



Дайджест правовых новостей для риэлторов №17 Август 2017

Содержание:

- 1. Новости законодательства
- 1.1 В актах судов общей юрисдикции больше не будут скрывать фамилии и суммы
- 1.2 Опубликован закон, который меняет значение компенсационного фонда застройщиков
- 1.3 Если заем выдает юрлицо, договор будет считаться заключенным не только с момента передачи денег
- 1.4 Путин разрешил военным изымать земли у граждан
- 1.5 Сведения в ЕГРЮЛ внесут только после их проверки
- 2. Судебная практика
- 2.1 Договор с риелтором: как не заплатить за одну услугу дважды
- 2.2 Верховный суд объяснил, можно ли привести мужа в коммуналку
- 2.3 Фамилии фигурантов не будут вымарывать из решений судов
- 3. Авторские статьи. Практические советы, рекомендации, полезная информация
- 3.1 Снижение рисков займодавца по договору займа
- 3.2 Запрет на курение табака под окнами жилого помещения
- 3.3 Получение справки о перечне документов из регистрационного дела юридического лица
- 3.4 Возвратный платеж (чарджбэк)
- 3.5 Арест кредитного счета судебным приставом-исполнителем
- 3.6 Новое в регулировании коллекторской деятельности: Правомерна ли передача долга банком коллекторскому агентству?
- 4. Публикации в прессе
- 4.1 Мэрия Москвы посудится за снос
- 4.2 Как бремя собственности может осложнить жизнь рядовому гражданину
- 4.3 Гектары в зоне риска. Земли, отведенные под кладбища и свалки, будут проверять чаще, чем дороги и территории заводов



- 5. О налогах
- 5.1 Необоснованная налоговая выгода: отстоять добросовестность
- 5.2 ФНС объяснила, как будет искать необоснованную налоговую выгоду
- 5.3 Подмосковный регион активно выявляет объекты, по которым не взимаются имущественные налоги с населения
- 6. Банкротство
- 6.1 Коллегия ВС РФ дала оценку притворной сделке банка-банкрота и сроку давности на ее оспаривание
- 6.2 За долги ответишь: как привлечь владельца бизнеса к личной ответственности при банкротстве
- 6.3 ВС определил, когда приставы могут списать деньги по исполлисту несмотря на банкротство

<u>Ответственный редактор дайджеста</u> Контактная информация

1. Новости законодательства

1.1 В актах судов общей юрисдикции больше не будут скрывать фамилии и суммы

Президиум <u>Верховного суда</u> своим постановлением утвердил порядок размещения текстов судебных актов на официальных сайтах BC, судов общей юрисдикции и арбитражей.

Согласно постановлению, размещению подлежат тексты судебных актов по гражданским, административным, уголовным, арбитражным делам и делам об административных правонарушениях, вынесенных по существу спора, а также по новым и вновь открывшимся обстоятельствам. При этом в полном объеме размещаются тексты актов, подлежащих опубликованию в соответствии с законом, а также актов, вынесенных ВС в арбитражном процессе и актов арбитражей (кроме текстов, которые содержат сведения, составляющие государственную или другую охраняемую законом тайну).

В постановлении также приводится список дел, судебные акты по которым запрещается размещать на сайтах судов. Речь идет о делах:

- затрагивающих безопасность государства;
- возникающим из семейно-правовых отношений, в том числе по делам об усыновлении (удочерении), другим делам, затрагивающим права и интересы несовершеннолетних;
- о преступлениях против половой неприкосновенности и половой свободы личности;
- об ограничении дееспособности гражданина или о признании его недееспособным;
- о принудительной госпитализации лица в психиатрический стационар и принудительном психиатрическом освидетельствовании;
- о внесении исправлений или изменений в запись актов гражданского состояния;
- об установлении фактов, имеющих юрзначение, за исключением текстов судебных актов, вынесенных в соответствии с арбитражным процессуальным законодательством;
- разрешаемых в порядке статьи 126 ГПК и статьи 123.5 КАС.

Решение о том, чтобы не размещать на сайте текст решения, принимает судья, рассмотревший дело, а при коллегиальном рассмотрении – судья-докладчик по делу. При этом он должен привести основания для такого решения в соответствующих программных средствах или на обратной стороне первого экземпляра копии судебного акта и удостоверить их своей подписью.



Кроме того, в постановлении уточняется, что при публикации судебных актов на сайтах ВС и СОЮ из них не должны исключаться фамилии, инициалы или имена и отчества осужденного/оправданного, истца/ответчика, третьих и заинтересованных лиц, а также лиц, в отношении которых ведется производство по делу об административном правонарушении. Также должны сохраняться фамилии, инициалы или имена и отчества судей (судьи), рассматривавших (рассматривавшего) дело, прокурора, адвоката и представителя. Не должны вымарываться и денежные суммы, требуемые заявителем либо присужденные в его пользу, в том числе размер исковых требований, компенсации морального вреда, госпошлины, судебных расходов и штрафных санкций. В текстах судебных актов также должны сохраняться название и место нахождения юрлиц.

Вместе с тем при размещении на сайтах судов текстов судебных актов, принятых СОЮ и ВС, за исключением актов, принятых Верховным судом в соответствии с АПК, для обеспечения безопасности участников процесса из актов исключаются персональные данные:

- фамилии, имена и отчества участников судебного процесса, не перечисленных выше;
- дата и место рождения, место работы, проживания или пребывания, телефонный номер, реквизиты паспорта или другого документа, удостоверяющего личность участников процесса, идентификационный номер налогоплательщика;
- реквизиты банковских счетов, кадастровый номер объекта недвижимости, регистрационные данные авто, другая информация об имуществе и банковских счетах участников разбирательства;
- сведения об заболеваниях участников судопроизводства.

Вместо этого должны использоваться инициалы или другие обозначения, которые не позволяют идентифицировать участников процесса.

С текстом постановления Президиума ВС "Об утверждении Положения о порядке размещения текстов судебных актов на официальных сайтах Верховного суда РФ, судов общей юрисдикции и арбитражных судов в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" можно ознакомиться здесь.

Источник: ПРАВОги

1.2 Опубликован закон, который меняет значение компенсационного фонда застройщиков

Опубликован закон, который меняет значение компенсационного фонда застройщиков Компенсационный фонд скоро не будет лишь дополнительной мерой защиты дольщиков. Привлекать деньги граждан и юрлиц для долевого строительства застройщики смогут только после уплаты в него отчислений.

Правила заработают после того, как будет зарегистрирована специальная компания - новый фонд защиты прав дольщиков. На его номинальный счет и будут перечисляться взносы. При этом начать платить их застройщики должны будут минимум за три рабочих дня до подачи документов на регистрацию договора с первым участником строительства объекта.

Ожидать появления фонда - сборщика отчислений следует не позднее 27 октября. Он заменит прежнюю аналогичную организацию.

Размер взносов составляет 1,2% от цены каждого договора участия в долевом строительстве (ДДУ), по которому будет передаваться жилье.



Неуплата отчислений вошла в перечень оснований для приостановки государственного кадастрового учета и (или) госрегистрации прав на недвижимость.

Есть и приятные для застройщика новшества: ему не придется страховать свою гражданскую ответственность или оформлять поручительство банка, чтобы зарегистрировать ДДУ.

Документ: Федеральный закон от 29.07.2017 N 218-ФЗ (вступил в силу 30 июля 2017 года, за исключением отдельных положений)

Источник: Консультант Плюс

1.3 Если заем выдает юрлицо, договор будет считаться заключенным не только с момента передачи денег

Согласно поправкам к ГК РФ договор может быть признан заключенным также с момента, когда заимодавец-юрлицо и заемщик согласовали существенное условие. Оно зависит от вида займа:

- сумма займа при денежном займе;
- количество вещей при товарном займе.

Когда договор считать заключенным - с момента передачи денег либо других вещей или с момента согласования существенного условия, стороны определят в нем самом.

Новшества начнут действовать с июня следующего года и будут применяться к договорам, заключенным после этой даты.

Сейчас все договоры займа считаются заключенными с момента передачи денег или других вещей.

По новому закону компания-заимодавец сможет отказаться исполнять договор полностью или частично. Этим правом можно будет воспользоваться при наличии обстоятельств, которые очевидно свидетельствуют о том, что заемщик не вернет заем в срок.

Документ: Федеральный закон от 26.07.2017 N 212-ФЗ (вступает в силу 1 июня 2018 года)

Источник: Консультант Плюс

1.4 Путин разрешил военным изымать земли у граждан

Президент России Владимир Путин предоставил Минобороны право изымать земельные участки для государственных нужд. Указ главы государства опубликован на официальном портале правовой информации.

Документ вступил в силу со дня его подписания — 17 августа 2017 года.

В документе отмечается, что военное ведомство «принимает в пределах своей компетенции решения о резервировании и об изъятии земельных участков для государственных нужд Российской Федерации в целях строительства и реконструкции объектов обороны». Также из указа следует, что Минобороны получило возможность выдавать разрешения на строительство «объектов обороны и безопасности», входящих в инфраструктуру войск Нацгвардии. Ранее министерство могло выдавать разрешения только на строительство объектов Вооруженных сил.



Таким образом, Минобороны стало уже третьим ведомством, получившим в этом году право изымать земли у собственников. В марте такую возможность предоставили ФСО, а в мае — ФСБ. В ФСБ заявляли, что это нужно для обеспечения безопасности, например, в зонах с особыми условиями использования территорий или вблизи государственных границ.

Источник: newsland

1.5 Сведения в ЕГРЮЛ внесут только после их проверки

Минфин разъяснил некоторые вопросы государственной регистрации юридического лица, в отношении которого не завершена проверка достоверности сведений, включаемых в ЕГРЮЛ.

Налоговая инспекция вправе принять решение о приостановлении государственной регистрации до дня окончания проведения проверки достоверности сведений, которые включаются в ЕГРЮЛ, но не более чем на один месяц. При этом до окончания такой проверки компания не считается зарегистрированной.

Источник: Юрист компании

2. Судебная практика

2.1 Договор с риелтором: как не заплатить за одну услугу дважды

Супруги решили купить себе трехкомнатную квартиру. Агентство недвижимости, в которое они первоначально обратились, затянуло подготовку документов с выбранным вариантом жилья. Тогда клиенты попросили другого риелтора помочь им в поиске недвижимости. Тот показал покупателям ту же самую квартиру и в суде потребовал за это деньги. Истец уверял, что супруги сами подписали договор, который предусматривал оплату за такую услугу.

Запутанная история дошла до Верховного суда.

За границей (США, Великобритания, Германия) соглашения граждан с риелторами являются отдельной категорией договоров, говорит юрист АБ "Линия Права" Фаррух Саримсоков: "Они направлены на достижение результата: поиск недвижимости для заказчика, который купит или снимет это жилье". В России же риелторская деятельность напрямую не урегулирована законодательством, отмечает юрист КА "Юков и партнеры" Маргарита Захарова. С этой особенностью столкнулись на практике Сергей и Людмила Харчиковы*, который весной 2015 года стали подыскивать себе новую трехкомнатную квартиру в Ростове-на-Дону стоимостью до 4 млн руб. За помощью в таких поисках потенциальные покупатели обратились в компанию "Единая Городская Служба Недвижимости". Вскоре фирма нашла для четы Харчиковых подходящий вариант по цене 3,65 млн руб. Супруги подписали с продавцом квартиры Антоном Киловым* предварительный договор купли-продажи жилья и передали ему 200 000 руб. в счет заключения будущего основного соглашения.

Повторный просмотр накладен

Агентство недвижимости стало собирать документы, необходимые для этой сделки. Однако подготовка бумаг затянулась, и Харчиковы параллельно попросили индивидуального предпринимателя Сергея Орликова* подыскать варианты других квартир. Он сразу предложил клиентам посмотреть на выбор три варианта жилплощади. На осмотр первого жилья с потенциальными покупателями поехала работница риелтора Анна Наумова*. Прибыв по



нужному адресу, Харчиковы обнаружили, что это та самая "трешка", за которую они уже заплатили аванс. Супруги сказали агенту, что данное жилье им показывать не нужно, так как они уже заключили предварительный договор о его покупке. Тогда Наумова попросила Людмилу Харчикову подписать "просмотровый лист" квартиры, что та и сделала.

А спустя месяц "Единая Городская Служба Недвижимости" все же собрала необходимый пакет документов для сделки, и Сергей Харчиков заключил основной договор купли-продажи трехкомнатной квартиры. Об этой покупке узнал Орликов и обратился в суд. Он пояснил, что "просмотровый акт", который его сотрудница дала на подпись Харчиковой, на самом деле был договором об оказании информационных услуг. Один из пунктов этого документа предусматривал, что в случае покупки просмотренной квартиры кем-то из членов семьи клиента покупатель платит риелтору 6% от ее цены.

Ссылаясь на перечисленные основания, предприниматель Орликов потребовал взыскать с Харчиковой 222 000 руб. — злополучные проценты от стоимости жилья. Ответчик заявила встречный иск — признать спорный договор недействительным. Покупательница уверяла, что работница риелтора ее обманула. По словам Харчиковой, она подписывала "просмотровый лист" в темноте, а агент ей сказала, что это внутренний акт, который не порождает никаких правовых последствий и нужен лишь для отчета перед руководителем — Орликовым.

"Договор дороже денег"

Судья Алина Ляшова отказала в иске бизнесмену, сославшись на то, что ранее "Единая Городская Служба Недвижимости" показывала ту же самую квартиру Харчиковым еще до агента заявителя. Более того, супруги даже заключили предварительный договор куплипродажи этого жилья, подчеркнул суд (дело № 2-357/2016). Встречные требования покупателя судья Ляшова тоже не стала удовлетворять. Ворошиловский районный суд Ростова-на-Дону отметил, что договор Харчикова подписала добровольно. Апелляция оставила решение первой инстанции без изменений. Ростовский областной суд дополнительно пояснил, что стороны спорного договора неправомерно включили в это соглашение пункт о зависимости оплаты от достижения определенного результата — покупки квартиры (дело № 33-10902/2016). Риелтор не согласился с решениями нижестоящих судов и обжаловал их в Верховный суд.

ВС отметил, что стороны не оспаривали сам факт оказания услуги по показу жилья. Следовательно, ростовским судам надо было определить, является ли отказ ответчика от оплаты работы риелтора добросовестным поведением. Харчикову нельзя освобождать от уплаты вознаграждения предпринимателю только потому, что она подписала аналогичный документ с другой фирмой, разъяснили судьи ВС со ссылкой на п. 3 ст. 308 ГК ("Стороны обязательства"). Кроме того, стороны такого соглашения могут указать любой способ оплаты услуг, который не запрещен законом, заключила Судебная коллегия по гражданским делам ВС (дело № 41-КГ17-8).

"Тройка" судей под председательством <u>Сергея Асташова</u> отменила решение апелляции и отправила дело на новое рассмотрение в <u>Ростовский областной суд</u> (*прим. ред. – пока еще не рассмотрено*).

Эксперты "Право.ru": "Заключайте только агентский договор с риелтором"

"Право.ru" попросило экспертов дать гражданам советы по заключению соглашений с риелторами. При подписании договора с агентом недвижимости клиенту следует избегать неясностей в его положениях, говорит юрист петербургской практики "Пепеляев Групп" Вадим Инсаров. Сам он приветствует решение ВС. По его словам, такой акт дисциплинирует граждан



быть внимательнее при подписании различных документов и увеличивает ответственность обеих сторон.

Правила по заключению договора с риелтором:

- 1. Заключать соглашение только в письменной форме.
- 2. Максимально четко определить момент уплаты денег.
- 3. Однозначно описать желаемый результат.
- 4. Предусмотреть гарантию возврата всех уплаченных денег при недостижении обозначенного результата в установленный срок.

Поддерживая мнение коллеги, Дмитрий Некрестьянов, партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям "Качкин и партнеры", поясняет, что в подобных ситуациях надо заключать с риелтором не договор на информационные услуги, а агентское соглашение. Тогда клиент будет платить деньги не просто за показ квартиры, а за всю организацию сделки с недвижимостью, отмечает юрист. По словам Саримсокова, агентский договор эффективнее защищает интересы клиента. В частности, риелтор будет нести ответственность за сокрытие информации о нужной квартире или предпочтении другому клиенту, объясняет юрист.

Самые распространенные злоупотребления среди агентов недвижимости:

- 1. Работа без договора, когда подтверждением получения денег является расписка.
- 2. Ограниченное число показов. Исполнитель обязуется подобрать три объекта, отвечающих заданным параметрам. Все эти варианты могут быть заведомо непригодными для покупки.
- 3. Результатом соглашения может быть не выход на сделку, а только демонстрация объекта. В таком случае велик риск, что продаваемая квартира может быть с долгами по "коммуналке" или другими обременениями.
- * имена и фамилии участников процесса изменены редакцией

Источник: ПРАВОги

2.2 Верховный суд объяснил, можно ли привести мужа в коммуналку

Человек купил долю в квартире, зная, что вторая собственница проживает в ней с мужем и сыном. А через два года решил выселить мужа, поскольку не давал согласия на его вселение. И действительно - долевые владельцы пользуются своей собственностью (в том числе, вселяют третьих лиц) с общего согласия. Поэтому апелляция постановила выселить отца семейства. Но

Верховный суд с этим не согласился. Семья проживала в спорной квартире до того, как покупатель приобрел там другую долю, указал ВС. Какие выводы из этого можно сделать, рассказали эксперты.

Закон позволяет собственникам жилья вселять родственников, но если квартира находится в долевой собственности – необходимо заручиться согласием других владельцев. Нужно ли оно, если такие владельцы меняются – объяснил Верховный суд в одном из недавних дел. Конфликт разгорелся между соседями по «коммуналке» Паниными* и Калоевыми*. Алена Панина*, собственница половины квартиры с 2009 года, жила там с сыном и мужем, которых вселила с согласия тогдашнего владельца другой половины. Ее в 2014 году получили трое Калоевых поровну – по одной шестой части каждый (как можно судить по материалам дела, один из них купил долю, а затем распределил с помощью договоров дарения).



Отношения между соседями, видимо, не заладились, и в 2016-м Калоевы решили через суд выселить из квартиры мужа Паниной, поскольку он не был собственником, а они не давали согласия на его проживание в квартире. К тому же, Панин зарегистрирован по другому месту жительства. Кузьминский райсуд Москвы отклонил их требования (02-3989/2016), а Мосгорсуд, наоборот, удовлетворил. Апелляция учла, что три владельца квартиры возражали против вселения Панина, а сам он зарегистрирован в другом месте. В отсутствие соглашений о пользовании квартирой это означает, что у ответчика не возникло права пользования помещением, и его надо выселить, постановил Мосгорсуд.

Отец семейства с этим не согласился и обратился в Верховный суд. Гражданская коллегия рассмотрела жалобу по указанию зампреда ВС <u>Василия Нечаева</u>. В итоге судьи пришли к выводу, что прав ответчик, который может и дальше жить с женой и сыном. Свое решение коллегия обосновала так:

«Семья Паниных образовалась до того, как Загидовы получили свои права. Приобретая долю [в собственность], Загидов знал о том, что в спорной квартире живет семья Паниных. Пока доли меняли владельцев, сложившийся порядок пользования квартирой не менялся — определение ВС 5-КГ17-109.»

Верховный суд проявил неформальный подход, анализирует управляющий партнер МКА "Горелик и партнеры" Лада Горелик:

«ВС фактически приравнял осведомленность новых собственников о том, что в квартире живет член семьи другого владельца, к их согласию на проживание такого члена семьи.»

Тем не менее, преждевременно говорить о том, что правовая позиция по делу однозначна, предостерегает руководитель арбитражной практики Национальной юридической компании «Митра» Ирина Шамилева. С одной стороны, есть указания ВС, с другой стороны - действует ст. 247 ГК, которая прямо говорит, что владение и пользование имуществом в долевой собственности осуществляется по согласию всех участников. Как соотнести два этих положения - разберется при новом рассмотрении апелляция, говорит Шамилева.

* - Имена и фамилии действующих лиц изменены.

Источник: ПРАВО.ru

2.3 Фамилии фигурантов не будут вымарывать из решений судов

Верховный суд утвердил положение о порядке размещения принятых им текстов судебных актов в интернете и назначил ответственное за их «обезличивание» подразделение. Отвечать за полноту и своевременность размещения документов будет управление систематизации законодательства и анализа судебной практики Верховного суда, следует из документа, опубликованного на его сайте. Что касается объема доступной информации, то он теперь также жестко регламентирован принятым в июне постановлением президиума Верховного суда. Эти правила вводятся для судов всех уровней: отныне судам запрещено вымарывать из текстов решений фамилии участников процесса, а также фигурирующие в делах денежные суммы, наименования и место нахождения юридических лиц.

По закону перед публикацией тексты судебных решений должны проходить так называемую деперсонализацию: из текстов вымарываются паспортные данные участников процесса, адреса, телефоны, реквизиты банковских счетов и регистрационные данные автотранспорта. Но этот список является закрытым, подчеркивает Верховный суд. До сих пор суды расширительно



подходили к такому требованию: из текстов решений вымарывались все цифры и имена собственные. Это происходило потому, что процесс выполнялся автоматически, объясняли судейские: у сотрудников аппаратов судов нет времени его корректировать. Вопрос полноты публикаций судебных актов стал особенно актуален после того, как Верховный суд выступил с предложением для экономии сил освободить судей от необходимости полностью оглашать текст приговора. Поправки в Уголовно-процессуальный кодекс, позволяющие судьям зачитывать только вводную и резолютивную части приговора, Верховный суд внес в Госдуму в конце апреля. Но инициатива встретила резкий отпор юридического сообщества. Об опасности такого нововведения заявил Совет по правам человека при президенте, законопроект раскритиковала Федеральная палата адвокатов (ФПА). Общественный контроль деятельностью суда относится числу важнейших демократических подчеркивалось в письме ФПА, направленном на имя председателя Госдумы Вячеслава Володина. Отказ от провозглашения мотивировочной части приговора по всем категориям уголовных дел приведет к непониманию обществом причин вынесения решений и породит еще большее недоверие к суду, предупреждали адвокаты.

Советник ФПА Евгений Рубинштейн говорит, что, несмотря на улучшение ситуации, принципиально она не изменилась: действующий порядок публикации судебных актов остается порочным. Во-первых, тексты решений появляются в сети с большим опозданием (например, через месяц с момента вступления приговора суда в силу — время для того, чтобы разъяснять общественности мотивы принятых решений, явно упускается). Во-вторых, значительная часть судебных решений вообще не подлежит публикации. Наконец, еще никого не наказали за нарушение действующего порядка публикации, например отсутствие текстов судебных решений на сайте суда, а ведь такое часто случается.

Решения, опубликованные на сайте Верховного суда в последние недели, полностью соответствуют изданной им инструкции: в текстах начали указывать адреса, названия юрлиц, а также суммы исков и присужденных компенсаций — вот только марки автомобилей почему-то вымарывают. На сайте Мосгорсуда часть решений по-прежнему не содержит полной информации, но также появляются тексты, в которых данные указаны без изъятий.

Источник: Ведомости

3. Авторские статьи. Практические советы, рекомендации, полезная информация

3.1 Снижение рисков займодавца по договору займа

Договор займа денежных средств – один из самых распространенных договоров, заключаемых участниками оборота. Заемные средства привлекаются как для финансирования бизнеса, так и для личных и потребительских нужд граждан.

И если банки знают, как обезопасить себя и снизить риски невозврата денежных средств, непрофессиональные участники рынка нередко оформляют сделку простой распиской в получении денег и предоставляют ничем не обеспеченные займы без всяких гарантий. Однако существует несколько простых советов, прислушавшись к которым, можно существенно снизить риски по предоставлению денег в долг.

Во-первых, сделку стоит **оформить в простой письменной форме** путем составления единого документа с указанием основных условий.



Что стоит учесть при составлении договора займа?

- 1. Текст договора должен быть максимально конкретным, подробным и прозрачным. Не стоит использовать сокращения, а также общие фразы, которые можно истолковать по-разному.
- 2. В обязательном порядке в договоре указывают дату и место его составления, а также полные реквизиты обеих сторон сделки (ФИО, ИНН, адреса регистрации, паспортные данные и т.д.).
- 3. Необходимо четко указать сумму займа и процентов за пользование им (и цифрами, и прописью). В качестве вознаграждения за использование заемных денег стороны вправе согласовать выплату процента от заимствованной суммы или фиксированный платеж. В договоре следует прописать, в какой форме должен осуществляться расчет (наличными деньгами или безналично).
- 4. В тексте стоит прописать размер санкций, которые будут применяться к заемщику в том случае, если он задержит выплату самого долга или процентов.

На нашем сайте можно скачать типовой договор займа (образец).

Во-вторых, существует довольно простой и надежный способ снижения рисков займодавца, не требующий существенных затрат для оформления. Таким способом является предоставление имущества в залог и оформление договора ипотеки.

Действительно, залог является одним из наиболее эффективных способов обеспечения исполнения обязательств по договору займа. Его надежность проявляется в том, что интересы кредитора остаются защищенными, несмотря на возможные изменения финансового состояния должника. Кроме того, залог обладает ярко выраженной стимулирующей функцией, так как в большинстве случаев залогодателем является сам должник, заинтересованный в сохранении переданного в залог имущества. Предметом залога может выступать всякое имущество, в том числе вещи и имущественные права (требования). Нельзя передавать в залог имущество, на которое не допускается обращение взыскания (например, единственное жилье), имущество, изъятое из оборота, даже, если оно является дорогостоящим, а также права требования, неразрывно связанные с личностью кредитора (алименты, требования о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью).

Однако наиболее распространенным является предоставление в залог недвижимого имущества, который в основном и используют банки при кредитовании участников рынка. На нашем сайте доступен типовой договор залога недвижимости в обеспечение займа (образец).

При этом следует учитывать, что при принятии имущества в обеспечение обязательств (заключении договора ипотеки), банки предварительно проводят ряд действий, направленных на проверку информации о предоставляемом в залог недвижимом имуществе. Что касается непрофессиональных участников рынка, они зачастую пренебрегают проверкой юридической «чистоты» передаваемого в залог объекта, что может привести к неприятным последствиям, вплоть до утраты предмета залога.

Чтобы избежать таких неприятностей, рекомендуется уделить вопросу проверки повышенное внимание. Более подробно на эту тему можно прочитать на нашем сайте в разделе «Методика выполнения юридической проверки недвижимости»

Источник: Компания «Юридическое бюро»



3.2 Запрет на курение табака под окнами жилого помещения

Согласно п. 10 ч. 1 ст. 12 Федерального закона N 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака» (далее по тексту — Закон № 15-ФЗ) запрещается курение табака в лифтах и помещениях общего пользования многоквартирных домов. К помещениям общего пользования относится в том числе земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты (ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса, а также п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.06 № 491).

Из этого следует, что курение возле окон, на территории жилого дома, является нарушением Закона № 15-ФЗ. В связи с этим лица, чьи права нарушены, вправе обратиться в полицию, к государственному инспектору пожарного надзора, в жилищную инспекцию и в Роспотребнадзор. Данные органы имеют право выносить постановления о штрафе за нарушение запрета на курение в общих помещениях многоквартирных домов. Ответственность за курение в помещениях общего пользования многоквартирных домов установлена Кодексом об административных правонарушениях РФ: в соответствии со статьей 6.24. 1. нарушение установленного федеральным законом запрета курения табака на отдельных территориях, в помещениях и на объектах влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пятисот до одной тысячи пятисот рублей.

Источник: Компания «Юридическое бюро»

3.3 Получение справки о перечне документов из регистрационного дела юридического лица

Справка о перечне документов из регистрационного дела юридического лица представляет собой документ, который содержит в себе список всех документов, находящихся в регистрационном деле организации. Такая справка предоставляется территориальной налоговой инспекцией любому заинтересованному лицу без взимания платы.

Регистрационное дело юридического лица хранится в налоговой инспекции по месту постановки юридического лица на учёт.

Необходимость в получении справки о перечне документов из регистрационного дела организации может возникнуть, если нужно оформить запрос на получение копии какого-либо документа, хранящегося в регистрационном деле или понять на основании каких документов были совершены регистрационные действия в отношении юридического лица.

Для получения такой справки необходимо подготовить запрос в произвольной форме (см. Образец запроса) и направить его в территориальную инспекцию ФНС. Для определения реквизитов ИФНС, обслуживающей адрес интересующего Вас юридического лица, Вы можете воспользоваться электронным сервисом ФНС.

Обращение в налоговый орган может быть направлено одним из следующих способов:



- 1. Отправка письма в электронном виде посредством заполнения регистрационной формы обращения;
- 2. Отправка письма по почте заказным письмом с описью вложения;
- 3. Сдача письма в экспедицию налоговой инспекции. При себе лучше иметь копию письма Вам поставят отметку о его приеме;
- 4. Обращение в Общественную приемную ФНС России по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, 23;
- Отправка письма по факсу: 8 (495) 913-00-06 (только для физических лиц).

В запросе Вы также можете указать удобный для Вас способ получения ответа на Ваше обращение.

Обращение в налоговый орган рассматривается в течение 30 дней со дня его регистрации (п. 4.4 Письма ФНС РФ от 30.12,2010 № ПА-37-6/19020@ «О предоставлении содержащихся в государственных реестрах сведений и документов», ст. 12 Федерального закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»).

Ответ на вышеуказанное обращение должен содержать информацию об имеющихся в ЕГРЮЛ в отношении интересующего юридического лица документах (с указанием их наименования и реквизитов), представленных заявителями при государственной регистрации (см. <u>Образец ответа</u>).

Источник: Компания «Юридическое бюро»

3.4 Возвратный платеж (чарджбэк)

Случаи мошенничества и недобросовестного поведения продавца при заключении сделок по приобретению товаров или услуг — далеко не редкость. И в случае, когда не удается урегулировать спор непосредственно с продавцом, у держателей банковских карт есть возможность прибегнуть к такой процедуре, как возвратный платеж (чарджбэк).

Возвратный платеж представляет собой процедуру оспаривания списания денежных средств с банковской карты ее владельцем. Чарджбэк инициирует банк-эмитент на основании правил оспаривания торговых сделок, установленных платежными системами. Сумма возвратного платежа списывается со счета банка-эквайера и возвращается на счет покупателя.

Причиной возврата денежных средств может являться не только мошенничество.

Так, владелец банковской карты может подать заявление на возврат платежа в связи со следующими обстоятельствами:

- Неполучение оплаченного товара;
- Получение поврежденного или дефектного товара;
- Ошибочное списание средств с кредитной карты;
- Двойное списание средств за один и тот же товари т.д.

Порядок опротестования платежа по карте:

1. Подача заявления на возвратный платеж в банк

В первую очередь необходимо обратиться в банк с заявлением о несогласии с операцией, отраженной в выписке по карте, которую нужнозаранее запросить. В заявлении нужно указать



номер транзакции, дату,число, предоставить весомые доказательства для опротестования транзакции. Данное заявление необходимо подать в срок до 180 дней (система Mastercard) или 120 дней (система Visa) с момента осуществления транзакции.

Следует отметить, что сроки подачи таких заявлений и пакет документов, который необходимо приложить к заявлению, могут отличаться в зависимости от банка-эмитента карты. Для уточнения данного вопроса следует обратиться непосредственно в свой банк.

Затем банк проверяет заявление и в случае, если заявление соответствует необходимым требованиям, уведомляет платежную систему и банк-эквайер об инициировании процедуры возврата платежа.

2. Направление продавцом ответа на заявление

После получения заявления от своего банка продавец вправе направить свои возражения на нее с приложением необходимых доказательств. В противном случае сумма в полном объеме принудительно списывается со счета и возвращается заявителю.

3. Рассмотрение заявления специалистами платежной системы

Арбитраж международной платежной системы проводит проверку на соответствиедействительности всех представленных сведений и наличие оснований для возврата денежных средств.

В результате рассмотрения заявления может быть принято решение о возвратеденег на счет карты заявителя, либо в удовлетворении заявления может быть отказано.

Покупатель и продавец вправе оспорить принятое решение. Однако для того, чтобы жалоба была принята к рассмотрению, необходимо подкрепить ее документами, подтверждающими необоснованность такого решения.

В дополнение к изложенной информации представляем вашему вниманию образец заявления о спорной операции по карте.

Источник: Компания «Юридическое бюро»

3.5 Арест кредитного счета судебным приставом-исполнителем

На практике возникают ситуации, когда судебные приставы накладывают арест на счета кредитных карт. Являются ли такие действия приставов правомерными?

Следует начать с того, что прямого запрета на арест кредитного счета должника в законодательстве нет. Тем не менее, возникает неоднозначная ситуация.

Банковская карта привязана к конкретному банковскому счету. В соответствии со ст. 81 Закона «Об исполнительном производстве» судебный пристав-исполнитель может арестовать денежные средства должника, находящиеся на банковском счете. Многие приставы толкуют данную норму расширительно и считают, что в соответствии с указанной статьей на денежные средства, находящиеся на кредитном счете, может быть обращено взыскание. Более того, встречаются случаи списания средств, которые клиент банка перечисляет в счет погашения кредита. При этом большинство судов признает такие действия судебных приставов соответствующими закону!

Тем не менее, следует считать, что наложение ареста на кредитный счет приставомисполнителем является нарушением законодательства, так как из содержания ст. 81 Закона «Об



исполнительном производстве» следует, что арестовываться могут исключительно счета, предназначенные для хранения, пополнения и использования собственных средств. Однако операции по кредитной карте могут совершаться только за счет кредитных средств, предоставляемых банком-эмитентом клиенту (кредитный лимит) (абз. 3 п. 1.5 Положения Банка России N 266-П), а не за счет собственных средств клиента. Как следствие, недопустимо накладывать арест на кредитный счет. Такая позиция имеет место и в судебной практике².

Кроме того, при наложении ареста на кредитный счет клиент не только не имеет возможности использовать все функции своей кредитной карты в полном объеме, но и, как минимум, не может внести ежемесячный платеж. А это уже чревато такими последствиями, как начисление пени, штрафов, что также признается судами как нарушение прав заёмщика³.

Какие же действия необходимо предпринять при аресте кредитного счета?

Во-первых, необходимо получить в банке, в котором у Вас выпущена кредитная карта, справку, по какому именно исполнительному производству наложен арест на Ваш счет.

В справке банк указывает:

- Номер исполнительного производства, дата его возбуждения;
- Районный отдел УФССП, которым наложен арест счета;
- ФИО пристава-исполнителя;
- Сумму задолженности, в пределах которой арестовали Ваш счет.

Помимо вышеуказанной справки, Вам нужно заказать выписку по Вашему кредитному счету.

Во-вторых, Вам необходимо написать заявление на имя старшего судебного пристава соответствующего отдела судебных приставов. В заявлении нужно указать номер исполнительного производства, размер задолженности, предмет исполнения, наименование банка, кредитного учреждения, в котором находится кредитный счет, а также доводы, на которые вы опираетесь, предъявляя требование о снятии ареста со счета. К заявлению Вы также можете приложить документы, подтверждающие незаконность наложения ареста судебным приставом.

Не забудьте распечатать два экземпляра заявления. Один Вы сдадите в приемную службы, на втором экземпляре Вам поставят отметку о принятии.

Вы также можете обратиться к приставу лично и изложить ему свои доводы.

После снятия ареста предоставьте в банк документ, подтверждающий это.

В случае, если Вам не удастся убедить приставов в неправомерности ареста кредитной карты, Вы вправе обратиться в суд с требованием отменить исполнительный лист. При этом следует приложить документы, подтверждающие Вашу правоту. Например, доказательства того, что арест счета препятствует внесению обязательных платежей, причиняет Вам иной ущерб.



¹Апелляционное определение Омского областного суда от 10 сентября 2014 г. по делу N 33-5911/2014; Апелляционное определение Ульяновского областного суда от 2 июня 2015 г. по делу N 33-2118/2015; Апелляционное определение Верховного суда Республики Коми от 24 февраля 2014 г. по делу N 33-823/2014; Апелляционное определение Московского городского суда от 24 сентября 2014 г. по делу N 33-24054; Решение Арбитражного суда Белгородской области от 6 марта 2015 г. по делу N A08-7836/2014

²Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 5 июля 2016 года по делу N 33-7106/2016

³Решение Орджоникидзевского районного суда г. Екатеринбурга от 07 октября 2011 года по делу № 17-96/11; Решение городского суда Красноярского края от 11 февраля 2013 года по делу № 2- 140/2013

Источник: Компания «Юридическое бюро»

3.6 Новое в регулировании коллекторской деятельности: Правомерна ли передача долга банком коллекторскому агентству?

Передача долга коллекторам

В первую очередь следует рассмотреть вопрос о правомерности передачи долга банком коллекторскому агентству. В зависимости от даты заключения кредитного договора возможны две ситуации.

1) Если кредитный договор с банком был заключен до 1 июля 2014 года, то передача долга коллекторам **неправомерна**.

Согласно пунктам 1 и 2 статьи 857 Гражданского кодекса $P\Phi$ банк гарантирует тайну банковского счета и банковского вклада, операций по счету и сведений о клиенте.

Сведения, составляющие банковскую тайну, могут быть предоставлены только самим клиентам или их представителям, а также представлены в бюро кредитных историй на основаниях и в порядке, которые предусмотрены законом.

Согласно статье 7 Федерального закона «О персональных данных» операторы и иные лица, получившие доступ к персональным данным, обязаны не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия субъекта персональных данных, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Следовательно, до 1 июля 2014 года банки были не вправе передавать персональные данные третьим лицам. А в связи с тем, что передача долга не может происходить без раскрытия персональных данных о клиенте, то такие действия банка нельзя было признать законными.

2) Если кредитный договор с банком был заключен после 1 июля 2014 года, то передача долга коллекторам правомерна.

Данные изменения связаны со вступлением в силу Федерального закона «О потребительском кредите (займе)».



Как следует из пунктов 1 и 2 статьи 12 данного Закона банк вправе передать долг по договору потребительского кредита третьим лицам. При этом заемщик сохраняет в отношении нового кредитора, то есть коллекторского агентства, все права, предоставленные ему в отношении первоначального кредитора.

При уступке прав по договору потребительского кредита банк вправе передавать и персональные данные заемщика.

Таким образом, если кредитный договор был заключен после 1 июля 2014 года, то передали долг по кредиту коллекторам законно, если это не было запрещено договором.

Правила работы коллекторов

С 1 января 2017 года вступил в действие Федеральный закон «О защите прав и законных интересов физических лиц при осуществлении деятельности по возврату просроченной задолженности и о внесении изменений в Федеральный закон «О микрофинансовой деятельности и микрофинансовых организациях» (далее по тексту — «Закон о коллекторах»). Данный закон устанавливает правовые основы деятельности по возврату просроченной задолженности физических лиц, возникшей из денежных обязательств.

Требования к коллекторам и коллекторским агентствам

В статье 13 Закона о коллекторах приведен ряд требований к таким организациям.

Так, установлен запрет на осуществление коллекторской деятельности лицам, у которых имеется неснятая или непогашенная судимость за определенные категории преступлений и лицам, которые находятся за пределами территории Российской Федерации.

Кроме того, Закон о коллекторах предъявляет серьезные требования и к самим коллекторским агентствам. В числе таких требований, например, внесение коллекторского агентства в специальный реестр, который является открытым и общедоступным для всех лиц, наличие сайта, необходимого оборудования, страхование на случай причинения убытков должнику и другие требования.

Способы взаимодействия с должником

Закон о коллекторах определяет, каким образом допускается взаимодействие с должником в целях возврата имеющейся у него просроченной задолженности. В соответствии со ст. 4. Закона при совершении действий, направленных на возврат просроченной задолженности, коллекторы вправе взаимодействовать с должником, используя:

- 1. личные встречи;
- 2. телефонные переговоры;
- 3. телеграфные сообщения, текстовые, голосовые и иные сообщения;
- 4. почтовые отправления по месту жительства или месту пребывания должника.

Иные способы взаимодействия с должником могут быть предусмотрены лишь письменным соглашением. При этом должник вправе в любой момент отказаться от исполнения такого соглашения, сообщив об этом коллекторскому агентству.



Взаимодействие коллекторов с членами семьи должника, родственниками, иными проживающими с должником лицами, соседями и любыми другими лицами может осуществляться только при соблюдении следующих условий:

- 1. имеется согласие должника, которое впоследствии может быть отозвано;
- 2. третьим лицом не выражено несогласия на осуществление взаимодействия.

Общие требования к осуществлению взаимодействия с должником

В соответствии со ст. 6 Закона о коллекторах при осуществлении действий, направленных на возврат просроченной задолженности коллекторы обязаны действовать добросовестно и разумно.

Не допускаются действия, связанные с:

- 1. применением физической силы либо угрозой ее применения, угрозой убийством или причинения вреда здоровью;
- 2. уничтожением или повреждением имущества либо угрозой таких уничтожения или повреждения;
- 3. применением методов, опасных для жизни и здоровья;
- 4. оказанием психологического давления;
- 5. введением в заблуждение;
- 6. любым другим неправомерным причинением вреда или злоупотреблением правом.

Кроме того, коллекторы не вправе без согласия должника сообщать третьим лицам или обнародовать персональные данные должника. При этом в случае дачи такого согласия, должник вправе в любое время его отозвать.

Вне зависимости от наличия согласия должника раскрытие сведений о нем неограниченному кругу лиц, в том числе путем размещения таких сведений в интернете или в помещениях, а также сообщение по месту работы должника не допускается.

Условия осуществления отдельных способов взаимодействия с должником

В силу ст. 7 Закона о коллекторах не допускаются личные встречи и телефонные переговоры:

- 1) со дня признания обоснованным заявления о признании гражданина банкротом и введения реструктуризации его долгов или признания должника банкротом;
- 2) с момента получения документов, подтверждающих наличие оснований, свидетельствующих, что должник:
 - является лицом, лишенным дееспособности, ограниченным в дееспособности;
 - находится на излечении в стационарном лечебном учреждении;
 - является инвалидом первой группы;
 - является несовершеннолетним лицом (кроме эмансипированного).

При этом указанные основания должны быть подтверждены соответствующими документами. По инициативе коллекторов не допускаются:



- 1) личные встречи и телефонные переговоры с должником в рабочие дни в период с 22 до 8 часов и в выходные и нерабочие праздничные дни в период с 20 до 9 часов;
- 2) личные встречи более одного раза в неделю;
- 3) телефонные переговоры:
 - более одного раза в сутки;
 - более двух раз в неделю;
 - более восьми раз в месяц.
- 4) направление сообщений должникув рабочие дни в период с 22 до 8 часов и в выходные и нерабочие праздничные дни в период с 20 до 9 часов;
- 5) направление сообщений должнику общим числом:
 - более двух раз в сутки;
 - более четырех раз в неделю;
 - более шестнадцати раз в месяц.

Кроме того, должник и коллекторское агентство вправе заключить соглашение, предусматривающее частоту взаимодействия.

Примечание. Все перечисленные временные ограничения по общению действительны для каждого долга в отдельности. Другими словами, при взыскании нескольких просроченных кредитов коллекторы вправе беспокоить должника чаще.

Ограничение или прекращение взаимодействия с должником

Статьей 8 Закона о коллекторах установлено, что должник вправе направить коллекторскому агентству заявление, касающееся взаимодействия с должником с указанием на:

- 1. осуществление взаимодействия только через указанного должником представителя, которым может быть только адвокат;
- 2. отказ от взаимодействия.

Заявление должника об отказе от взаимодействия может быть направлено коллекторскому агентству не ранее чем через 4 месяца с даты возникновения просрочки погашения долга.

В случае принятия судебного акта о взыскании просроченной задолженности с даты его вступления в законную силу действие заявления должника об отказе от взаимодействия и связанных с ним ограничений,приостанавливается на два месяца.

Ответственность коллекторского агентства

Гражданско-правовая ответственность

Статья 11 Закона о коллекторах указывает на то, что коллекторское агентство обязано возместить убытки и компенсировать моральный вред, причиненные неправомерными действиями должнику и иным лицам.



Административная ответственность

Статьей 16 Закона о коллекторах установлено, что однократное грубое нарушение требований Закона, повлекшее причинение вреда жизни, здоровью или имуществу должника или иных лиц или неоднократное в течение года нарушения требований Закона влечет исключение сведений о юридическом лице из государственного реестра.

Ответственность за нарушение требований Закона о коллекторах может также повлечь ответственность по ст. 14.57, которой предусматриваются не только крупные штрафы за любое нарушение законодательства о возврате долгов физических лиц, но и административное приостановление деятельности на срок до 90 суток.

Уголовная ответственность

В действиях коллекторов, не соблюдающих законодательство, могут содержаться признаки составов преступлений, в частности, самоуправства (ст. 330 УК РФ), вымогательства (ст. 163 УК РФ), нарушения неприкосновенности частной жизни (ст. 137 УК РФ), тайны переписки, телефонных переговоров, почтовых, телеграфных или иных сообщений (ст. 138 УК РФ), неприкосновенности жилища (ст. 139 УК РФ), принуждения к совершению сделки (ст. 179 УК РФ) и другие.

Источник: Компания «Юридическое бюро»

4. Публикации в прессе

4.1 Мэрия Москвы посудится за снос

Опубликованный на прошлой неделе список из 5144 домов, попавших в программу реновации, не окончательный. В московские суды могут поступить сотни исков с оспариванием результатов голосования: недовольные есть как среди жильцов домов, попавших под снос, так и среди тех, кто не попал, говорят активисты и подтверждают чиновники. Первый иск от желающих выйти из программы реновации был подан на прошлой неделе.

3 августа в Кузьминский районный суд Москвы поступил иск от собственников помещений в доме по ул. Академика Скрябина, 25/1, корп. 2, к правительству Москвы, сообщил «Ведомостям» сотрудник канцелярии суда и подтвердили два жителя дома. Истцы просят признать недействительным включение дома в перечень голосования по программе реновации. Речь идет о построенной по индивидуальному проекту в 1962 г. кирпичной пятиэтажке, рассказал «Ведомостям» один из истцов.

Дом не отвечает характеристикам, предусмотренным законом о реновации: он не является типовой хрущевкой и находится в хорошем состоянии, а значит, не отвечает критериям программы, объясняет собеседник «Ведомостей». «Наш дом находится в обжитом районе, прямо в парке Кузьминки, место очень хорошее, «износ дома» только 42%, здание даже не требует полного капремонта, поэтому истцы против реновации», – объясняет владелец другой квартиры в доме.

Об иске жильцов дома на ул. Академика Скрябина префектуре Юго-Восточного округа и мэрии пока не известно, возражают чиновник мэрии и сотрудник префектуры Юго-Восточного округа.



Но то, что претензии к итогам голосования есть, для чиновников не секрет. Особенно много жалоб на результаты голосования общих собраний собственников (ОСС) жилья, по результатом которого в реновацию вошло 1082 дома. Наверняка будут и иски, признают они. Этого же ждут и юристы. «Практики по оспариванию решений о включении дома в программу реновации пока нет, но о подготовке таких исков известно, — говорит юрист коллегии адвокатов «Юков и партнеры» Маргарита Захарова. — Даже у меня есть коллега, которая попытается судебным путем исключить из программы реновации дом своих родителей». А в компании Heads Consulting даже открыли специальное направление — по консультированию москвичей, недовольных итогами голосования по программе реновации, рассказал управляющий партнер компании Александр Базыкин.

Жильцы пятиэтажного дома по адресу: ул. Олеко Дундича, 31, в районе Фили-Давыдково на портале «Активный гражданин» и в МФЦ проголосовали за участие в реновации. Но еще до завершения этого голосования провели ОСС, на котором большинство решило выйти из программы, рассказывает владелец квартиры в этом доме Вадим Заборский. Мэрия утверждала, что результаты голосования на собрании собственников будут приоритетными, напоминает он. Протоколы ОСС были переданы властям, управа сообщила, что дом исключен из программы — в июле на подъезде даже появилось соответствующее объявление, вспоминает Заборский. Тем не менее протокол в положенный срок так и не был опубликован на сайте dom.mos.ru и в августе дом оказался в списке согласившихся на реновацию, рассказывает он. Сейчас, объединившись с жителями дома на ул. Герасима Курина, 8, корп. 1, он собирается оспаривать включение дома в список.

В многочисленных случаях, если в доме голосование проходило два раза и результаты разнились, чиновники делали все возможное, чтобы учесть решение в пользу реновации, считает один из создателей интернет-проекта «Московский активист» (собирает жалобы москвичей на программу реновации) Юрий Иванов. Никаких установок, предписывающих вовлекать как можно больше домов в программу реновации, у чиновников не было, возражает представитель мэрии. Подтверждением этому является разброс количества домов, вошедших в программу в разных районах города, – от одного (на Арбате и в Хамовниках) до 284 (Кузьминки), указывает он.

«Из того, что мы увидели на собраниях, а также из обращений к нашему проекту мы сделали вывод, что подавляющее большинство собраний, по итогам которых дома включались в программу реновации, проходили с нарушениями», – отмечает Иванов. Среди самых распространенных — отказ предъявить документы, дающие право голоса, отсутствие доверенностей от собственника помещений, заранее подготовленный лист регистрации участников собрания с уже вписанными фамилиями участников и заранее сформированная счетная комиссия, перечисляет он. Проблема возникла не сейчас, отмечает соучредитель «Московского активиста» Варвара Грязнова. И раньше собрания собственников, которые должны проводиться не реже раза в год, проходили с многочисленными нарушениями. Их отдавали на откуп сотрудникам управляющих компаний и управ, но это мало кого волновало. Теперь же все поняли, насколько это серьезно, говорит Грязнова.

В случае проведения повторных ОСС «Московский активист» рекомендует обязательно приходить на них с компетентным юристом, обязательно проводить видеосъемку и в случае потасовок и очевидных фальсификаций вызывать полицию.

В каждом конфликтном случае власти готовы разбираться отдельно, обещает представитель мэрии. Сами жители могут обжаловать решения ОСС в суде, отмечает он. Судебная тяжба — очень трудоемкий процесс, требующий большого количества документов, предупреждает Захарова. А результаты собрания может обжаловать человек, не присутствовавший на



собрании, а также те, у кого есть претензии к сути решения или к его оформлению, добавляет она. Изучив судебную практику в этой области, «Ведомости» выяснили, что чаще всего суды удовлетворяли иски, оспаривающие наличие кворума на собрании. В остальных случаях – когда, например, собственник пытался апеллировать к тому, что его не уведомили о проведении собрания, — суды нередко отказывали. В правоохранительные органы жаловаться смысла меньше: шансы на помощь в нужный срок минимальные, говорит Захарова. Поэтому обращаться в правоохранительные органы лучше одновременно с иском в суд, рекомендует она.

Спрос на снос

Но возможен и обратный процесс. Люди могут судиться за включение в программу сноса и таких может оказаться очень много, считает чиновник мэрии. В программу пришлось взять 69 девятиэтажек. Просились даже несколько 12-этажных домов, но им пришлось отказать — они не подходят под критерии программы, говорит он. По его данным, жители нескольких сотен домов готовят иски об оспаривании решений ОСС, по которым их дома исключили из программы. Одного такого «Ведомости» нашли — это житель дома 12 во 2-м квартале Капотни. Он считает, что на собрании в его четырехэтажном доме были допущены нарушения. «Что же, мы посреди стройки жить будем?» — возмущается он. Дело в том, что остальные четырех- и пятиэтажные хрущевки в районе — всего 28 домов — вошли в программу реновации. И это при том, что в первоначальный список программы реновации, опубликованный в мае, не входил ни один дом в Капотне.

В префектуре Юго-Восточного округа такой активности не все рады. Согласившиеся на реновацию жители, кажется, надеются всерьез улучшить жилищные условия, пожаловался «Ведомостям» чиновник префектуры. «У нас была одна встреча, на которой собралось 50 сторонников реновации. Так вот 49 из них рассчитывали уехать при переселении в другие районы. Они говорят: закон не запрещает, а мы согласны. И что мы с ними делать будем?» – возмущается собеседник «Ведомостей». Он напоминает, что программу реновации планируется окупать в том числе за счет продажи части построенного нового жилья, а квартиры в Капотне стоят дешевле, чем во многих районах ближнего Подмосковья. «Скорее всего поэтому здесь будут тянуть с переселением», – считает он.

Лучше жить не запретишь

После публикации последнего списка реновация стала походить на программу улучшения жилищных условий больше, чем, возможно, хотелось бы городским властям: по решению ОСС в нее вступили сотни домов с коммуналками и ветхих домов в новой Москве. Примерно в 60% зданий из 1082, включенных в программу реновации по итогам ОСС, есть коммунальные квартиры, уверяет сотрудник префектуры Восточного округа, в котором под снос пойдет больше всего домов. До этого в списке домов, отобранных городскими властями для голосования через «Активного гражданина» и в МФЦ, доля коммуналок не превышала 15%, уверяет собеседник «Ведомостей».

Коммуналок действительно много. Проверив отчеты управляющих компаний 10% домов из списка под снос, «Ведомости» убедились, что более чем в половине из них лицевых счетов как минимум на треть больше, чем квартир. Это обычно свидетельствует о наличии коммуналок.

Из пяти наугад выбранных домов из сносного списка около ст. м. «Тушинская» три оказались с коммуналками, убедился корреспондент «Ведомостей». И именно их жильцы настаивали на реновации дома. «Конечно, все голосовали за программу, вы же видите – тут жить нельзя», – объяснила Лидия, жительница кирпичной пятиэтажки на ул. Большой Набережной, 13. В ее



доме первый этаж — технический, а на остальных четырех — всего четыре квартиры, каждая согласно данным gorod.mos.ru площадью по 676 кв. м. Побывав в одной из них, корреспондент «Ведомостей» увидел 18 блоков бывшего общежития: в каждом две комнаты и крохотная прихожая, на весь этаж одна большая кухня и два туалета в разных концах коридора. Высокий потолок с подтеками от протечек и черными разводами, облупившиеся стены, сколотая плитка на кухне и в туалете, нет горячей воды. Хотя по документам в доме есть горячее водоснабжение, а само здание в удовлетворительном состоянии. Еще в 1993 г. распоряжением префекта дом был признан «не отвечающим санитарно-гигиеническим требованиям».

В доме по адресу: ул. Вишневая, 12, 24 квартиры, преимущественно коммунальные. Капремонта здесь не было с 1970-х гг. По словам жительницы Людмилы, за реновацию проголосовали жители коммуналок, которым надоело ждать ремонта или расселения. Но есть и противники. Альфия купила отдельную квартиру в этом доме несколько лет назад и обещает до конца бороться против сноса. По ее словам, уже поданы обращения о нарушениях в Мосжилинспекцию, если не будет результата – пойдут в прокуратуру, затем в суд.

На вопрос, как будут расселять общежития и действительно ли всем собственникам и социальным нанимателям выделят по отдельной квартире, единого ответа чиновники не дают. В каждом случае решения будут приниматься индивидуально — «с учетом особенностей каждого общежития и пожеланий людей», сообщил представитель мэрии. Это все-таки социальная программа, а не коммерческая, замечает сотрудник московского правительства.

Источник: Ведомости

4.2 Как бремя собственности может осложнить жизнь рядовому гражданину

Нижегородец Владимир Лашманов, имеющий земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 3,4 гектара, намерен подать апелляционную жалобу на решение мирового суда, согласно которому он оштрафован более чем на 70 тысяч рублей за ненадлежащий уход за землей.

- В 2009 году я оформил в собственность земельный участок, который достался мне по наследству от бабушки, всю жизнь работавшей в местном колхозе "Путь Ленина" Чкаловского района Нижегородской области, - рассказал "РГ" Владимир Лашманов. - Доля досталась ей в соответствии с указом Президента РФ от 27 октября 1993 года № 1767.

Как считает Лашманов, еще тогда при выделении земельных участков огромной площади было заведомо очевидно, что простые люди не смогут их обрабатывать, но об этом ему пришлось задуматься только сейчас.

- Для обработки участка у меня не было и нет ни специального образования, ни специальной техники, ни соответствующих финансовых ресурсов, - продолжает Владимир Лашманов. - Я не являюсь и никогда не был предпринимателем или членом сельскохозяйственной организации.

Ситуация осложнилась тем, что, по словам нижегородца, уведомления об осмотре земельного участка в ходе внеплановой проверки и о назначенных четырех судебных заседаниях он не получал.

- Я прописан в Нижнем Новгороде, а живу в Заволжье Нижегородской области, хотя работаю в областном центре. Вся корреспонденция шла на адрес прописки, но это общежитие, и письма мне никто не передавал, - утверждает 50-летний мужчина. - Я исправно плачу налог за землю -



примерно 100 рублей в год, это для меня необременительно при зарплате в 15 тысяч, но штраф более 70 тысяч рублей ложится на мои плечи тяжелой ношей.

О возбуждении исполнительного производства герой публикации узнал, как он говорит, от управления Федеральной службы судебных приставов по региону, когда зашел на сайт госуслуг в июне этого года. Внеплановая проверка земельного участка, инициированная управлением Россельхознадзора по Нижегородской области и Республике Марий Эл, проходила 4 октября 2016 года. Ее итог таков: "Лашманов не выполнил комплекс обязательных мероприятий (агротехнических, агрохимических, фитосанитарных и других), направленных на ликвидацию сорной и древесно-кустарниковой растительности. Земельный участок не введен в сельхозоборот и не используется для сельхозпроизводства".

- Если ситуация не разрешится, через три года этот земельный участок у владельца будет изъят, пояснила "РГ" замруководителя управления Россельхознадзора по Нижегородской области и Республике Марий Эл Елена Полазнова. Незнание закона не освобождает от ответственности. Владелец земельного участка обязан возделывать его. Если он не в состоянии это делать, то может сдать ее в аренду или передать государству, освободившись от непосильной ноши.
- Сейчас очевидно, что это решение об оформлении земельного участка в собственность не стало стимулом для развития сельского хозяйства, заключает Владимир Лашманов, но не должен простой гражданин, волей случая ставший владельцем части бывшего колхозного поля, делаться крайним и привлекаться к ответственности за просчеты при приватизации колхозных земель. Числящийся за мной участок является лишь небольшой частью колхозного поля, которое начало зарастать задолго до всей этой истории. Государство может просто изъять участок у собственника, но крайне несправедливо привлекать к ответственности человека, который заведомо никогда не был способен обрабатывать такой участок.

Справка "РГ"

С начала 2017 года специалисты управления Россельхознадзора проверили в Нижегородской области 30,7 тысячи гектаров земель сельхозназначения, из них на 4483 гектарах выявлены нарушения: они не используются по назначению - заросли, превратились в карьеры и даже свалки. Например, в Шахунье муниципальный земельный контроль вообще не осуществлялся. В Лысковском районе на землях сельхозназначения выявили карьер площадью 0,9 гектара.

Комментарии

Олеся Шулева, адвокат:

- Статья 42 Земельного кодекса РФ и ряд других положений закона прямо предусматривают обязанность собственника следить за состоянием его земельных участков и не допускать его ухудшения. Ответственность наступает и в силу части 2 статьи 8.7 КоАП РФ. Положения закона вполне объяснимы с точки зрения заботы о природных ресурсах и недопущения приведения их в негодность (независимо от того, принадлежат земли государству или частному лицу).

Собственнику необходимо принять решение: намерен ли он целевым образом использовать свои земли или их лучше продать во избежание обязанностей по содержанию и штрафов.

Кстати, что касается извещения о судебных решениях, то на этот счет существует разъяснение Пленума Верховного суда РФ от 24 марта 2005 года, где говорится, что риски полностью



ложатся на ответчика. Совет: в случае изменения места проживания можно оставить информацию с новым адресом в отделении Почты России для будущей переадресации писем.

Юрий Аванесов, ведущий юрист Европейской юридической службы:

- Согласно статье 236 Гражданского кодекса РФ, гражданин или юридическое лицо может отказаться от права собственности на принадлежащее ему имущество, объявив об этом либо совершив другие действия, определенно свидетельствующие о его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на него. Земельный кодекс РФ конкретизирует это положение. Так, статья 53 указывает, что отказ от права собственности на земельный участок осуществляется посредством подачи собственником заявления в орган регистрации прав. При этом выплата какого-либо возмещения действующим законодательством не предусмотрена.

Источник: «Российская газета»

4.3 Гектары в зоне риска. Земли, отведенные под кладбища и свалки, будут проверять чаще, чем дороги и территории заводов

Землю в России разделили на три категории и по каждой прописали свой порядок проверок. Это так называемый риск-ориентированный подход, который внедряют все контрольнонадзорные органы. Чем больше риски, тем чаще проверки. Новые правила проверок, утвержденные правительством, вступают в силу с 22 августа. Применяться же рискориентированный подход будет с начала следующего года.

Сейчас плановые проверки соблюдения земельного законодательства проводится раз в три года, новым является разделение участков на категории и установление сроков проверок в соответствии с ними, объясняет партнер юридической компании BMS Law Firm Денис Фролов. Всего будет три категории риска: средний, умеренный и низкий.

Самые "рискованные" участки с точки зрения земельного надзора - это земли, предназначенные для гаражного и жилищного строительства, а также участки, отведенные под кладбища, примыкающие к ним территории, участки со свалками твердых бытовых отходов.

В категорию умеренного риска попали земельные участки, граничащие с лесным фондом, особо охраняемыми природными территориями, населенными пунктами и сельскохозяйственными угодьями, а также земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, земли, предназначенные для обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и размещения других объектов специального назначения.

Все остальные участки, в частности, предназначенные под индивидуальное жилищное строительство, садоводческое и огородническое хозяйство, отнесены к категории низкого риска.

Что это означает на практике? Росреестр в лице своих территориальных органов будет проверять самые "рискованные" земли раз в три года, а участки, отнесенные к категории среднего риска, раз в пять лет. Земли низкого риска, в том числе дачные участки, в планы проверок вообще не попадут, туда земельный надзор придет только по жалобам и другим "сигналам".

По словам Фролова, главная цель проверок - установить, насколько эффективно и правильно используются земли, выделенные юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям



на правах аренды под тот или иной вид деятельности. Например, действительно ли на землях под кладбища производятся захоронения, а не стоят склады.

Земельные участки, находящиеся в частной собственности, проверки не затронут напрямую, однако могут коснуться косвенно. Например, в Прикамье риск-ориентированный подход для борьбы с нелегальным использованием земли уже применяется.

С начала года сотрудники Росреестра выявили свыше 300 случаев захвата чужих земель. Чаще всего занятые самовольно участки идут под жилую застройку. То есть по документам земли выделены, к примеру, под гаражи, а люди там строят дома. Штрафы за такое самоуправство небольшие - 5 тысяч рублей, но самое неприятное, что построенное незаконно жилье придется снести.

Источник: Российская газета

5. О налогах

5.1 Необоснованная налоговая выгода: отстоять добросовестность

Зачастую инспекторы объявляют налоговую выгоду необоснованной по формальным признакам, невзирая на реальный характер хозяйственных операций. В целях защиты от необоснованных претензий ФНС рекомендует налогоплательщикам не жалеть усилий на проверку контрагентов. Елена Диркова изучила последние рекомендации ревизоров. ФНС России письмом от 23 марта 2017 года № ЕД-5-9/547@ разъяснила, какие обстоятельства не свидетельствуют о получении налогоплательщиком необоснованной налоговой выгоды. И предупредила о неукоснительности исполнения положений данного письма налоговыми органами. Возьмем на вооружение эти разъяснения.

Когда налоговая выгода обоснована?

Как известно, налоговая выгода не может быть признана обоснованной, если хозяйственные операции, хотя и подтвержденные первичными документами, не имели реального характера. Однако на практике инспекторы изыскивают в деятельности налогоплательщиков формальные недостатки. Так, они признают документы недостоверными либо по результатам почерковедческих экспертиз, либо если в ходе допроса руководитель контрагента заявляет о своей непричастности к деятельности организации.

Подобные претензии исследованы в определении Верховного суда РФ от 29 ноября 2016 года № 305-КГ16-10399 по делу № А40-71125/2015. Инспекцией было установлено, что подписи от имени генерального директора в действительности ему не принадлежали. На этом основании документы поставщика, подтверждающие приобретение товара, признаны недостоверными.

Однако налогоплательщик выиграл спор. Во-первых, исследование почерка было проведено с нарушением методики. А во-вторых, реальность поставки товаров подтверждена ее действительной реализацией конечным потребителям.

Спор о происхождении подписей в «первичке», якобы выполненных неустановленными лицами, рассматривался и в определении Верховного суда РФ от 6 февраля 2017 года № 305-КГ16-14921 по делу № A40-120736/2015. Он также был разрешен не в пользу налоговиков. Вновь решающее значение имела реальность операций с контрагентами, подтвержденная многочисленными доказательствами, в том числе фотоматериалами. Так, уплатив



административные штрафы, налогоплательщик «перевыставлял» их контрагенту в качестве штрафных санкций по договору.

Этот пример показывает, что «лишних» свидетельств реальности отношений не бывает.

Вышеозначенная позиция Верховного суда РФ по подписям позволяет надеться, что к применению факсимиле в «первичке» арбитры отнесутся лояльно.

Судебные решения

В судебных решениях до сих пор можно встретить формулировку «Негативные последствия выбора недобросовестных партнеров не могут быть переложены на бюджет» (например, в постановлениях Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 27 августа 2016 г. № 20АП-5257/2015 и Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 15 ноября 2016 г. № Ф01-3659/2016). Но сегодня такой подход устарел. На его недопустимость указано в пункте 31 Обзора судебной практики Верховного суда РФ № 1 (2017) (утв. Президиумом Верховного суда РФ 16 февраля 2017 г.). Инспекторы должны доказать сопричастность налогоплательщика к получению необоснованной налоговой выгоды третьими лицами. Об умышленных действиях налогоплательщика по созданию формального документооборота с использованием цепочки контрагентов (второго, третьего и последующих звеньев) будут свидетельствовать факты юридической, экономической и иной подконтрольности. При этом налоговики обязаны выявить согласованность действий участников сделок.

Должная осмотрительность

Письмо ФНС содержит перечень мероприятий, свидетельствующих о должной осмотрительности налогоплательщика. Инспекторам же предписано исследовать обоснованность выбора контрагента. При этом они будут выяснять:

- отличался ли выбор контрагента от условий делового оборота или установленной самим налогоплательщиком практики осуществления выбора контрагентов;
- каким образом оценивались условия сделки и их коммерческая привлекательность, деловая репутация, платежеспособность контрагента, риск неисполнения обязательств, наличие у контрагента необходимых ресурсов (производственных мощностей, технологического оборудования, квалифицированного персонала) и соответствующего опыта;
- заключались ли налогоплательщиком сделки преимущественно с контрагентами, не исполняющими своих налоговых обязательств.

ФНС России письмом от 23 марта 2017 года № ЕД-5-9/547@ разъяснила, какие обстоятельства не свидетельствуют о получении налогоплательщиком необоснованной налоговой выгоды. И предупредила о неукоснительности исполнения положений данного письма налоговыми органами. Возьмем на вооружение эти разъяснения.

Налоговых инспекторов насторожат следующие факты:

- отсутствие личных контактов при обсуждении условий поставок, а также при подписании договоров;
- отсутствие документального подтверждения полномочий руководителя компании-контрагента, копий документа, удостоверяющего его личность;
- отсутствие информации о фактическом местонахождении контрагента, а также о местонахождении складских и (или) производственных и (или) торговых площадей;



- отсутствие информации о способе получения сведений о контрагенте (отсутствуют реклама в средствах массовой информации, рекомендации партнеров или других лиц, нет сайта контрагента и т. п.);
- наличие доступной информации о других участниках рынка (в том числе производителях) идентичных (аналогичных) товаров (работ, услуг), в том числе предлагающих свои товары (работы, услуги) по более низким ценам;
- отсутствие у налогоплательщика информации о государственной регистрации контрагента в ЕГРЮЛ.

Итак, будьте готовы к тому, что у вас начнут запрашивать следующие документы:

- документы, фиксирующие результаты поиска, мониторинга и отбора контрагента;
- источник информации о контрагенте (сайт, рекламные материалы, предложение к сотрудничеству, информация о ранее выполняемых работах контрагента);
- результаты мониторинга рынка соответствующих товаров (работ, услуг), изучения и оценки потенциальных контрагентов;
- документально оформленное обоснование выбора конкретного контрагента (закрепленный порядок контроля за отбором и оценкой рисков, порядок проведения тендера и др.);
- деловую переписку.

Время – деньги

По поводу столь устрашающего перечня мероприятий приходит на ум следующее. Сегодня разброс цен на рынке не слишком велик. Да и соотношение «цена — качество» никто не отменял. В итоге описанная щепетильность при выборе партнеров — из разряда утопий, рожденных в недрах чиновничьих кабинетов. Не стоит забывать: процедура поиска контрагента, которую налогоплательщику буквально навязывают, затратна уже сама по себе. Она требует от исполнителей значительных ресурсов времени, а ведь это труд, который подлежит дополнительной оплате. При всем этом главным критерием добросовестности остается все же реальность операций. С другой стороны, зафиксированный письмом регламент действий добросовестного налогоплательщика по выбору контрагента противоречит презумпции его невиновности (п. 6 ст. 108 НК РФ). Но теперь инспекторы будут проверять соблюдение этого регламента.

Источник: Бухгалтерия.ру

5.2 ФНС объяснила, как будет искать необоснованную налоговую выгоду

Дополнительно начислять налоги будут тем, кто не сможет объяснить смысл совершенных сделок, предупреждает Федеральная налоговая служба России.

Федеральная налоговая служба (ФНС) в письме инспекторам службы разъяснила, как выявлять и доказывать факты сделок, направленных на уход от налогов. Это произошло спустя месяц после прямого запрета на такие сделки в Налоговом кодексе и закрепления понятия необоснованной выгоды, пишет газета "Ведомости".

Один из самых частых аргументов для доначисления налогов — необоснованность налоговой выгоды. Ее критерии еще в 2006 году сформулировал Высший арбитражный суд (ВАС), что позволило уменьшить риски налоговых претензий. Однако после того, как ВАС и Верховный суд объединились, ситуация ухудшилась: суды начали выносить разные решения. Поэтому в



Налоговом кодексе закрепили правила, когда бизнес не может снизить налог, воспользоваться льготой или получить вычет.

Предприниматели ждали письма, которое бы дало ориентир, как ФНС будет пользоваться новыми правилами: бизнесмены боялись, что налоговики будут отказывать в вычетах по формальным основаниям. А налоговая служба подтвердила, что ее сотрудники должны проверять реальность операций, а при проверках делать акцент на том, хотел ли бизнес уйти от налогов и была ли совершена сделка.

«Для отказа в вычете налоговикам нужно доказать, что основная цель сделки – уход от налогов, а саму сделку совершил не тот контрагент, с которым был заключен договор, говорится в письме. Достаточно невыполнения хотя бы одного из условий, чтобы полностью отказать в учете такой сделки», поясняют на портале vedomosti.ru.

Федеральное издание "Ведомости" также напоминает, что ФНС уже рассказывала, как компании и налоговики должны будут проверять контрагентов. Так, претензии у налоговых органов могут возникнуть, если руководитель компании при подписании договора не встречался с контрагентом.

В июле стало известно, что в планах налоговой службы сократить сроки проверки налога на добавленную стоимость (НДС) с трех месяцев до двух. Такое послабление подготовлено для добросовестных компаний.

Источник: Торгово-промышленная палата Владимирской области

5.3 Подмосковный регион активно выявляет объекты, по которым не взимаются имущественные налоги с населения

«Несколько лет назад я сделал прогноз о том, что работа властей по сбору налогов со своих граждан будет постепенно и постоянно усиливаться» - пишет Генеральный директор Группы компаний «Налоги и финансовое право», кандидат юридических наук Бызгалин А.В. А вот и подтверждение - конкретный пример лидера в такой активности - Московская область. И кажется мне, что опыт, наработанный этим регионом, в скором времени будет задействован и в других субъектах РФ.

А еще здесь возникает множество вопросов связанных с оформлением выявленных объектов и с предъявлением по ним налогов конкретным владельцам. Но это уже другая история.

Как пишет "Российская газета" (см. <u>здесь</u>), более 580 тыс. незарегистрированных объектов капитального строительства обнаружено в Подмосковье. Это индивидуальные дома, дачи, гаражи и прочая недвижимость. По подсчетам областного министерства имущественных отношений, с этих строений ежегодно не выплачивается 680 млн. руб. налогов.

Работа по выявлению незарегистрированных построек началась в регионе в октябре прошлого года. Власти провели детальную аэрофотосъемку территории области, наложили на нее данные Росреестра и БТИ и обнаружили, что значительная часть объектов на снимках есть, а по документам их нет. Выяснилось, что до 40% индивидуальных жилых и дачных домов, а также хозяйственных построек не вовлечены в налоговый оборот.

С прошлой осени в области уже зарегистрировали 170 тыс. ранее неучтенных строений и уверены, что и остальную неучтенку тоже удастся поставить на налоговый учет в этом году.



«С 2018 г. в стране начинает действовать новое правило расчета земельного налога. Если мы видим, что дом не учтен, налог на землю, где стоит этот дом, начисляется в двойном размере", - утверждает министр имущественных отношений Подмосковья Андрей Аверкиев. И все нерасторопные граждане сами побегут ставить свои дома на учет. Это чистая экономика: налог на дом, как правило, меньше налога на землю. К тому же земельный налог платят все категории граждан, даже льготники, пусть и по пониженной ставке. А от уплаты имущественного налога многие освобождены - пенсионеры, инвалиды, военнослужащие, собственники домов площадью менее 50 кв.м. Все они прямо заинтересованы в том, чтобы к началу будущего года легализовать все свои неучтенки».

Проверить, не числится ли за вами незарегистрированная постройка, легко. Все обнаруженные при аэрофотосъемке неузаконенные строения собраны в специальный реестр, размещенный на <u>главной странице</u> портала госуслуг Московской области.

Источник: Персональный блог Аркадия Брызгалина «О налогах и о жизни»

6. Банкротство

6.1 Коллегия ВС РФ дала оценку притворной сделке банка-банкрота и сроку давности на ее оспаривание

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного суда рассмотрела дело об оспаривании мнимых сделок в банкротстве (определение СКЭС ВС РФ от 31.07.2017 № 305-ЭС15-11230).

За два года до отзыва у банка лицензии и признания его банкротом банк продал некому ООО квартиру в центре Москвы по цене около 80 млн рублей (далее — сделка 1). Через год ООО перепродало эту квартиру двум физическим лицам в общую долевую собственность (далее — сделка 2), и позднее один из покупателей перепродал свою долю другому лицу (сделка 3). В результате собственниками квартиры стали Смирновы — супруг и сын одной из руководительниц банка — она была членом совета директоров и голосовала за одобрение сделки 1. Самое интересное — то, как ООО рассчиталось с банком за квартиру. Необходимую для оплаты сумму общество получило, предъявив к оплате собственные векселя банка. Эти векселя ООО получило от двух взаимосвязанных с ним обществ в отсутствие какой-либо сделки в основе передачи. Реальной деятельности данные общества не осуществляли, а векселя за деньдва до их передачи купили у банка на кредитные средства, которые им этот же банк и выдал.

Конкурсный управляющий банка — Агентство по страхованию вкладов (АСВ) — требовал признать все три сделки по отчуждению квартиры недействительными. АСВ полагало, что цепочка последовательно совершенных сделок являются притворными (п. 2 ст. 170 ГК РФ) и прикрывают сделку по отчуждению банком спорной квартиры Смирновым, а эта сделка совершена в период подозрительности во вред кредиторам (п. 2 ст. 61.2, ст. 189.40 закона о банкротстве). При этом реального встречного исполнения при отчуждении квартиры банк не получил, была создана лишь видимость оплаты. В качестве последствия недействительности сделок агентство требовало вернуть квартиру в конкурсную массу банка-должника.

Первые две инстанции поддержали ACB. Иск был удовлетворен. В данном случае суд применил одностороннюю реституцию в виде возврата квартиры, поскольку банк фактически не получил встречное представление по сделке.

Но суд округа направил дело на новое рассмотрение.



Во-первых, он счел, что пункт 2 статьи 170 ГК РФ (притворность) здесь неприменим, поскольку не совпадают стороны прикрываемой и прикрывающей сделки.

Во-вторых, суд округа посчитал, что поскольку в данном случае оспаривалась цепочка последовательно совершенных сделок, то надлежащим способом защиты была бы виндикация квартиры у конечных приобретателей вне рамок дела о банкротстве (п. 16 постановления Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 № 63).

В-третьих, по мнению первой кассации, здесь действовал годичный срок давности, а не трехлетний, как полагали нижестоящие суды.

Коллегия Верховного суда не согласилась с первой кассацией и оставила в силе акты нижестоящих инстанций. При этом она опиралась на следующие аргументы.

Во-первых, притворная сделка может прикрывать сделку с иным субъектным составом. И для прикрытия сделки может быть совершено несколько сделок. Соответствующие разъяснения содержатся в пунктах 87 и 88 постановления Пленума ВС РФ № 25.

Во-вторых, существенное значение для правильного рассмотрения данного спора имели обстоятельства, касающиеся перехода фактического контроля над имуществом, якобы передаваемым по последовательным притворным сделкам. Схема расчетов за квартиру с участием связанных между собой трех обществ, о порочности которой банк не мог не знать, свидетельствовала о доверительных отношениях между лицами, входящими в состав органов банка, и этими обществами. Суды первой и апелляционной инстанций констатировали прямой переход контроля над квартирой от банка к семье Смирновых, основываясь на установленных обстоятельствах дела: членство Смирновой в совете банка, одобрение ею сделки по продаже квартиры, использованная схема расчетов и сложившиеся доверительные отношения, оформление окончательного перехода титула сособственников к мужу и сыну Смирновой. Наличие доверительных отношений позволяет отсрочить юридическое закрепление прав на имущество в государственном реестре, объясняет разрыв во времени между притворными сделками и поэтому не может рассматриваться как обстоятельство, исключающее ничтожность сделок. Выводы суда округа об обратном ошибочны.

В-третьих, прикрываемая сделка обоснованно признана судами недействительной как подозрительная на основании пункта 2 статьи 61.2, статьи 189.40 Закона о банкротстве. АСВ доказало совершение сделки в период подозрительности и с целью причинения вреда имущественным правам кредиторов, фактическое причинение такого вреда данной сделкой, а также осведомленность Смирновых об указанной противоправной цели. Поскольку банк является стороной прикрываемой сделки, по которой квартира выбыла из его владения и поступила в собственность Смирновых, его права на истребование имущества из владения Смирновых подлежали защите с использованием правового механизма, установленного пунктами 1 и 2 статьи 167 ГК РФ, а не путем удовлетворения виндикационного иска.

Что касается срока давности, то первая и апелляционная инстанции с ним действительно ошиблись. Однако срок не был пропущен. Коллегия пояснила, что к спорным отношениям подлежал применению годичный срок давности (п. 2 ст. 181 ГК РФ). Но в соответствии со статьей 61.9 и пунктом 3 статьи 189.40 Закона о банкротстве течение этого срока началось с того момента, когда временная администрация, конкурсный управляющий реально имели возможность узнать не только о самом факте совершения оспариваемых сделок, банковских и вексельных операций, но и о том, что они являются взаимосвязанными, притворными, и совершены в целях причинения вреда кредиторам. В данном случае АСВ ссылалось на то, что



документы банка были переданы временной администрации в неструктурированном виде, задолженность по первому договору продажи квартиры в них не значилась, фактические отношения завуалированы документами, не отражающими реальный оборот, а срок возврата кредитов обществами, которые передали первому покупателю векселя, приходился на июль – август 2014 года. Поэтому до указанного времени ни временная администрация, ни конкурсный управляющим не имели возможности выявить основания недействительности прикрываемой сделки отчуждения квартиры Смирновым. Иск подан в суд в марте 2015 года, то есть в пределах годичного срока исковой давности. Таким образом, Коллегия привязала начало отсчета срока давности к сроку возврата кредита обществами, передавшими первому покупателю векселя банка, за счет погашения которых этот покупатель рассчитался за квартиру. То есть к моменту, когда АСВ стала известна вся схема. Настоящий обзор подготовлен сотрудниками Исследовательского центра частного права имени С.С. Алексеева при Президенте Российской Федерации.

Источник: Единый федеральный реестр сведений о банкротстве

6.2 За долги ответишь: как привлечь владельца бизнеса к личной ответственности при банкротстве

Законодатели постоянно ужесточают подход к недобросовестным бизнесменам, чьи действия прямо или косвенно привели к убыткам кредиторов. Поможет ли это возмещать понесенные убытки?

Еще несколько лет назад привлечь директора или собственника бизнеса к личной ответственности по долгам предприятия было исключением из правил. В настоящее время такая ситуация — обычное явление российской правовой действительности. Причем это касается не только громких резонансных дел. Согласно статистике, суды в первом квартале 2017 года привлекли к ответственности 279 лиц, контролирующих компании-банкроты (речь о директорах, владельцах, учредителях). Это в три раза больше, чем в первом квартале 2016 года.

Банкротство и вывод активов

Самые распространенные основания для привлечения руководителей и собственников бизнеса к личной ответственности — несвоевременная подача заявления о банкротстве компании, вывод активов и утаивание информации о соответствующих (направленных на вывод активов) сделках. Например, в одном судебном деле конкурсный управляющий настаивал на привлечении генерального директора строительной компании к ответственности по ее долгам, которые составляли более 44 млн рублей. Перед этим управляющий отправил запросы в государственные органы о наличии у компании какого-либо имущества.

Источник: Forbes

6.3 BC определил, когда приставы могут списать деньги по исполлисту несмотря на банкротство

Коллегия по экономическим спорам <u>Верховного суда</u> определила, в каких случаях приставам можно списать средства по исполлисту со счета компании, в отношении которой возбуждено дело о банкротстве, хотя по закону этого сделать нельзя. Решение было вынесено по жалобе частного охранного предприятия "Борс" (дело $N \ge A56-52562/2015$).



С охранного предприятия "Борс" и другого ЧОО АС города Москвы постановил взыскать в солидарном порядке 6,7 млн руб. в возмещение убытков и 56 173 руб. в возмещение расходов по госпошлине в пользу другого участника спора. На решение был выдан исполнительный лист.

В рамках исполнительного производства приставы планировали списать 1,26 млн руб. со счета частного охранного предприятия, однако оказалось, что на момент списания оно находилось в банкротстве, а значит, по закону списать средства нельзя. Несмотря на то, что компания проинформировала приставов о банкротном деле, те потребовали "незамедлительного исполнения" постановления об аресте средств на счете компании – деньги со счета списали.

ЧОО "Борс" оспорило действия приставов в суде, и суды признали их действия незаконными. После этого компания потребовала от ФССП возместить убытки в размере 1,26 млн руб. за счет казны. Первая инстанция и апелляция требования удовлетворили. Они заключили, что вступившие в силу судебные акты, подтверждающие незаконность действий приставов (дела № А56-54176/2014 и № А56-60602/2014), имеют преюдициальное значение для рассмотрения спора. Суд отклонил доводы ФСПП о том, что взыскание долга по исполлисту не образует состав убытков, а возможные процессуальные нарушения со стороны судебного пристава-исполнителя не влекут недействительность требований исполнительного листа. Суды пришли к выводу, что приставы обязаны были прекратить исполнительное производство и направить исполнительный лист ликвидатору должника. Выводы судов первой и апелляционной инстанций об обоснованности иска поддержал суд округа.

Однако ФССП обжаловала судебные акты в Верховном суде. Управление указало, что хотя суды и признали действия приставов незаконными, это не означает, что между этими действиями и возникшими убытками есть связь. В Федеральной службе судебных приставов уверены, что даже если приставы вовремя направили бы исполлист ликвидационной комиссии должника, деньги все равно надо было бы перечислить в пользу взыскателя. То есть спорное перечисление само по себе не привело к образованию убытков для общества ЧОО "Борс".

Кроме того, управление обращает внимание, что общество ЧОО "Борс" реализовало свое право на возврат перечисленных денежных средств. Оно подало заявление о повороте исполнения судебного акта, а также предъявило исполлист на взыскание в Химкинский райотдел судебных приставов по Московской области. На основании исполнительного листа возбуждено исполнительное производство.

Коллегия по экономспорам Верховного суда под председательством судьи Ивана Разумова поддержала требования судебных приставов. Она отменила решения нижестоящих судов и отправила дело на новое рассмотрение.

Источник: ПРАВО.ru



Ответственный редактор Дайджеста

Казанкова Елена Владимировна - управляющий партнер Компании «Юридическое бюро», обладающая более 10-летним опытом судебной практики в области недвижимости.

Подробнее об авторе



Контактная информация

Компания "Юридическое бюро"

http://www.yurbureau.ru/ e-mail: admin@yurbureau.ru

тел. +7 495 621 28 42, +7 495 621 66 08

тел./факс: +7 495 625 95 24

