка помещения арендатором без получения разрешительной документации не является существенным нарушением условий договора, если помещение требовало капитального ремонта, а в результате проведенной реконструкции было улучшено и при этом не

**ПЕРЕПЛАНИРОВКА АРЕНДАТОРОМ ПОМЕЩЕНИЯ В
НАРУШЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА БЕЗ СОГЛАСИЯ
АРЕНДОДАТЕЛЯ ЯВЛЯЕТСЯ СУЩЕСТВЕННЫМ
НАРУШЕНИЕМ ДОГОВОРА**

было причинено значительного ущерба имуществу арендодателя и его законным интересам (Постановление ФАС Уральского округа от 23.11.2011 № Ф09-7384/11 по делу № А76-2823/2011).

Перепланировка арендатором помещения в нарушение условий договора без согласия арендодателя является существенным нарушением договора (Постановление ФАС Северо-Западного округа от 15.10.2015 по делу N А56-70302/2014).

Перепланировка арендатором помещения в нарушение условий договора без согласия арендодателя не является существенным нарушением,

если не ухудшены качество, надежность и безопасность здания (Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 21.09.2016 № Ф04-3353/2016 по делу № А03-21693/2015).

2. Существенное нарушение назначения имущества (нецелевое использование).

Использование части помещений, арендуемых с целью организации общественного питания, под офисы для бухгалтерии и менеджмента для сопровождения деятельности ресторана может быть признано арендо-

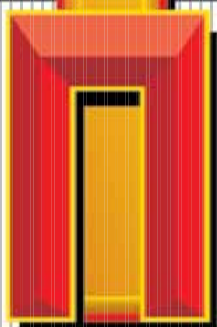
**ВНЕСЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ БЕЗ НАРУШЕНИЯ СРОКА,
НО НЕ В ПОЛНОМ ОБЪЕМЕ НЕ МОЖЕТ ПРИРАВНИВАТЬСЯ
К НЕВНЕСЕНИЮ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

дателем и впоследствии судом как существенное нарушение назначения имущества и повлечь расторжение договора (Решение Арбитражного суда города Москвы от 02.08.2007 г. по делу N А40-11038/07-91-106).

3. Последствия просрочек внесения арендной платы.

3.1. Суды зачастую придерживаются следующей позиции: внесение арендной платы без нарушения срока, но не в полном объеме не может приравниваться к невнесению арендной платы по истечении уста-

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



Марина Кузина

Обзор новаций ТП и значимых судов

Марина Кузина

Какие риски у компании, если сотрудник самовольно пытается поменять условия труда и как обезопаситься

Зиля Тибадуллина

Споры с программистами на удаленном формате по оплате гонораров и качеству работы

Инна Демидова

Персональные данные

Татьяна Горошко

Ответственность директора за управление компанией: анализ споров по взысканию убытков

Марина Кузина, Ирина Володина, Андрей Князев, Антон Лалак, Юлия Лялюцкая, Алина Мартянова, Игорь Томилин

Борьба с коррупцией на предприятии

Елена Квартникова

Президент увеличил штраф для работодателей до 300 000 рублей с марта 2021 года

Александр Васанов, Антон Тусев, Андрей Князев, Евгений Чиколаенко, Эдуард Олевинский

«Скажите спасибо, что не дали срок»: почему бизнес все чаще попадает под административные статьи

www.TOP-PERSONAL.RU

(апрель–июнь)

В номере:

№ 2
2021

**Совершенствование законодательно-
нормативной базы в области управления
документами: Первые итоги 2020 года**

Организация деятельности службы ДОУ

**Роль административных регламентов
в документировании деятельности МФЦ**

**Роль устава в деятельности православного
прихода**

**Практическая реализация программы
«Цифровой документооборот» для
промышленного предприятия**

**Информационные технологии в учете архивных
документов: анализ программного обеспечения**

**О разработке магистерской образовательной
программы по документоведению
и архивоведению**

**Угрозы и защита изображений
в интернет-пространстве**

**Персональные данные.
Правоприменительная практика**

При поддержке:

Новый деловой журнал КАПИТАНЫ БИЗНЕСА

ПЛАНИРУЕТСЯ К ВЫПУСКУ
В ГОРОДАХ-МИЛЛИОННИКАХ
И ОБЪЕДИНЕННЫЙ В МОСКВЕ

РУБРИКИ:

- НОВЫЕ ЛИЦА
КОМПАНИЙ И ИХ
ОСНОВАТЕЛЕЙ
- ПЕРСПЕКТИВНЫЕ
СТАРТАПЫ
- ЛИДЕРЫ РЕГИОНОВ
- ЛИДЕРЫ ОТРАСЛИ
- БИРЮЗОВЫЕ КОМПАНИИ
- РАСТУЩИЕ БИЗНЕСЫ

А ТАКЖЕ:

- ИНСТАГРАМ -
ТОП КАНДИДАТЫ
- YOUTUBE КАНАЛ
С ИНТЕРВЬЮ ЭКСПЕРТОВ
- ДЕЛОВОЙ КЛУБ
- БИЗНЕС СЕМИНАРЫ

КОУЧИНГ
для
ЛИДЕРОВ
БИЗНЕСА

БИЗНЕС
ГИГАНТЫ
ТАЛАНТЛИВЫЕ
УПРАВЛЕНЦЫ
МАРКЕТИНГ

ИННОВАЦИИ

ES OKR

ТЕХНОЛОГИИ
МИРОВОЙ ОПЫТ

ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОДАЖ

ОШИБОЧНЫЕ
СТРАТЕГИИ