

# ОБЗОР ИЗМЕНЕНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РФ

**TAX**  
manager

Подготовлено ООО «ПЕРСОНАЛЬНЫЙ НАЛОГОВЫЙ МЕНЕДЖМЕНТ», февраль 2018

## Оглавление

Обзор основных изменений российского законодательства, февраль 2018 .....	2
I. ИЗМЕНЕНИЯ ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА .....	2
1. Законодатель уточняет порядок погашения потребительских займов .....	2
II. ИЗМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ ИСПОЛНИТЕЛЬНОМ ПРОИЗВОДСТВЕ .....	2
1. Уклонение от уплаты алиментов может повлечь признание безвестно отсутствующим .....	2
III. ИЗМЕНЕНИЯ ТРУДОВОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА .....	3
1. Россияне станут богаче .....	3
IV. ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ ИНИЦИАТИВА .....	3
1. Одна семья - одно жилище .....	3
2. Жизнь может стать светлее .....	4
3. Верховный Суд РФ инициировал масштабную процессуальную реформу .....	4
4. В Государственную Думу поступил законопроект о национализации .....	6
5. Гостей надо провожать .....	6
6. Иски о причинения вреда окружающей среде возможно будет предъявить в суд по месту причинения такого вреда .....	7
7. Рекламы при просмотре видео в Интернете может стать меньше .....	7
8. Продать долг коллекторам? Сначала спроси у должника! .....	8
V. ПРАКТИКА ВЕРХОВНОГО СУДА РФ .....	8
1. Дружественные кредиторы не пройдут .....	8
2. Корпоративный заём в целях сокрытия признаков банкротства является оспоримой сделкой .....	9
3. При наследовании по завещанию земельный участок не следует за домом .....	11
4. При банкротстве первоначальная воля кредитора не изменяется реституцией .....	12
5. Не всё решает экспертиза .....	13
VI. ИНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА .....	14
1. «Дачную амнистию» продлили до 2020 года .....	14

## I. ИЗМЕНЕНИЯ ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

### 1. Законодатель уточняет порядок погашения потребительских займов

14 февраля 2018 года депутатами нижней палаты Федерального Собрания РФ в первом чтении принят [законопроект № 287844-7](#), вносящий изменения в Федеральный закон от 21.12.2013 г. № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)».

Предлагается установить следующую очередность погашения потребительского кредита (займа) при недостаточности суммы произведенного заемщиком платежа:

- проценты за пользование денежными средствами;
- основная сумма долга;
- неустойка (штраф, пеня);
- иные платежи, предусмотренные законодательством Российской Федерации о потребительском кредите (займе) или договором потребительского кредита (займа).

Данную очередность законодатель предлагает установить как императивную, иными словами, в договоре потребительского кредита (займа) запрещено будет устанавливать иную очередность погашения.

## II. ИЗМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ ИСПОЛНИТЕЛЬНОМ ПРОИЗВОДСТВЕ

### 1. Уклонение от уплаты алиментов может повлечь признание безвестно отсутствующим

22 февраля 2018 года [законопроект № 277183-7](#) «О внесении изменений в статью 278 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и статью 65 Федерального закона «Об исполнительном производстве» был принят в третьем чтении.

Законопроект дополняет статью 65 Федерального закона «Об исполнительном производстве» пунктом 16, согласно которому, если после проведения исполнительно-розыскных действий по розыску должника по исполнительному документу, содержащему требование о взыскании алиментов, в течение одного года со дня получения последних сведений о должнике не установлено его место нахождения, судебный пристав-исполнитель, осуществляющий розыск, информирует взыскателя о результатах проведенных исполнительно-розыскных действий и разъясняет взыскателю его право обратиться в суд с заявлением о признании должника безвестно отсутствующим.

По мнению законодателя, законопроект направлен на устранение проблем, возникающих в правоприменительной практике при рассмотрении дел о признании граждан безвестно отсутствующими, и мотивацию взыскателя на обращение в суд с заявлением о признании должника по алиментным обязательствам безвестно отсутствующим в том случае, если его розыск оказался безрезультатным.

В настоящее время суды часто выносят решения об отказе в признании безвестно отсутствующими граждан, являющихся должниками, ввиду того, что заявитель не обращался с заявлением о розыске в полицию.

Поскольку законопроект также дополняет часть 1 статьи 278 Гражданского процессуального кодекса положением, позволяющим судам запрашивать сведения о последнем известном месте жительства гражданина не только в органах внутренних дел и воинских частях, но и в службе судебных приставов, что значительно упростит процедуру признания должников по алиментным обязательствам безвестно отсутствующими, и, как следствие, будет способствовать защите прав и интересов несовершеннолетних.

### **III. ИЗМЕНЕНИЯ ТРУДОВОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

#### **1. Россияне станут богаче**

16 февраля 2018 года Государственной Думой РФ в третьем чтении принят [законопроект № 374313-7](#) «О внесении изменения в статью 1 Федерального закона «О минимальном размере оплаты труда».

Согласно законопроекту, с 1 мая 2018 года минимальный размер оплаты труда в России составит 11 163 рубля в месяц.

Таким образом, менее чем через три месяца минимальный размер оплаты труда будет равен уровню прожиточного минимума трудоспособного населения, что, в том числе, будет соответствовать требованиям Трудового кодекса Российской Федерации.

### **IV. ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ ИНИЦИАТИВА**

#### **1. Одна семья - одно жилище**

[Законопроект № 378966-7](#) «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и Жилищный кодекс Российской Федерации по вопросу о собственности на неделимое жилое помещение» был внесен в Государственную Думу 1 февраля 2018 года.

Законодательная инициатива направлена на урегулирование вопроса, связанного с правом собственности на неделимое жилое помещение.

Депутаты предлагают дополнить Гражданский и Жилищный кодексы нормами, согласно которым неделимое жилое помещение должно находиться во владении членов одной семьи.

Если же доля в праве собственности на неделимое жилое помещение возникла у лица, не являющегося членом семьи, то такая доля является возвратной, которая подлежит государственной регистрации в течение одного месяца со дня её возникновения.

При этом, возвратная доля подлежит продаже в пользу членов семьи либо уступке по иному основанию в течение одного года со дня её возникновения.

Если члены семьи отказались от приобретения возвратной доли - она переходит в государственную собственность.

Отдельно законопроект подчеркивает, что возникновение возвратной доли не ограничивает членов семьи во владении и пользовании неделимым жилым помещением.

## **2. Жизнь может стать светлее**

В очередной раз в нижней палате Федерального Собрания РФ поднимается вопрос о возвращении к «летнему времени».

Так, в пояснительной записке к [законопроекту № 383137-7](#) «О внесении изменений в Федеральный закон «Об исчислении времени»» приводятся данные, обосновывающие необходимость вновь перевести стрелки на один час вперед.

Например, согласно сведениям, полученным из Географического факультета МГУ, в связи с отменой «летнего времени» населения России ежегодно теряет около 200 светлых часов, тем самым нанося ущерб своему здоровью в связи с нехваткой солнечного света, а также вынуждены увеличивать расходы электроэнергии на освещении.

По мнению инициаторов законопроекта, возврат к применяемой ранее системе сезонного перевода стрелок часов позволит укрепить здоровье граждан, а также сэкономить хозяйственные ресурсы.

## **3. Верховный Суд РФ инициировал масштабную процессуальную реформу**

[Законопроект № 383208-7](#) «О внесении изменений в Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации, Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации, Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» 7 февраля был направлен в Государственную Думу.

В первую очередь необходимо отметить, что законопроект направлен на унификацию положений ГПК, АПК и КАС.

Так, например, предлагается установить обязанность представителей сторон предъявлять на заседаниях документ о высшем юридическом образовании не только в административном, но и в гражданском и арбитражном судопроизводстве.

Фактически, в противовес Концепции Министерства Юстиции, планирующей установление с 2023 года «адвокатской монополии» в судах, Верховный Суд РФ предлагает установить «монополию юристов».

Законопроект предусматривает новую категорию лиц, участвующих в деле – поверенный.

По замыслу Верховного Суда, такое лицо может и не обладать высшим юридическим образованием, но вправе при этом давать суду устные и письменные объяснения, получать копии судебных актов, а также получать адресованные лицу, участвующему в деле, судебные извещения и вызовы.

Предполагается, что допускаться к участию в судебном заседании поверенный будет только в присутствии представителя лица, участвующего в деле.

Помимо этого, законопроект определяет правовой статус секретарей судебного заседания и помощников судей, выделив для них отдельные статьи в главах о лицах, участвующих в деле.

Также, Верховный Суд намерен исключить из кодексов процессуальный термин «подведомственность», заменив его на словосочетание «относящийся к компетенции суда».

Для поддержания дисциплины во время судебного заседания законопроект наделяет судей полномочиями по ограничению или лишению слова представителей сторон.

Законопроект затрагивает много иных существующих в настоящее время положений процессуального законодательства.

В целом, предлагаемые высшей судебной инстанцией изменения призваны усовершенствовать судопроизводство, обеспечив единство подходов во всех трёх вышеуказанных процессуальных кодексах.

Однако, наиболее актуальной темой, на наш взгляд, является вопрос о представительстве в судах.

В случае принятия данного законопроекта, Концепция Министерства Юстиции должна так и остаться декларативной позицией отдельно взятой структуры.

#### **4. В Государственную Думу поступил законопроект о национализации**

[Законопроект № 388113-7](#) «Об основах национализации в Российской Федерации», внесенный в нижнюю палату парламента 13 февраля 2018 года, был подготовлен депутатами КПРФ.

Законопроект направлен на правовое регулирование возмездного изъятия имущества, находящегося в частной собственности, в пользу Российской Федерации.

Отдельно подчеркивается, что национализация является исключительной мерой и не является мерой наказания или способом обеспечения исполнения обязательств.

Объектами национализации, согласно законопроекту, могут являться земельные участки, природные ресурсы, объекты стратегических отраслей экономики, объекты ЖКХ, единые недвижимые комплексы, а также имущество, находящееся в собственности физических/юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

При этом, национализация может производиться не только путем прямого изъятия того или иного объекта, но и посредством приобретения Российской Федерацией контрольного пакета акций (долей, пая) и иными, не запрещенными законом, способами.

Основаниями для национализации законодатель предлагает установить такие обстоятельства как угроза массового сокращения численности работников градообразующего предприятия, фактическое прекращение деятельности организации, имеющей стратегическое значение, установление фактов проведения приватизации государственных и муниципальных предприятий по заниженным ценам или с нарушением законодательства и ряд других оснований.

#### **5. Гостей надо провожать**

С целью повышения эффективности соблюдения иностранными гражданами, пребывающими на территории Российской Федерации, норм миграционного законодательства, 13 февраля 2018 года в Государственную Думу был направлен [законопроект № 387044-7](#) «О внесении изменения в статью 16 Федерального закона «О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации», устанавливающий обязанность гражданина РФ, пригласившего иностранного гражданина, принимать меры по обеспечению своевременного выезда приглашенного иностранного гражданина за пределы Российской Федерации по истечении срока его пребывания.

Помимо этого, согласно законопроекту, приглашающая сторона обязана принимать меры по соблюдению иностранным гражданином заявленной цели въезда в Российскую Федерацию.

## **6. Иски о причинения вреда окружающей среде возможно будет предъявить в суд по месту причинения такого вреда**

[Законопроект № 392738-7](#) «О внесении изменений в Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации и в Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации», дополняющий АПК РФ и ГПК РФ соответствующими положениями, был внесен в Государственную Думу РФ 17 февраля 2018 года.

Законодатель отмечает, что предъявление подобных исков в настоящее время бывает затруднено в связи с тем, что юридические лица и индивидуальные предприниматели зачастую зарегистрированы не в тех субъектах РФ, в которых они своей деятельностью наносят вред окружающей среде.

Для исправления подобной ситуации и предлагается внести в процессуальные кодексы указанные выше поправки.

## **7. Рекламы при просмотре видео в Интернете может стать меньше**

Соответствующий [законопроект № 397521-7](#) поступил в Государственную Думу 22 февраля 2018 года. Депутаты предлагают дополнить Федеральный закон от 13 марта 2006 года № 38-ФЗ «О рекламе» статьей 17.1, которая подробно регламентирует прерывание видеоконтента в Интернете рекламой.

Предлагается установить правило об обязательном предварительном сообщении о прерывании видеоконтента рекламой.

Законодатель намерен полностью запретить прерывание рекламой религиозных видеоматериалов; видеоматериалов, продолжительностью менее трёх минут, а также агитационных видеоматериалов, распространяемых через видеоконтент в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в соответствии с законодательством Российской Федерации о выборах и законодательством Российской Федерации о референдуме.

Прерывание прямых спортивных трансляций или спортивных соревнований в записи станет возможным только в перерывах соревнований или в ходе их остановок.

Законопроект направлен на устранение пробела в законодательстве, связанного со скачками уровня громкости звука при прерывании видеоконтента рекламой – если на радио и телевидении такие скачки звука запрещены, то для видеоконтента, размещенного в Интернете, подобного ограничения до сих пор не существует.



## **8. Продать долг коллекторам? Сначала спроси у должника!**

26 февраля 2018 года группа депутатов (Жириновский В.В., Нилов Я.Е., Сысоев В.В.) внесли на рассмотрение [законопроект № 398922-7](#) «О внесении изменений в статью 12 Федерального закона «О потребительском кредите (займе)» и 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».

Законопроект предусматривает необходимость получения согласия должника на осуществление уступки прав (требований) по договору потребительского кредита (займа) в целях осуществления деятельности по возврату просроченной задолженности.

Иными словами, законопроект предлагает ликвидировать универсальное право уступки по кредитному договору, конкретизировав цель уступки – возврат просроченной задолженности.

## **V. ПРАКТИКА ВЕРХОВНОГО СУДА РФ**

### **1. Дружественные кредиторы не пройдут**

Вопрос распределения бремени доказывания своей позиции особенно остро стоит в категории банкротных дел, особенно когда речь идет о так называемых «дружественных» кредиторах, которые своими требованиями фактически размывают конкурсную массу.

Определением Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 5 февраля 2017 года [№ 305-ЭС17-14948](#) поставлена точка в вопросе минимально необходимого объема доказательств для признания сделки, заключенной между дружественными кредиторами, мнимой.

Из материалов дела следует, что между двумя обществами был заключен договор подряда, итогом которого стали подписанные акты выполненных работ и непогашенная заказчиком задолженность по их оплате в размере более 26 миллионов рублей, требование о взыскании которой было удовлетворено судом первой инстанции.

Впоследствии право требования по данной задолженности было уступлено третьему лицу, а заказчик по договору подряда был признан банкротом.

Цессионарий обратился в арбитражный суд с заявлением о включении его требований в реестр кредиторов.

Арбитражный управляющий в апелляционном порядке обжаловал первоначальное решение суда первой инстанции, которым с банкротства была взыскана задолженность в пользу подрядчика.



Доводами апелляционной жалобы стали факты аффилированности заказчика и подрядчика, длительное отсутствие претензий от подрядчика к 2 заказчику вплоть до банкротства последнего, дефекты в исполнительной документации, представленной в суд, признание иска ответчиком без исследования обстоятельств спора.

Однако, суд апелляционной инстанции отказал в удовлетворении данного требования, мотивируя свою позицию тем, что арбитражный управляющий не доказал обстоятельств, указывающих на создание мнимой кредиторской задолженности, с чем впоследствии согласилась и кассационная инстанция.

Однако, Верховный Суд РФ указанные акты отменил и направил дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции, отметив, что арбитражный управляющий и конкурсные кредиторы ограничены в возможности по предоставлению доказательств мнимости сделки.

Иными словами, в данном случае добросовестный подрядчик и его правопреемник без особых затруднений могли бы подтвердить факт выполнения подрядных работ иными косвенными доказательствами, а не только подписанными актами выполненных работ.

Полагаем, данный судебный акт Судебной коллегии существенно повлияет на позицию всех нижестоящих судов при анализе вопроса доказанности мнимости той или иной сделки в рамках банкротных процессов.

## **2. Корпоративный заём в целях сокрытия признаков банкротства является оспоримой сделкой**

Вопросы предоставления займов между аффилированными лицами перед процедурой банкротства уже неоднократно были исследованы Верховным Судом РФ.

Однако, Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 12.02.2018 г. [№ 305-ЭС15-5734 \(4,5\)](#) вызывает повышенный интерес в связи с тем, что при рассмотрении спора высшая инстанция применила в действии положения Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 53 от 21.12.2017 г.

Из материалов дела [№ А40-140479\2014](#) следует, что общество перечислило своей материнской компании 78 800 000 рублей в качестве погашения обязательств по трем договорам займа.

Спустя 11 месяцев в отношении данного общества было возбуждено дело о несостоятельности и конкурсный управляющий обратился в суд с заявлением о признании недействительной сделки по перечислению материнской компании вышеуказанной суммы на основании ст. 61.2 и 61.3 Закона о банкротстве.

Суд первой инстанции констатировал невозможность применения в данном случае положений ст. 61.3 Закона о банкротстве, но указал на наличие цели причинения вреда

кредиторам должника и признал сделку недействительной на основании ст. 61.2 Закона о банкротстве.

Суды апелляционной и кассационной инстанции сочли, что платежи осуществлялись во исполнение реальных заемных обязательств, а неплатежеспособность должника на момент совершения сделки не доказана.

Между тем, Верховный Суд не согласился с подобной оценкой имеющихся в деле доказательств.

Согласно абзацу 2 п. 9 Постановления Пленума ВС РФ от 21.12.2017 г. № 53 «О некоторых вопросах, связанных с привлечением контролирующих должника лиц к ответственности при банкротстве» при наступлении признаков несостоятельности разумный руководитель вправе вместо обращения в суд с заявлением о банкротстве предпринять меры для преодоления кризисной ситуации в разумный срок, выполняя экономически обоснованный план.

Таковыми мерами может являться, в том числе, привлечение инвестиций, причем как в виде увеличения уставного капитала, так и путём предоставления займа.

Однако, в случае предоставления займа мажоритарным участником не происходит публичного раскрытия финансирования, что позволяет завуалировать кризисную ситуацию, создав перед кредиторами иллюзию благополучного положения дел в обществе.

Такие действия противоречат установленному гражданским законодательством принципу добросовестности.

Поэтому, в ситуации, когда одобренный мажоритарным участником план выхода из кризиса, не раскрытый публично, не удалось реализовать, на таких участников относятся убытки, связанные с санационной деятельностью в отношении контролируемого хозяйственного общества, в пределах капиталозамещающего финансирования, внесенного ими при исполнении упомянутого плана.

Именно эти участники, чьи голоса формировали решения высшего органа управления хозяйственным обществом, под контролем которых находился и единоличный исполнительный орган, ответственны за деятельность самого общества в кризисной ситуации и, соответственно, несут риск неэффективности избранного плана непубличного дофинансирования.

С учётом того факта, что в рассматриваемом случае займы предоставлены единственным участником в ситуации неудовлетворительной структуры баланса должника, а возврат финансирования осуществлен при уже возникших обязательствах перед иными кредиторами, Верховный Суд отменил судебные акты апелляционной и кассационной инстанции, направив дело на новое рассмотрение в апелляционную инстанцию.

### **3. При наследовании по завещанию земельный участок не следует за домом**

Наследственное право как отрасль неразрывно связана с таким негативным, но при этом неизбежным, юридическим фактом как смерть физического лица.

С целью предотвращения споров между наследниками, к вопросу составления завещания стоит подходить с максимальной педантичностью.

Так, в Определении Судебной коллегии по гражданским спорам Верховного Суда РФ [№ 87-КГ17-14](#) от 06.02.2018 г. именно содержание текста завещания определило вопрос толкования норм права о судьбе земельного участка под жилым строением.

Как следует из материалов дела, наследниками умершей гражданки Х. стали две её дочери и сын.

В состав наследства входило следующее имущество: земельный участок, площадью 626 м<sup>2</sup>, расположенные на этом участке жилой дом площадью 64 м<sup>2</sup> и гараж площадью 32 м<sup>2</sup>.

Согласно завещанию наследство распределялось следующим образом: гараж и половину жилого дома получила одна из дочерей, остальные доли жилого дома (по одной четвертой) распределялись между другой дочерью и сыном умершей.

Между наследниками возник спор по поводу распределения долей земельного участка.

Суды первой и апелляционной инстанции со ссылкой на ст. 35 Земельного кодекса РФ пришли к выводу о том, что доли земельного участка распределяются пропорционально долям на жилой дом, поскольку право на земельный участок под домом следует судьбе права на отчуждаемое имущество (жилой дом) в тех же долях.

Однако, Верховный Суд отметил, что земельный участок и жилой дом выступают в качестве самостоятельных объектов недвижимости, в силу чего отсутствие распоряжения завещателя в отношении земельного участка влечет его наследование на общих основаниях.

Ввиду того, что стороны являются собственниками земельного участка и находящегося на нём объекта, принцип единства судьбы земельного участка и прочно связанного с ним объекта не нарушен.

Исходя из вышеизложенного судебного акта, настоятельно рекомендуем указывать в завещании наследственные доли не только в отношении каждого объекта недвижимости, но и земельных участков, находящихся под ними.

#### **4. При банкротстве первоначальная воля кредитора не изменяется реституцией**

К такому выводу 15 февраля 2018 года пришла Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ в Определении [№ 305-ЭС17-17202](#).

Фабула обособленного спора банкротного дела состоит из следующих обстоятельств:

В период с 04.02.2014 г. по 29.12.2015 г. между обществом и его участником заключено 22 договора займа, по совокупности которых участник предоставил обществу 37 515 000 рублей.

В этот же период (24.02.2015 г.) решением общего собрания участников общества было принято решение об увеличении уставного капитала общества на 20 685 635 рублей, посредством внесения данным участником дополнительного вклада.

Также, в день проведения общего собрания, между обществом и участником было заключено соглашение о зачете взаимных требований на сумму 20 685 635 рублей - обязательства участника по внесению дополнительного вклада погашались посредством зачета встречного обязательства общества по возврату займа на эту же сумму.

Спустя 11 месяцев арбитражным судом было принято заявление о признании общества банкротом, а спустя ещё полгода вышеуказанный участник общества, на основании заключенных договоров займа, обратился с заявлением о включении в реестр требований кредиторов третьей очереди.

В связи с тем, что 14.10.2016 г. решением суда первой инстанции решение общего собрания участников должника об увеличении уставного капитала было признано недействительным в связи с существенными нарушениями законодательства при его проведении, требование участника должника о включении в реестр кредиторов было удовлетворено, поскольку, по причине признания взаимозачета от 24.02.2015 г., недействительным требование вытекало уже не из внутрикорпоративных отношений, а из договоров займа, реальность которых подтверждается перечислением займодавцем денежных средств должнику.

С таким подходом согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

Однако, как справедливо отметил Верховный Суд, аффилированность кредитора с должником и содержание соглашения о зачете подтверждают намерение участника именно увеличить уставный капитал должника, а не предоставить займ, следовательно, несмотря на признание недействительным решения собрания об увеличении уставного капитала и соглашения о взаимозачете обязательств, требования участника должника не подлежат включению в реестр кредиторов.

Обособленный спор, ставший очередным подтверждением особого толкования норм гражданского законодательства при рассмотрении дел о банкротстве, был направлен на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

## 5. Не всё решает экспертиза

Вопрос соотношения кадастровой и рыночной стоимости объектов недвижимости имеет значение не только для целей налогообложения.

Существенная разница между рыночной стоимостью и кадастровой стоимостью может существенно повлиять на вопрос оспаривания сделки в рамках банкротного процесса.

Именно это произошло в деле [№ А12-44790/2015](#), по которому Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ 22 февраля 2018 года приняла Определение [№ 306-ЭС17-17171](#).

Конкурсный управляющий обратился с заявлением о признании недействительной сделки по отчуждению должником здания административно-ремонтного центра, а также зданий складских и вспомогательных помещений на основании неравноценного встречного исполнения.

Разрешая спор по правилам суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции назначил судебную экспертизу с целью определения рыночной стоимости спорных объектов недвижимого имущества, которая в совокупности составила 9 130 000 рублей.

Исходя из установленной экспертом стоимости недвижимого имущества, суд апелляционной инстанции отказал в удовлетворении заявления о признании сделок недействительными, поскольку посчитал, что должник получил равноценное встречное исполнение.

В проведении повторной экспертизы было также отказано, с чем согласился и суд кассационной инстанции.

Однако, Верховный Суд, направляя дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции, отметил, что кадастровая стоимость объектов оставляет в совокупности более 16 миллионов рублей, что значительно превышает сумму, которую установил эксперт.

Также, высшая инстанция обратила внимание на тот факт, что в 2011 году должник приобретал имущество за 19 000 000 рублей.

При этом, суды апелляционной и кассационной инстанции проигнорировали данные обстоятельства, не указав, какие индивидуальные особенности зданий, не учтенные при проведении оценки массовым методом в ходе государственной кадастровой оценки, привели к значительному завышению кадастровой стоимости по отношению к рыночной цене.

Вопрос соотношения цены приобретения спорного имущества, его кадастровой стоимости со стоимостью, определенной по результатам экспертизы, судом вообще не исследовался.

Полагаем, данное Определение Верховного Суда РФ заставит нижестоящие суды более тщательно оценивать экспертные материалы, касающиеся соотношения рыночной и кадастровой стоимости объектов недвижимости.

## **VI. ИНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

### **1. «Дачную амнистию» продлили до 2020 года**

Соответствующий [законопроект](#) был принят нижней палатой Федерального Собрания в первом и во втором чтении 21 февраля 2018 года, и уже на следующий день в окончательном, третьем чтении.

По мнению инициаторов законопроекта, общий порядок регистрации прав собственности на объекты индивидуального жилищного строительства осложнит правообладателям процесс оформления этого права, в первую очередь, в силу того, что многие такие постройки имеют признаки самовольной постройки и могут быть легализованы только в судебном порядке.

Указанная пролонгация «дачной амнистии» позволит стимулировать вовлечение в гражданский оборот объектов индивидуального жилищного строительства и положительно скажется на динамике развития частного жилого сектора.