



Дайджест правовых новостей для риэлторов №5 Сентябрь 2015

Содержание

1. Новости законодательства

- 1.1 Об уплате госпошлины за выдачу свидетельства о госрегистрации права на недвижимость
- 1.2 Разъяснения Пленума Верховного Суда РФ по ГК РФ
- 1.3 Дачные участки до 8 соток освободят от земельного налога
- 1.4 Застройщикам установят лимит собственных средств для привлечения дольщиков
- 1.5 Закон о банкротстве: что должны знать владельцы недвижимости
- 1.6 В Общественной палате предлагают расширить ответственность Росреестра
- 1.7 Вступили в силу новые правила легализации и сноса самовольных построек

2. Судебная практика

- 2.1 ОП РФ предлагает прекратить практику истребования жилых помещений у добросовестных приобретателей
- 2.2 ВС разрешил взыскание недоимки юриста с его руководителя и учредителя
- 2.3 Об учете доходов при УСН, если договор дарения нежилого помещения заключен между физическими лицами
- 2.4 За обман дольщиков застройщиков ждет тюрьма и конфискация имущества
- 2.5 ВС дал разъяснения по делу о должниках и коммунальщиках
- 2.6 Верховный суд разъяснил, какие доказательства нужны при разделе имущества бывших супругов

3. Практические советы, рекомендации, полезная информация

- 3.1 От США до Белоруссии: как государство регулирует работу риэлторов
- 3.2 Как изменится работа агентств недвижимости после создания СРО

Новости законодательства

1.1 Об уплате госпошлины за выдачу свидетельства о госрегистрации права на недвижимость

Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики совместно с Правовым департаментом рассмотрел письмо по вопросу уплаты государственной пошлины за выдачу свидетельства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Федеральный закон N 122-ФЗ) государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее - ГК РФ).

В силу пункта 3 статьи 131 ГК РФ орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан по ходатайству правообладателя удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи документа о зарегистрированном праве или сделке либо совершением надписи на документе, представленном для регистрации.

Согласно пункту 1 статьи 14 Федерального закона N 122-ФЗ проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется по выбору правообладателя свидетельством о государственной регистрации прав или выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП).

На основании статьи 11 Федерального закона N 122-ФЗ за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество взимается государственная пошлина в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

В соответствии с пунктом 1 статьи 333.16 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) государственная пошлина представляет собой сбор, взимаемый с лиц, указанных в статье 333.17 Кодекса, при их обращении в государственные органы, органы местного самоуправления, иные органы и (или) к должностным лицам, которые уполномочены в соответствии с законодательными актами Российской Федерации, законодательными актами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, за совершением в отношении этих лиц юридически значимых действий, предусмотренных главой 25.3 Кодекса, за исключением действий, совершаемых консульскими учреждениями Российской Федерации.

Уплата государственной пошлины за выдачу свидетельства о государственной регистрации права на недвижимое имущество после проведения государственной регистрации возникновения и перехода права на недвижимое имущество в главе 25.3 Кодекса не предусмотрена.

Государственная пошлина за первичную выдачу свидетельства о государственной регистрации права на недвижимое имущество в случае, если проведенная государственная регистрация права уже была ранее удостоверена выпиской из ЕГРП, главой 25.3 Кодекса также не установлена.

В подпункте 33 пункта 1 статьи 333.33 Кодекса установлен размер государственной пошлины только за повторную выдачу правообладателям свидетельства о государственной регистрации права на недвижимое имущество (взамен утерянного, пришедшего в негодность, в связи с внесением в содержащуюся в ЕГРП запись о праве изменений, в том числе с исправлением в данной записи технической ошибки, за исключением ошибок, допущенных по вине органа, осуществляющего кадастровый учет, ведение государственного кадастра недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним).

Указанный в подпункте 33 пункта 1 статьи 333.33 Кодекса перечень оснований повторной выдачи правообладателям свидетельства о государственной регистрации права на недвижимое имущество, за которую уплачивается государственная пошлина, исчерпывающий.

По мнению Департамента, исходя из действующего законодательства Российской Федерации государственная пошлина за первичную выдачу свидетельства о государственной регистрации права на недвижимое имущество уплачиваться заявителем не должна, в том числе в случае, если проведенная государственная регистрация права уже была ранее удостоверена выпиской из ЕГРП.

Письмо Министерства Финансов РФ от 27 августа 2015 г. N 03-05-04-03/49495

1.2 Разъяснения Пленума Верховного Суда РФ по ГК РФ

Пленум Верховного Суда РФ 23 июня 2015 года принял постановление, в котором дал разъяснения по применению обновленных общих положений Гражданского кодекса, которые регулируют вопросы применения гражданского законодательства, правовое положение физических и юридических лиц, объекты гражданских прав, сделки (включая вопросы недействительности сделок), представительство (включая вопросы выдачи доверенности).

Объективная необходимость принятия Постановления Пленума Верховного Суда РФ (пост. Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 (далее - Постановление Пленума Верховного Суда РФ)) вызвана теми изменениями, которые были внесены в гражданское законодательство в рамках реализации Концепции его развития (Концепция была одобрена решением Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009). Эти изменения, предусмотренные законопроектом № 47538-6, вносились в Гражданский кодекс постепенно, в течение 2012-2015 годов (Федеральные законы от 08.03.2015 № 42-ФЗ, от 05.05.2014 № 99-ФЗ, от 12.03.2014 № 35-ФЗ, от 21.12.2013 № 367-ФЗ, от 30.09.2013 № 260-ФЗ, от 02.07.2013 № 142-ФЗ, от 07.05.2013 № 100-ФЗ, от 30.12.2012 № 302-ФЗ).

Разъяснения Пленума Верховного Суда РФ касаются положений раздела I части первой Гражданского кодекса (т.е. общих положений), а именно норм, регулирующих:

- самые общие (и самые принципиальные) вопросы применения гражданского законодательства (состав гражданского законодательства, отношения, регулируемые гражданским законодательством, действие гражданского законодательства во времени и т.д.);

- правовое положение физических и юридических лиц;
- объекты гражданских прав;
- сделки, включая вопросы недействительности сделок;
- представительство, включая вопросы выдачи доверенности.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ также признало не подлежащим применению ряд ранее данных судам разъяснений, включая отдельные пункты совместного постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" (пост. Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 01.07.1996 № 6/8), а также постановление Пленума ВАС РФ "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров, связанных с применением статьи 169 Гражданского кодекса Российской Федерации" (пост. Пленума ВАС РФ от 10.04.2008 № 22). Соответственно, отдельный интерес представляет вопрос о том, какие именно разъяснения, ранее данные высшими судами, были признаны не подлежащими применению.

В ряде случаев разъяснения носят очевидный характер и напрямую связаны с изменениями Гражданского кодекса. Так, Федеральным законом от 30 декабря 2012 года № 302-ФЗ в указанный документ были внесены изменения, касающиеся уточнения источников гражданского права. Такой источник права как "обычай делового оборота", неразрывно связанный с предпринимательской деятельностью, был "расширен" до "обычая", который может применяться и в иных отношениях, например, связанных с определением гражданами порядка пользования общим имуществом. Соответственно этому пункт 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ дает разъяснения о том, что представляют собой обычаи как источники гражданского права.

В некоторых ситуациях Пленум Верховного Суда РФ счел необходимым уточнить ранее данные разъяснения, несмотря на формальное отсутствие изменений в соответствующих законодательных нормах.

Так, никаких изменений не вносилось в статью 14 Гражданского кодекса (самозащита гражданских прав). Однако пункт 10 Постановления Пленума Верховного Суда РФ указывает на то, что "по смыслу статей 1 и 10 ГК РФ самозащита гражданских прав может выражаться, в том числе, в воздействии лица на свое собственное или находящееся в его законном владении имущество. Самозащита может заключаться также в воздействии на имущество правонарушителя, в том случае если она обладает признаками необходимой

обороны (статья 1066 ГК РФ) или совершена в состоянии крайней необходимости (статья 1067 ГК РФ)". Одновременно признан не подлежащим применению пункт 9 совместного постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ от 1 июля 1996 года № 6/8, где говорилось о том, что "самозащита не может быть признана правомерной, если она явно не соответствует способу и характеру нарушения и причиненный (возможный) вред является более значительным, чем предотвращенный".

Аналогичным образом за последние 20 лет никаких изменений не претерпела статья 15 Гражданского кодекса, содержащая общие положения о возмещении убытков, включающих в себя реальный ущерб и упущенную выгоду. В то же время накопленный опыт применения этой нормы позволил Пленуму Верховного Суда РФ отметить, что:

- размер подлежащих возмещению убытков должен быть установлен с разумной степенью достоверности, а суд не может отказать в удовлетворении требования о возмещении убытков только на том основании, что их точный размер невозможно установить. Соответственно, возрастает роль судов, которые в подобных случаях должны определять размер возмещения с учетом всех обстоятельств дела исходя из принципов справедливости и соразмерности ответственности допущенному нарушению;

- по общему правилу (т.е. если иное не установлено законом или договором) расходы на устранение повреждений имущества подлежат возмещению в полном объеме даже в том случае, когда для устранения таких повреждений имущества истца используются новые материалы, увеличивающие стоимость имущества по сравнению с его стоимостью до повреждения;

- уменьшение стоимости имущества истца по сравнению с его стоимостью до нарушения ответчиком обязательства или причинения им вреда является реальным ущербом даже в том случае, когда оно может непосредственно проявиться лишь при отчуждении этого имущества в будущем. В качестве примера в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ приведена утрата товарной стоимости автомобиля, поврежденного в результате ДТП, что очевидным образом корреспондирует с пунктом 29 принятого ранее постановления Пленума ВС РФ от 29 января 2015 года № 2 "О применении судами законодательства об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств";

- упущенная выгода представляет собой неполученный доход и поэтому ее расчет, как правило, является приблизительным и носит вероятностный характер. Но это обстоятельство, как и в случае определения размера реального ущерба, также не может служить основанием для отказа в иске.

В целом объем разъяснений, данных в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ, весьма значителен и сопоставим с масштабом изменений, внесенных в Гражданский кодекс. Мы же остановимся на том, какими, на наш взгляд, видятся Пленуму Верховного Суда РФ возможности вмешательства налоговых органов в гражданско-

правовые отношения в настоящее время (т.е. с учетом тех изменений, которые были внесены в ГК РФ). Этот вопрос не праздный. Ведь продолжает оставаться в силе норма Закона о налоговых органах, которая предусматривает, что "налоговые органы вправе предъявлять в суде и арбитражном суде иски о признании сделок недействительными и взыскании в доход государства всего полученного по таким сделкам" (абз. 4 п. 11 ст. 7 Закона РФ от 21.03.1991 № 943-1). Поэтому необходимо понять, в каких случаях такой иск допустим.

Норма, допускающая взыскание в доход государства результатов исполнения сделки, содержится в статье 169 Гражданского кодекса. До изменений, внесенных Федеральным законом от 7 мая 2013 года № 100-ФЗ (изменения вступили в силу с 01.09.2013 и применяются к сделкам, совершенным после этой даты), эта норма устанавливала, что "сделка, совершенная с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности, ничтожна", а при наличии умысла у одной или обеих сторон сделки допускается взыскание в доход государства всего полученного соответствующей стороной сделки.

В связи с этим в ранее применявшемся постановлении Пленума ВАС РФ (пост. Пленума

ВАС РФ от 10.04.2008 № 22 (не подлежит применению в связи с принятием комментируемого пост. Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25)) говорилось, что "требование налогового органа о применении предусмотренных статьей 169 Кодекса последствий недействительности сделки, обосновываемое тем, что данная сделка совершена с целью уклонения от уплаты налогов, выходит за рамки полномочий налогового органа, так как взыскание в доход Российской Федерации всего полученного (причитавшегося) по сделке не является мерой, направленной на обеспечение поступления в бюджет налогов".

Другими словами, ранее действовавшие разъяснения Пленума ВАС РФ исходили из того, что сделка, совершенная с целью уклонения от уплаты налогов, подпадает под действие статьи 169 Гражданского кодекса. Но при этом у налоговых органов нет оснований

требовать взыскания в бюджет всего полученного по такой сделке просто потому, что такое требование выходит за пределы их полномочий.

Эти разъяснения Пленума ВАС РФ в настоящее время утратили силу. Вопросам применения статьи 169 Гражданского кодекса (которая по-прежнему говорит о том, что сделка, совершенная с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности, ничтожна) посвящен пункт 85 Постановления Пленума Верховного Суда РФ. В этом пункте содержится перечень таких "антисоциальных" сделок (в целом совпадающий с перечнем подобных сделок по п. 1 пост. Пленума ВАС РФ от 10.04.2008 № 22).

В частности, это сделки, направленные: на производство и отчуждение объектов, ограниченных в гражданском обороте (соответствующие виды оружия, боеприпасов, наркотических средств, другой продукции, обладающей свойствами, опасными для жизни и здоровья граждан, и т.п.); на изготовление, распространение литературы и иной продукции, пропагандирующей войну, национальную, расовую или религиозную вражду; на изготовление или сбыт поддельных документов и ценных бумаг. Сюда же входят сделки, нарушающие основы отношений между родителями и детьми.

В этом же пункте комментируемого постановления Пленума Верховного Суда РФ указано, что "нарушение стороной сделки закона или иного правового акта, в частности уклонение от уплаты налога, само по себе не означает, что сделка совершена с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности". Это положение является принципиально новым, и такие разъяснения Пленума Верховного Суда РФ позволяют утверждать, что в настоящее время налоговые органы лишаются возможности указывать в своих правоприменительных актах, что те или иные сделки, связанные с неуплатой налога, являются ничтожными как противоречащие основам правопорядка и нравственности.

Однако даже если и предположить, что в каких-то пограничных ситуациях сделки, связанные с уклонением от уплаты налогов, и могут рассматриваться через призму статьи 169 Гражданского кодекса, остается вопрос о применении последствий таких сделок. Здесь опять необходимо обратить внимание на существенные изменения в этой статье (169 ГК РФ), которые нашли отражение в пункте 85 Постановления Пленума ВС РФ, где отмечено, что:

- сделка, совершенная с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности, влечет общие последствия, установленные статьей 167 Гражданского кодекса (двусторонняя реституция);

- в случаях, предусмотренных законом, суд может взыскать в доход РФ все полученное по такой сделке сторонами, действовавшими умышленно, или применить иные последствия, установленные законом.

Поскольку закон прямо не предусматривает, что в случае совершения сделки, имеющей целью уклонение от налогов, суд может произвести соответствующие взыскания в доход бюджета, постольку даже квалификация такой сделки как противоречащей основам правопорядка или нравственности не позволяет налоговым органам обратиться в суд с подобным иском.

Изменения в гражданско-правовом регулировании вопросов недействительности сделок влекут за собой и переосмысление правовой позиции ВАС РФ, отраженной в постановлении Президиума ВАС РФ от 6 ноября 2012 года № 8728/12. Там было сказано следующее: "Договор, заключенный неустановленным лицом, не отвечает требованиям закона, поэтому является ничтожным согласно статье 168 Гражданского кодекса независимо от признания его таковым судом". (Здесь необходимо учитывать, что недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. Однако если ничтожная сделка недействительна "автоматически", то оспоримая сделка требует ее признания недействительной судом в определенные сроки и в определенной процедуре.)

В настоящее время статья 168 Гражданского кодекса действует в новой редакции, которая устанавливает, что:

- сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, по общему правилу является оспоримой (п. 73 Постановления Пленума ВС РФ), то есть подлежит признанию недействительной судом по требованию стороны сделки или иного лица, указанного в законе;

- сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является ничтожной, если это прямо указано в законе. Примеры такого указания приведены в пункте 73 Постановления Пленума Верховного Суда РФ, они относятся к конкретным статьям Гражданского кодекса;

- ничтожной является сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц. При этом пункт 75 Постановления ВС РФ указывает, что под публичными интересами, в частности, следует понимать интересы неопределенного круга лиц, обеспечение безопасности жизни и здоровья граждан, а также обороны и безопасности государства, охраны окружающей природной среды, но при этом само по себе несоответствие сделки законодательству или нарушение ею прав публично-правового образования не свидетельствует о том, что имеет место нарушение публичных интересов.

Мы видим, что, с одной стороны, в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ не говорится о том, что сделки, нарушающие налоговое законодательство, нарушают публичные интересы. С другой стороны, там же говорится о том, что нарушение сделкой прав публично-правового образования (а неуплата налогов очевидным образом нарушает права государства) не свидетельствует о том, что имеет место нарушение публичных интересов.

Соответственно, в настоящее время нет оснований говорить о том, что сделки, нарушающие налоговое законодательство, должны рассматриваться (в т.ч. налоговыми органами) в качестве ничтожных. Не случайно в пункте 77 комментируемого Постановления Пленума ВС РФ (т.е. постановления, касающегося применения норм гражданского законодательства) специальным образом указано на то, что "оценка налоговых последствий финансово-хозяйственных операций, совершенных во исполнение сделок, производится налоговыми органами в порядке, предусмотренном налоговым законодательством".

Таким образом, комментируемое Постановление Пленума Верховного Суда РФ ориентирует суды на четкое обособление налоговых последствий совершения сделок (которые могут и должны оцениваться налоговыми органами на основе норм Налогового кодекса) от гражданско-правовых последствий тех же самых сделок, вмешиваться в которые налоговые органы права не имеют.

Источник: audit-it.ru

1.3 Дачные участки до 8 соток освободят от земельного налога

В скором времени собственники небольших земельных участков в России могут быть освобождены от налогов. Депутаты Госдумы от «Справедливой России» разработали

законопроект, снимающий обязательства по уплате земельного налога с дачных участков менее 8 соток. Также предлагается не облагать налогом на большем участке те же 8 соток. Для этого необходимо внести поправки в Налоговый кодекс. Документ уже находится на заключении в Правительстве РФ, передает РИА Новости.

Авторы законопроекта уточнили, что нововведение призвано поддержать дачников с небольшими наделами. Так как подобные земли в нынешней сложной экономической ситуации выступают как единственно возможным местом отдыха, так и получения продуктов питания. Инициатива также нацелена и на малый бизнес.

Депутаты пояснили, что в последнее время бремя физлиц в части налога на имущество усилилось. Кадастровая стоимость земельных участков регулярно увеличивается. При этом при ее определении ответственные ведомства допускают множество неточностей, которые составляют разницу с рыночной ценой в 5-6 раз.

Согласно инициативе, если налогоплательщик имеет несколько земельных участков, то от платежей освободят лишь один из них, равный восьми соткам, или часть надела соответствующего размера.

Источник: ГдеЭтотДом.РУ

1.4 Застройщикам установят лимит собственных средств для привлечения дольщиков

Ведущие российские банки разработали поправки в механизм финансирования жилищного строительства, гарантирующие сохранность средств дольщиков. Сбербанк, ВТБ и Газпромбанк обнародовали их на совещании рабочей группы под председательством замминистра Натальи Антипиной 25 сентября. Предложения основаны на применении банковских спецсчетов, где станут находиться средства граждан-соинвесторов, передает «Коммерсантъ».

По мнению первого вице-президента Газпромбанка Валерия Серегина, необходимо использовать спецсчета для контроля целевого расходования вложений дольщиков по каждому дому. При этом они станут аналогичными по ФЗ-275 при гособоронзаказе. Счета будут открытыми на протяжении всей цепочки — от застройщика, подрядчика, субподрядчика и далее вплоть до производителя конечной продукции или услуги.

В Сбербанке считают, что средства граждан-соинвесторов нужно держать на счете эскроу. То есть замораживать до сдачи жилой новостройки в эксплуатацию. До этого времени средствами не смогут распоряжаться ни застройщики, ни банки. Возведение домов в полном объеме девелоперы будут осуществлять в кредит.

Напомним, отношения застройщиков с дольщиками регулируются ФЗ-214 с 2005 года. По сведениям Росреестра, в 2014 году свыше 8% всех транзакций по регистрации прав и сделок с жильем пришлось на ДДУ. На рынке новостроек по данной схеме проходит значительная часть сделок. По различным оценкам, в Москве показатель достигает 70-95%.

В настоящее время уполномоченные ведомства активно прорабатывают изменения в механизм защиты прав дольщиков. Так как нынешний не исключает финансовых пирамид. Минстрой называет пострадавшими от действий недобросовестных застройщиков граждан не менее 43 тысяч. Уже в октябре 2015 года соответствующая рабочая группа должна презентовать законодательные предложения по данному вопросу. В то же время застройщики уверены, что предлагаемые госбанками нововведения повысят не только стоимость кредитов для них, но и жилья — для дольщиков. По оценкам экспертов, рублевый объем рынка долевого строительства насчитывает минимум 2,2 триллиона рублей. Подобную сумму не представляется возможным заменить другими источниками в кризисных условиях. По словам депутата Госдумы Александра Хинштейна, удорожание квадратного метра квартир в новостройках для покупателей составит 45%. Глава «НДВ-Групп» Александр Хрусталеv солидарен с ним и называет цифру в 40%.

По сообщению РИА Новости со ссылкой на главу Минстроя РФ Михаил Меня, инициатива банков противоречит смыслу долевого участия граждан в строительстве. Так как он лишает девелоперов возможности использования средств соинвесторов на стройплощадках.

Источник: [ГдеЭтотДом.РУ](http://gdetotdom.ru)

1.5 Закон о банкротстве: что должны знать владельцы недвижимости

С 1 октября 2015 года вступают в силу изменения в Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве) в части положений о банкротстве граждан, в связи с чем многих беспокоят вопросы о судьбе недвижимого имущества, принадлежащего оказавшемуся в сложной финансовой ситуации человеку: можно ли лишиться единственной квартиры? стоит ли переписывать недвижимость на родственников? что будут делать банки с ипотечным имуществом? — и т. д. Ниже обо всем по порядку.

Инициатором банкротства может выступать как сам должник, так и его кредитор. В настоящей статье речь пойдет о банкротстве гражданина по инициативе кого-либо из его кредиторов. Заявление о признании гражданина банкротом может быть подано, если размер долга составляет не менее 500 тыс. руб. и просрочка исполнения длится не менее трех месяцев.

По общему правилу, на момент подачи заявления о банкротстве гражданина на руках у кредитора должно быть вступившее в законную силу решение суда о взыскании долга. Однако Законом о банкротстве установлен довольно широкий перечень требований, при которых заявить о несостоятельности гражданина кредитор может без такого решения. К

ним, в частности, относятся: требования об уплате обязательных платежей; требования, основанные на совершенном нотариусом протесте векселя в неплатеже, неакцепте или недатировании акцепта; требования, подтвержденные исполнительной надписью нотариуса; требования, основанные на документах, представленных кредитором и устанавливающих денежные обязательства, которые гражданином признаются, но не исполняются; требования, основанные на нотариально удостоверенных сделках; требования, основанные на кредитных договорах с кредитными организациями; требования о взыскании алиментов на несовершеннолетних детей, не связанные с установлением отцовства, оспариванием отцовства (материнства) или необходимостью привлечения других заинтересованных лиц.

Так что у банков есть право обратиться с заявлением о банкротстве своего должника по кредиту, минуя процедуру судебного взыскания долга.

Следует сразу сказать, что принятие к производству суда заявления о банкротстве гражданина не означает стопроцентное и немедленное обращение взыскания на принадлежащее ему имущество.

Законом предусмотрено три варианта развития событий после возбуждения дела о банкротстве (если заявление обосновано и нет оснований для прекращения производства по делу о банкротстве): реструктуризация долгов гражданина, реализация имущества гражданина, мировое соглашение.

Первая процедура направлена на восстановление платежеспособности должника и не предусматривает обращения взыскания на имущество, за исключением залогового. Третья предусмотрена Законом на случай, если должнику удастся урегулировать спор с кредиторами мирным путем — например, договорившись о погашении долгов с определенным дисконтом или в рассрочку, здесь до реализации имущества должника также дело не доходит. И только процедура реализации имущества предполагает продажу всего принадлежащего должнику имущества, если шансы восстановления его платежеспособности отсутствуют.

При признании поданного заявления о банкротстве гражданина обоснованным суд открывает процедуру реструктуризации (за исключением того случая, когда уже на начальном этапе очевидна невозможность погасить долги без реализации имущества). В рамках этой процедуры составляется план, предусматривающий своего рода рассрочку уплаты долгов максимум на три года, и приостанавливается начисление штрафных санкций по обязательствам (за некоторыми исключениями).

При наличии у гражданина стабильного источника дохода (например, постоянной работы по трудовому договору), за счет которого можно постепенно погасить долги, реализация имущества гражданина в план реструктуризации не включается. Но при этом в период реструктуризации долгов ограничивается возможность гражданина по совершению сделок с имуществом: для приобретения или отчуждения недвижимости гражданину потребуется письменное согласие утверждаемого судом финансового управляющего.

В п. 3 ст. 213.14 Закона о банкротстве указано, что «в отношении кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества гражданина, план реструктуризации долгов гражданина должен предусматривать преимущественное удовлетворение их требований за счет выручки от реализации предмета залога». То есть заложенную квартиру введение процедуры реструктуризации от продажи не спасет. Избежать реализации предмета залога в этой ситуации можно только с согласия залогодержателя.

Если в процедуре реструктуризации (или ранее) становится очевидной невозможность погашения долгов, суд выносит решение о признании гражданина банкротом и вводит процедуру реализации его имущества. При этом гражданин становится полностью финансово недееспособным — все сделки по продаже его имущества совершает финансовый управляющий.

В конкурсную массу включается все имущество должника, за исключением единственного жилья, а также земельного участка, на котором расположено это жилье. Однако если единственное жилье является предметом ипотеки, это исключение не работает.

То есть если гражданин взял кредит в банке на покупку квартиры (ипотека в силу закона), но в дальнейшем не смог гасить задолженность, такая квартира будет реализована на торгах независимо от того, является ли она единственным жильем для должника и членов его семьи, зарегистрированы ли там несовершеннолетние дети и т. д. При этом первоначальную цену, порядок и условия проведения торгов по продаже залоговой недвижимости определяет залогодержатель (банк).

Продажа имущества по Закону о банкротстве осуществляется на открытых торгах в форме аукциона. Если на первых торгах покупатель не находится, проводятся повторные торги с дисконтом от первоначальной цены. В случае если и повторные торги признаются

несостоявшимися, недвижимость будет реализована посредством публичного предложения.

Переписывать недвижимость на родственников не стоит, поскольку такие сделки, совершенные за один год, а в некоторых случаях и за три года до принятия судом заявления о банкротстве гражданина, могут быть признаны недействительными в рамках дела о банкротстве.

Таким образом, лучшим вариантом в случае возбуждения в отношении гражданина дела о банкротстве, позволяющим избежать реализации не являющейся предметом залога недвижимости, будет занятие активной позиции, включая разработку и направление финансовому управляющему плана реструктуризации, и поиск дополнительных источников дохода. Заложенную же недвижимость от реализации спасти будет практически невозможно.

Источник: realty.rbc.ru

1.6 В Общественной палате предлагают расширить ответственность Росреестра

24 сентября в Общественной палате РФ состоялся круглый стол «Ошибки представителей государства — причина изъятия квартир у добросовестных приобретателей по искам органов власти», где обсудили перспективы решения проблемы изъятия имущества у добросовестных граждан по искам государства. Участники слушаний сошлись во мнении, что необходимо предложить общее решение.

«Я занимаюсь этим вопросом четыре года с того момента, как меня назначили Уполномоченным по правам человека в Москве. Первоначальная тактика была такая, что по каждому случаю мы обращались в судебные инстанции, в органы власти, но потом стало понятно, что это не работает, нужно выходить на общие решения», — открыл заседание заместитель Секретаря Общественной палаты РФ Александр Музыкантский.

Большие надежды граждане и общественники возлагали на Верховный суд. В октябре 2014 года был выпущен обзор судебной практики, который, как отмечает Музыкантский, не решил проблему защиты прав добросовестных приобретателей.

«Даже в тех случаях, когда обзор прописывал обстоятельства в пользу приобретателя, их нельзя использовать для пересмотра принятых неправовых решений», — рассказал он.

В качестве примера он привел вопрос о том, кто должен доказывать добросовестность

приобретателя: «Верховный суд за последние пять лет 4 раза менял позицию по этому вопросу. Можно ли говорить о какой-либо стабильности правовой системы в пользу добросовестных приобретателей?»

Он напомнил, что 23 июня 2015 года на пленарном заседании Общественной палаты РФ проблема была озвучена перед Президентом России.

«Убежден, что если речь идет действительно о добросовестном приобретателе, а проблемы возникли из-за ненадлежащего исполнения органами власти своих функций, то добросовестный приобретатель должен быть освобожден от любых проблем, которые с этим связаны. Государство допустило ошибку — и государство обязано эту ошибку решать самостоятельно», — отметил тогда глава государства.

После выступления президента в защиту добросовестных приобретателей, поток жалоб в Общественную палату РФ от граждан, понадеявшихся на добросовестное выполнение чиновниками своих функций, увеличился.

Александр Музыкантский согласен, что принцип ответственности государства за собственные ошибки должен быть в основе судебных решений по подобным делам, однако система государственной регистрации, по мнению участников круглого стола, не работает должным образом и не дает гарантий сохранения собственности, зарегистрированной в ЕГРП.

Начальник первого отдела Управления участия прокуроров в гражданском и арбитражном процессе Генеральной прокуратуры РФ Надежда Квитко отметила, что несправедливо возлагать ответственность за мошенничество исключительно на органы регистрации, так как современные технологии позволяют подделывать документы так, «что даже экспертиза не установит факт подделки».

Источник: opr.f.ru

1.7 Вступили в силу новые правила легализации и сноса самовольных построек

Вступили в силу изменения в Гражданском кодексе РФ, которые уточняют определение самовольных построек.

Теперь под самовольной постройкой понимают здание, сооружение, строение, созданные на участке, не предоставленном в установленном порядке, или на участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем этого объекта. Либо объекты, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Причем в прежней редакции речь шла о существенных нарушениях таких норм и правил, а теперь достаточно любого нарушения (слово «существенное» было исключено).

К прежним условиям легализации постройки добавились дополнительные. Во-первых, тот, кто возвел постройку, должен иметь в отношении земельного участка права, допускающие строительство этого объекта. Во-вторых, на день обращения в суд постройка должна

соответствовать параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или иными обязательными требованиями к параметрам постройки.

Кроме того, подробно урегулирован порядок принятия решения о сносе самовольной постройки в административном порядке (без суда). Это возможно в отношении не любой постройки, а только той, которая возведена на участке, не предоставленном в установленном порядке для этих целей, и если он расположен:

- в зоне с особыми условиями использования территорий или
- на территории общего пользования или
- в полосе отвода инженерных сетей федерального, регионального или местного значения.

Федеральный закон от 13.07.15 № 258-ФЗ «О внесении изменений в статью 222 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон "О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации"»

Источник: Lawyer.com

2. Судебная практика

2.1 ОП РФ предлагает прекратить практику истребования жилых помещений у добросовестных приобретателей

ОП РФ подготовила заключение о нарушениях законодательства при истребовании жилых помещений органами государственной власти и муниципалитетами от граждан. Подобная мера применяется властями, когда жилье было приватизировано с нарушениями закона, а затем продано другому гражданину, в том числе в случаях неоднократной перепродажи. Так, палата призывает суды прекратить существующую практику и пересмотреть ранее принятые решения об изъятии жилых помещений у добросовестных приобретателей и их выселении.

Это предложение стало итогом мониторинга многочисленных жалоб граждан на судебные решения о выселении из принадлежащих им квартир, права на которые по разным причинам были утрачены публичными собственниками. Дело в том, что гражданское законодательство в качестве одного из способов защиты права собственности предусматривает возможность собственника заявить виндикационный иск – истребовать свое имущество из чужого незаконного владения (ст. 301 ГК РФ). При этом собственник имеет право виндигировать принадлежащее ему имущество в том числе и у добросовестного приобретателя, если права на имущество были из владения помимо воли правообладателя (ч. 1 ст. 302 ГК РФ). К случаям подобного выбытия

относится и незаконная приватизация. В то же время, последние в цепочке собственников приобретатели, как правило, не причастны к хищению жилой недвижимости и становятся ее владельцами после совершенной злоумышленниками сделки купли-продажи жилья или нескольких таких сделок. Острый момент заключается в том, что жилые помещения изымаются с последующим выселением граждан и членов их семей без предоставления иного жилья или с предоставлением компенсации, которая не позволяет приобрести новое жилье. Так, максимальный размер такой компенсации сегодня составляет 1 млн руб. (ч. 2 ст. 31.1 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним").

Несмотря на то, что суды иногда встают на сторону граждан судебная практика по этому вопросу складывается неоднозначно. Заместитель секретаря ОП РФ Александр

Музыкантский подчеркнул на состоявшемся 24 сентября в ОП РФ круглом столе, что ВС РФ за последние пять лет четыре раза менял свою позицию по вопросу о том, кто и что должен доказывать (или опровергать) при установлении судом добросовестности приобретателя. О проблеме нарушения прав добросовестных приобретателей высказывался и Президент РФ Владимир Путин. Выступая на Пленарном заседании ОП РФ, состоявшемся 23 июня, глава страны прямо заявил, что сложившаяся ситуация противоречит Конституции РФ и проблемы, возникшие из-за ненадлежащего исполнения органами власти своих функций, нельзя перекладывать на добросовестных приобретателей. По итогам заседания президент дал ряд поручений, в том числе касающихся совершенствования правовых механизмов защиты добросовестных приобретателей. Так, правительству было поручено до 1 декабря текущего года подготовить совместно с ОП РФ соответствующие предложения, а ВС РФ было

рекомендовано до 1 ноября текущего года обобщить судебную практику по виндикационным искам властных органов, а также подготовить предложения по совершенствованию правовых механизмов защиты добросовестных приобретателей.

Минюст России во исполнение поручений президента рассматривает несколько вариантов предложений, рассказала Светлана Усольцева, ведущий советник Отдела гражданского законодательства Департамента экономического законодательства Минюста России. Прежде всего ведомство исходит из необходимости повышения достоверности записей в реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Отметим, что сейчас запись в ЕГРП о праве собственности на квартиру конечного покупателя не является бесспорным доказательством его добросовестности. Одним из возможных сценариев могло бы стать введение принципа "бесповоротности", или неоспоримости записи в реестре для нотариально удостоверенных сделок. Вследствие этого одного факта наличия записи в реестре будет достаточно для подтверждения того, что гражданин при покупке жилья действовал добросовестно. Однако, как отметила представитель Минюста России, официальная позиция ведомства по этому вопросу пока не выработана.

Александр Музыкантский обратил внимание на недостатки Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", который начнет действовать с 1 января 2017 года (далее – закон о регистрации недвижимости). Так, по мнению эксперта, новый закон понижает удостоверяющее значение государственной регистрации прав на недвижимость. В первую очередь это связано с сокращением сроков, отводимых на осуществление регистрационных процедур. По новым правилам с 1 января 2017 года регистрация прав будет занимать семь рабочих дней (девять – при подаче документов через МФЦ), постановка на кадастровый учет – пять рабочих дней (семь – при подаче документов через МФЦ). А при одновременной регистрации прав и постановке на кадастровый учет – 10 рабочих дней (12 рабочих дней – через МФЦ) (п. 1-5 ч. 1 ст. 16 закона о регистрации недвижимости). Общественники ставят под сомнение возможность в столь короткие сроки выполнить качественно необходимые регистрационные действия. "Собственность для человека – основа его жизни, а для предпринимателя – основа бизнеса. Бизнес-план не составляется на две недели и экономия в несколько дней не способна оказать значительного влияния на предприятие. Любой предприниматель скажет, что пусть лучше 30 дней проверяют, но тогда и полученный документ о праве собственности будет настоящим", – уверен общественник.

Начальник первого отдела Управления участия прокуроров в гражданском и арбитражном процессе Генеральной прокуратуры РФ Надежда Квитко и вовсе считает, что необходимо отойти от практики виндикации жилой недвижимости у добросовестных приобретателей. "Потеря одной квартиры для города не столь болезненна, как потеря квартиры гражданином", – пояснила юрист. У публичных собственников, по ее мнению, есть и другие способы защиты права собственности, помимо виндикации. Так, например, орган власти может взыскать ущерб с преступника, осужденного за махинации в процессе приватизации. Но в то же время, добавила Надежда Квитко, несправедливо возлагать ответственность за мошенничество исключительно на органы регистрации, так как современные технологии позволяют мошенникам фальсифицировать документы настолько качественно, что даже экспертиза не всегда способна установить факт подлога.

Источник: www.garant.ru

2.2 ВС разрешил взыскание недоимки юрлица с его руководителя и учредителя

По результатам выездной проверки ИФНС доначислила компании НДС, пени и штраф за 2 и 3 кварталы 2009 года. При этом возместить налог за счет компании оказалось невозможно. Единственным учредителем и руководителем компании являлся И. Приговором суда в октябре 2013 года И. признан виновным по части 2 пункта "б" статьи 199 УК – уклонение от уплаты налогов в особо крупном размере. Установлено, что И., совершая противоправные действия, руководствовался преступным умыслом, направленным на уклонение от уплаты налогов, в результате чего причинил ущерб бюджету РФ в виде неуплаченного НДС.

ИФНС обратилась с иском к И. о возмещении материального ущерба, причиненного преступлением. Суды первой и апелляционной инстанций отказали в удовлетворении требований, решив, что обязанность по уплате НДС возлагается на компанию, в связи с чем взыскание суммы данного налога с И. как физлица, осужденного за уклонение от уплаты налогов, не законно. Судебная коллегия по гражданским делам ВС (определение от 27 января 2015 г. N 81-КГ14-19) отменила решение судов, указав на статью 15 ГК, в соответствии с которой причинение имущественного вреда порождает обязательство причинителя вреда по возмещению убытков потерпевшему. Суд отметил, что общественная опасность уклонения от уплаты налогов и сборов, то есть умышленное невыполнение конституционной обязанности каждого платить законно установленные налоги и сборы, заключается в непоступлении денежных средств в бюджетную систему РФ.

Законными представителями компании являются лица, уполномоченные ее представлять на основании учредительных документов. Именно такое лицо несет ответственность, если исполнение его обязанностей, в том числе, его действия (бездействие), не соответствовали обычным условиям гражданского оборота или обычному предпринимательскому риску. В данном случае И. являлся руководителем и единственным учредителем компании, и судом установлено, что именно его противоправными действиями бюджету причинен ущерб, следовательно, он и является лицом, ответственным за возмещение данного ущерба.

Источник: audit-it.ru

2.3 Об учете доходов при УСН, если договор дарения нежилого помещения заключен между физическими лицами

11 ноября 2014 года я сделал запрос в Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики следующего содержания: Я зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя, применяю упрощенную систему налогообложения (объект налогообложения - доходы (6%)). Основной вид деятельности - сдача в аренду собственного недвижимого имущества. ОКВЭД 70.20, 70.12.1, 70.12.2, 70.12.3, 70.3, 70.32.

Мною в 2013 году было получено от физического лица, также зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя, в собственность по договору дарения нежилое помещение. Дарителем имущества является мой отец, подаренное имущество используется в деятельности по сдаче имущества в аренду. В договоре дарения нет никаких ссылок на то, что я и даритель являемся индивидуальными предпринимателями, также в тексте договора не указано для каких целей я принял в дар нежилое помещение.

Прошу разъяснить включается ли стоимость данного имущества в сумму полученного дохода в налоговой декларации по налогу, уплачиваемому в связи с применением УСН? В полученном ответе от 22.12.2014 № 03-11-11/66174 мне не совсем понятно, включается ли стоимость данного имущества в декларацию по УСН и как в данном случае понять фразу "вне рамок предпринимательской деятельности"?

Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел письмо по вопросу о налогообложении доходов индивидуального предпринимателя и на основании полученной информации и в дополнение к письму Минфина России от 22.12.2014 № 03-11-11/66174 сообщает, что, поскольку договор дарения нежилого помещения заключен между физическими лицами, то на физическое лицо - индивидуального предпринимателя, применяющего упрощенную систему налогообложения при осуществлении предпринимательской деятельности, порядок учета доходов, предусмотренный главой 26.2 Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении указанного вами полученного дохода, не распространяется.

Одновременно сообщается, что настоящее письмо Департамента не содержит правовых норм, не конкретизирует нормативные предписания и не является нормативным правовым актом. Письменные разъяснения Минфина России по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах имеют информационно-разъяснительный характер и не препятствуют налогоплательщикам руководствоваться нормами законодательства Российской Федерации о налогах и сборах в понимании, отличающемся от трактовки, изложенной в настоящем письме.

Источник: audit-it.ru ПИСЬМО МИНФИНА РОССИИ от 22.07.2015 № 03-11-11/41978

2.4 За обман дольщиков застройщиков ждет тюрьма и конфискация имущества

Депутаты Госдумы намерены ужесточить ответственность недобросовестных застройщиков за присвоение или растрату средств дольщиков. Для этого предлагается внести изменения в УК РФ. Если стройкомпания будет использовать деньги новых соинвесторов на завершение старых проектов, то ее ждет лишение свободы до 9 лет и конфискация имущества. В итоге за счет последнего обманутым дольщикам будут возмещать ущерб.

В скором времени недобросовестных застройщиков могут обязать возмещать ущерб обманутым дольщикам. Депутат Госдумы Вадим Соловьев составляет законопроект с соответствующими поправками в УК РФ. Предполагается установить ответственность строительных компаний за присвоение или растрату средств граждан-соинвесторов. По словам Соловьева, девелоперы все чаще осознанно направляют средства новых дольщиков в

окончание старых проектов, но не тех, в которые вложились новые клиенты. Что соответствует обычной финансовой пирамиде и грозит дольщикам потере средств и квартир в будущих новостройках при любом колебании рынка, передают «Известия». По мнению Соловьева, для ликвидации сложившейся тенденции необходимо изменить УК РФ, введя наказание для недобросовестных застройщиков за растрату или присвоение денег соинвесторов в виде заключения до 9 лет с конфискацией имущества. При этом при помощи последнего пострадавшим будет возмещаться ущерб.

По данным зампреда Комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ Елены Николаевой, только за первую половину 2015 года в стране появились 320 тысяч новых договоров долевого участия. В 2012 году в России насчитывалось 870 проблемных домов, в 2014 году цифра уменьшилась до 548. В 2 раза сократилось число обманутых дольщиков — до 43 тысяч в 2014 году против 86,5 тысяч в 2012 году. В то же время, по сообщению Николаевой, нынешняя редакция ФЗ-214 не обеспечивает контроль расходования застройщиками средств соинвесторов. Поэтому участились случаи их нецелевого использования. В итоге это ведет к превращению объектов в долгострои и банкротству самих стройкомпаний.

Эксперты отмечают, что в 2015 году рынок долевого строительства рухнул на 40%.

Источник: gdeetotdom.ru

2.5 ВС дал разъяснения по делу о должниках и коммунальщиках

Разъяснение ВС понадобилось при рассмотрении спора между жильцами многоквартирного дома и коммунальщиков. Предмет спора волнует сегодня многих. Это стоимость содержания и ремонта дома. Почти каждый россиянин хочет узнать, как начисляется плата за содержания дома, насколько такой объем сборов законен, кто и сколько должен платить. Тем более, что цены на ЖКХ продолжают расти. С чего начался спор?

Ремонтно-эксплуатационное управление (РЭУ) подало иск к двум собственникам жилья в многоквартирном доме. Дело – в долге за коммунальные услуги, который жильцы накопили за год. Как выяснилось в суде, собственники не то, чтобы не могли платить – они не испытывали финансовых проблем. Они не хотели платить, так как не соглашались с размером суммы и не понимали, как она получилась.

Районный суд встал на сторону РЭУ, апелляция с решением согласилась. Граждане обратились в ВС РФ, и Судебная коллегия отменила оба решения судов. Аргументация – нарушение законодательства.

В чем суть разъяснений?

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственников в многоквартирных домах прописана в ст. 154 Жилищного кодекса. Сумма складывается из платы за наём (пользование жилым помещением), за содержание и ремонт, включающая в себя оплату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, его содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в доме. И еще одна составляющая платежей – плата за коммунальные услуги.

В ст. 161 Жилищного кодекса указано, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из трех существующих способов управления домом: непосредственное управление жильцами;

управление товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом;
управление дома управляющей компанией.

ВС РФ напомнил, что способ управления многоквартирным домом жильцы выбирают на общем собрании собственников квартир. И выбранный способ управления жильцы могут в любой момент изменить на том же собрании. Решение общего собрания, если оно состоялось, обязательно для всех собственников квартир. И для тех, кто оказался в меньшинстве.

Статья 156 ЖК РФ определяет: размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором нет ТСЖ или жилищного кооператива, устанавливает общее собрание собственников. Это решение должно учитывать предложения управляющей компании. Устанавливают сумму платежа не менее, чем на один год. Если собственники квартир на общем собрании не решили, каков будет размер платы, то его определяют органы местного самоуправления, согласно статье 158 ЖК РФ (в городах федерального значения – Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе – орган госвласти субъекта).

Юридически значимым при рассмотрении таких споров, по мнению Верховного Суда, является выяснение вопросов:

о способе управления в многоквартирном доме, который выбрали собственники; было ли это РЭУ и было ли оно вправе определять тарифы, если в доме не создали товарищества собственников жилья или кооператив;

о проведении общего собрания собственников, на котором устанавливался размер платы за содержание и ремонт;

о тарифах, которые применяло РЭУ при расчете платы за содержание и ремонт, кто их утверждал и на каком основании применял.

Районный суд, рассматривая дело, не ответил ни на один из этих вопросов, тем самым нарушив Гражданский процессуальный кодекс. Без установления этих моментов взыскивать с собственников квартиры задолженность по ЖКХ неправомерно. Поэтому ВС РФ отменил решения судов и направил дело на новое рассмотрение.

Источник: ceur.ru

2.6 Верховный суд разъяснил, какие доказательства нужны при разделе имущества бывших супругов

Делят имущество олигархи и их супруги, чиновники и их подруги. Так, жена бывшего губернатора Сахалина Хорошавина попросила через суд часть от арестованного семейного добра. Не отстают и простые граждане. На днях житель Якутии сжег себя и свой дом на глазах у бывшей жены и судебных приставов, которые приехали разделить жилище по решению суда о разводе. Деление семейного добра в наше время осложняется тем, что кроме общего имущества у супругов почти наверняка есть еще и общие долги. А как поделить их? И что важно учитывать при подобных спорах? Своими разъяснениями Верховный суд старается показать нижестоящим судам, на что необходимо обратить внимание при дележе долгов и расходов рухнувшей семьи.

Наша история началась с судебного иска бывшей супруги к бывшему мужу.

Женщина просила районный суд разделить жилье. Их брак был расторгнут до иска мировым судьей. А за время совместной жизни, кроме ребенка, у семьи появилась квартира, в которой был зарегистрирован экс-супруг и ребенок. Право собственности было на мужа. Истица в суде пояснила, что для ремонта квартиры она брала несколько кредитов, а уже после развода за квартиру платила из собственных средств. Суд истица попросила разделить квартиру - по половине каждому и так же располовинить оставшиеся долги по кредитам.

Бывший муж был против такой арифметики и подал встречный иск, в котором попросил компенсировать ему половину его долга, который скопился на его карте за период брака.

Районный суд согласился не со всеми требованиями. Он разделил пополам квартиру и долг супруга по его кредитной карте. Обосновывая такое решение, районный суд сослался на Семейный кодекс (статьи 34 и 39), в котором написано, что все нажитое за время брака делится пополам. Но апелляция с таким дележом не согласилась. Точнее - деление долга мужа ее устроило, а деление квартиры - нет.

Суд второй инстанции заявил, что деньги, на которые куплена спорная квартира, дали родители мужа. Они продали свою трешку, и есть расписка, которая это подтверждает. Кстати, ее-то истица не опровергла. А вот доказательств, что общих денег на покупку жилья у семьи не было, бывшая жена не привела, заметил суд.

После такого вердикта дело дошло до Верховного суда, который с доводами апелляции не согласился.

Верховный суд с Семейным кодексом в руках разъяснил коллегам, в чем они ошибаются при дележе нажитого супругами имущества. Итак, статья 34 Семейного кодекса говорит о том, что все, что появилось у семьи за годы совместной жизни, - считается общим. По другой статье кодекса - 39-й, при разделе нажитого добра, определение долей супругой признается равным, если другое не прописано в брачном договоре.

Из всего сказанного Верховный суд делает вывод - все при разделе делится пополам, независимо от того, на чье имя нажитое записано. И вот важная мысль, которую подчеркивает Верховный суд, - любой из супругов в случае спора не обязан доказывать факт общности имущества, если оно появилось за период брака. Потому что есть такое понятие, как презумпция общего имущества. Добро делится не поровну, только если есть брачный договор.

В нашем случае, брачного договора не было. Спорную квартиру купили в браке, так что районный суд ее разделил пополам правильно. А вот вторая инстанция в нарушение Гражданского процессуального кодекса (статьи 56, 59, 60) возложила бремя доказательств на истцу.

Апелляция заявила, что квартиру покупали не на семейные деньги, а на средства родителей супруга, о чем говорит копия расписки на 1300 тысяч рублей. Суд назвал это даром от родителей, а подарки не делятся. Но Верховный суд в материалах дела увидел,

что квартира, в которой жила мать мужа и где он был прописан, продали за один миллион рублей. Но никто не обратил внимание, что родители ответчика, продав квартиру, тут же купили себе другое жилье, которое было куда дороже проданной. При этом никаких доказательств, что именно на родительские деньги было куплено спорное жилье, суду никто не представил. Как и доказательств, что деньги мужу его близкие преподнесли именно как дар.

Верховный суд подчеркнул - имеющаяся в деле расписка о сумме не подтверждает, что деньги муж получил в дар от родителей. А никаких других доказательств ответчик не привел. Так что правильным было решение районного суда о разделе квартиры между бывшими пополам - решил Верховный суд.

Источник: rg.ru

3. Практические советы, рекомендации, полезная информация

3.1 От США до Белоруссии: как государство регулирует работу риэлторов

Должно ли государство регулировать риелторскую деятельность? В международном масштабе все больше стран отвечают на этот вопрос утвердительно. Даже наши ближайшие соседи по СНГ — Белоруссия и Узбекистан — уже приняли специальные нормативные акты по данному вопросу. В дальнейшем экономически развитом зарубежье базовые законы об агентах недвижимости действуют с 70–80-х годов прошлого века. Риелторская деятельность регулируется государством более чем в 100 странах мира. Почему России до сих пор нет в этом списке? Думаю, долгое время государству ничего не надо было от риелторов, их же такая ситуация вполне устраивала.

Сегодня положение дел меняется. Стране нужны налоги, а значит, надо выводить из тени доселе непрозрачные отрасли экономики, в том числе и рынок жилья. В масштабах России его ежегодный оборот может быть оценен примерно в 10 трлн руб., значительная часть которых — никем не учтенные наличные средства. С вводом законодательного регулирования деятельности риелторов государство элегантно убьет двух зайцев. С одной стороны, повысится качество услуг риелторов и их ответственность перед клиентами, с другой — прозрачность рынка, что создаст предпосылки для роста налогооблагаемой базы в сфере оборота недвижимого имущества.

Зарубежная практика регулирования деятельности риелторов сводится к двум основным подходам.

Государственное лицензирование деятельности. Лицензироваться могут специалисты (физические лица) либо компании. В ряде стран лицензируются как специалисты, так и компании. Лицензирование риелторов имеет место, например, в США (лицензирование специалистов, которое проводится на уровне штата), похожая система действует во Франции, Германии, Канаде. Двухуровневая система лицензирования сложилась и успешно работает в Сингапуре. Также государственные лицензии получают риелторы в Японии, Австралии, ОАЭ, Бразилии, на Филиппинах. Кстати, по этому пути пошли и упомянутые выше Белоруссия и Узбекистан. Лицензия может выдаваться как

непосредственно органом государственной власти (как правило, министерством юстиции), так и созданной при этом органе профессиональной организацией, подконтрольной государству, которая работает на условиях самофинансирования.

Деятельность риелторов не лицензируется, но регулируется соответствующими национальными законами о риелторской деятельности, а также нормативными актами о защите прав потребителей и законами о рекламе. Отсутствие лицензирования отнюдь не является более мягкой и лояльной к нарушителям законодательства формой регулирования деятельности риелторов. Ответственность за нарушение законодательства — огромные штрафы, временная либо полная приостановка деятельности компании, а нередко — суровая уголовная ответственность.

На территории Евросоюза уже около десяти лет действуют директивы Европарламента и Совета Европы:

Директива о недопустимости недобросовестных действий компаний в отношении потребителя 2005/29/ЕК;

Директива о вводящей в заблуждение и сравнительной рекламе 2006/114/ЕК.

Многие положения этих документов имеют прямое отношение к деятельности агентств недвижимости. Директивы предписывают государствам — членам Евросоюза унифицировать национальное законодательство в данной области и привести его в соответствие с нормативными документами. Это уже было реализовано в большинстве стран.

Помимо общеевропейских норм, в ряде европейских стран действуют дополнительные акты, непосредственно касающиеся деятельности риелторов. При этом прямого государственного лицензирования для агентов не предусмотрено. Такова, например, практика Великобритании, Австрии, Нидерландов, Бельгии, Испании. Как правило, от агентства требуется заявить в муниципалитет о начале риелторской практики, а также зарегистрироваться в одной из национальных систем по защите прав потребителей, где будут рассматриваться споры в случае их возникновения. Также требуется регистрация в министерстве по налогам и сборам в рамках законодательства о противодействии легализации преступных доходов.

Актуальность регулирования риелторской деятельности для России обусловлена как масштабами государства, так и социальной значимостью: ежегодно в РФ совершается около 4 млн сделок купли-продажи жилья; около 8% квартир из состава жилого фонда РФ сдается в аренду (большая часть по краткосрочным договорам — до одного года), то есть ежегодное количество сделок коммерческого найма жилых помещений достигает 5 млн; в крупных городах от 60 до 80% сделок купли-продажи и аренды жилья совершается при участии риелторов.

Таким образом, клиентами риелторов в РФ ежегодно становятся не менее 5–6 млн россиян. При этом количество зарегистрированных мошенничеств в сфере недвижимости составляет от 8,5 до 11 тыс. ежегодно. Заметим, что в эту статистику не входят более тяжкие уголовные преступления, сопряженные с незаконным завладением жилыми помещениями. Не входят сюда и десятки тысяч мелких жульничеств, которые не доходят ни до полиции, ни до суда.

При этом риелторской деятельностью, связанной с куплей-продажей и арендой жилья, в РФ занимаются не менее 20 тыс. компаний. Кроме того, данные услуги в частном порядке оказывают 200–250 тыс. физических лиц. Общее число специалистов, занятых в отрасли официально и неофициально, достигает 0,5 млн человек.

По какому пути регулирования деятельности риелторов пойти России? Формальное государственное лицензирование этих услуг у нас уже было — не прижилось. Думаю, надо идти по двум направлениям. Первое: учить и сертифицировать специалистов, в том числе с учетом региональной специфики — для этого потребуются саморегулируемые организации (СРО) и специализированные учебные центры. Второе: установить законодательные рамки и регламенты для работы риелторских компаний с конкретными правами, обязанностями и ответственностью перед потребителями.

Источник: realty.rbc.ru

3.2 Как изменится работа агентств недвижимости после создания СРО

Риелторская деятельность требует более жесткого регулирования, заявил весной 2015 года президент России Владимир Путин на медиафоруме в Санкт-Петербурге. Риелторская деятельность, по его словам, «в значительной степени находится в серой и даже черной зоне», а компаниям в целом «не хватает порядка». Значительную часть регулирования рынка риелторских услуг, по мнению президента, можно передать на уровень саморегулируемых организаций (СРО). Каким образом это отразится на бизнесе риелторов — в интервью «РБК-Недвижимости» рассуждает председатель совета директоров компании «Бест-Новострой» Ирина Доброхотова.

На ваш взгляд, с какими основными проблемами сегодня приходится сталкиваться риелторам в агентствах недвижимости?

— Есть несколько препон, с которыми рано или поздно сталкивается любое агентство недвижимости, будь то работа на первичном или на вторичном рынке жилья. Это и конкуренция со стороны частных агентов за счет более низкой комиссии (вторичный рынок); это и не самое честное поведение со стороны крупных конкурентов — различные махинации с уводом и переманиванием клиентов, подмена рекламных номеров телефонов — по сути, кража звонков. Попадаются и нечистые на руку сотрудники, которые способны скрыть часть комиссии. Что и говорить о настоящих мошенниках, которые могут просто начать совершать фиктивные сделки, прикрываясь громким именем агентства с хорошей репутацией. Таких случаев на рынке было немало, даже в этом году. Хотя сейчас считается, что рынок стал более цивилизованным. Но клиентов, похоже, история мало чему учит. Они по-прежнему очень доверчивы. Не привыкли проверять подлинность документов.

— Велика ли доля «серых» риелторов? Почему эти люди не спешат работать в штате крупных агентств или создавать свои фирмы?

— Да, велика. Эксперты Российской Гильдии Риэлторов недавно озвучивали данные о том, что их количество преобладает над количеством людей, официально трудоустроенных как риэлторы. Примерно 60% риэлторов — частные агенты. Это могут быть и индивидуальные предприниматели, но не только. Есть те, кто работает без какой-либо регистрации в качестве бизнесменов — соответственно, не платят налогов.

Уход от налогов, возможность вести нечестную игру как с клиентами, так и с коллегами, недобросовестная конкуренция — вот те причины, по которым количество «серых» агентов по недвижимости не убывает. И конечно, еще одна причина — спрос со стороны людей юридически малограмотных, не подкованных в вопросах взаимодействия с посредниками в сделках с недвижимостью, а также желание сэкономить — ведь очень часто комиссия «серых» агентов ниже, чем в ряде крупных фирм. При этом качество услуг оставляет желать лучшего.

— Почему лицензирование в риэлторском бизнесе показало себя неэффективным в части защиты интересов и компаний, и потребителей услуги?

— Проблема практически любых лицензий в том, что они становятся товаром. Образуются фирмы-однодневки, которые создают сайты по торговле лицензиями. Из-за этого лицензии как способ контроля и регулирования теряют свой первоначальный смысл. Появляются недобросовестные компании-лицензиаты, которые зарабатывают деньги и через какое-то время закрываются, за нарушения их порой не успевают даже оштрафовать, на их месте вырастают новые. Именно поэтому лицензирование неэффективно — во всяком случае до ужесточения наказания для тех, кто пользуется таким способом выхода на рынок.

Хотя, как выяснилось, некоторые коммерческие организации начали торговать и допусками в СРО среди строителей. Это может привести к тому, что компании, которых не окажется в едином реестре ассоциации НОСТРОЙ, не смогут работать на рынке.

— Почему необходимо все-таки отказаться от лицензирования, а не доработать законодательную базу в части требований к лицензиатам?

— Нельзя забывать о специфике риэлторской деятельности. Риэлторская услуга основана и на репутации, на доверии потребителя. Это не механическая работа, не завод, в котором можно проверить станки и продукцию на соответствие ГОСТам, на основании чего выдать лицензию. Продукт, который предлагает риэлторская компания, — принципиально иной. Это сервис, индивидуальный подход к клиенту, работа с выявлением потребностей, поиск необходимого объекта по заданным параметрам, оформление документов. Как государство может оценить, какой риэлтор достоин лицензии, а какой нет? Это может определить только сообщество коллег-профессионалов, которые к тому же будут отвечать за каждое принятое решение. Поэтому и нужно именно саморегулирование.

— Какие функции выполняют в таком случае гильдии и ассоциации риэлторов?

— На самом деле крупные объединения риэлторов уже давно ведут работу, готовясь к постепенному переходу на саморегулирование. Так, в 2012 году при ТПП РФ был создан совет по СРО, инициатором создания совета выступила именно Российская

Гильдия Риэлторов. Гильдии и ассоциации — те профессиональные площадки, на которых обсуждаются узкие вопросы, специфика, характерная именно для риелторской деятельности. Там есть законотворческие ресурсы в том числе. Советы при гильдиях способны вырабатывать законопроекты с учетом этой специфики: так, например, в 2011 году был разработан проект федерального закона «О риелторской деятельности», который уже содержал в себе требование о создании Национального СРО риелторов. РГР также заявляла о необходимости доработки 315-ФЗ и создания ряда отдельных законов для различных отраслей рынка. Очевидно, теперь, когда акцент на необходимости введения саморегулирования в риелторском бизнесе сделал президент РФ, власти всерьез займутся проработкой уже имеющихся документов — база для этого есть.

— В чем будет кардинальное отличие членства в гильдии от членства в саморегулируемой организации?

— Членство в гильдии или ассоциации необязательно для ведения риелторской деятельности. А если закон о СРО примут, то каждый риелтор будет обязан вступить в саморегулируемую организацию. Это повлечет за собой соответствующие правовые и финансовые обязательства перед остальными членами СРО и перед клиентами.

— Достаточно ли на данный момент проработано законодательство о СРО? Как оно повлияло на застройщиков, которым сегодня необходимо получать допуски в СРО для ведения профессиональной деятельности?

— Итоги работы пока не слишком удовлетворяют Минстрой: на днях появилась информация, что СРО в строительстве могут упразднить. Возможно, контролем строительной отрасли займется новая структура — Агентство по жилищному развитию. Большинство застройщиков против отмены СРО, так как существует опасность возврата к лицензированию — тогда компании, которые уже заплатили за допуск в СРО, но не попали в реестр, будут вынуждены платить еще и за лицензии. При этом остается непонятным, на кого распространится компенсационный фонд тех или иных СРО.

— Какие нюансы должны быть учтены в законопроекте о саморегулируемых организациях в риелторском бизнесе?

— Должна быть учтена сама специфика — ведь регулируется не товар, а услуга. Нужно уделить внимание кадрам, квалификации, опыту работы, и все это нужно прорабатывать очень грамотно. Так как у нас нет пока в вузах такой специальности, как «риелтор» или «менеджер по продажам». Соответственно, нет оценочного листа, но выработать его могут профессионалы отрасли.

— Как быстро отрасль сможет перейти на саморегулирование и каких результатов бизнес ждет в первую очередь?

— Поскольку многое уже сделано — есть и закон о СРО (315-ФЗ), в 2014 году введены поправки, касающиеся саморегулирования в строительстве. Начинает накапливаться опыт, в том числе и негативный, который можно анализировать. Сейчас уже ведется работа над соответствующими нормативными документами. Возможно, в следующем году этот переход уже удастся совершить.

Каких мы ждем результатов? Конечно, большей прозрачности этой сферы. Честной конкуренции от членов СРО. Возможно, удастся создать общую базу недобросовестных сотрудников, это бы помогло каждой компании избежать неприятностей и уберечь от них клиентов.

— **Может ли случиться какой-то побочный эффект от перехода на саморегулирование, как позитивный, так и негативный?**

— Пока неясно, каким будет порог для входа в СРО. Есть опасения, что какие-то хорошие компании не смогут по каким-то причинам выполнить все требования закона и вступить в СРО. Нужно будет создавать комиссию, рассматривать каждый случай отдельно. Это слегка усложнит задачи. Но в целом мы ожидаем позитивных изменений.

Спасибо за внимание!

Ответственный редактор Дайджеста

Казанкова Елена Владимировна – управляющий партнер Компании «Юридическое бюро», обладающая более 9-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