



YURBUREAU  
баланс в движении



## *Дайджест правовых новостей для риэлторов №6 Апрель 2016*

### *Содержание:*

#### 1. Новости законодательства

1.1 В России появится новый тип недвижимости

1.2 В Госдуме предложили обязать наследников продавать доли в квартирах

1.3 Комитет Госдумы одобрил законопроект о выплате до 1 млн руб. компенсаций за утрату жилья

1.4 В России изменится процедура продажи жилья

1.5 Ипотечных заемщиков защитили от коллекторов

1.6 Минэкономики амнистирует недвижимость на землях лесного фонда

1.7 Госдума доработает закон о запрете на досрочное погашение ипотеки

1.8 Коллекторская компания не сможет собирать долги, если сведений о ней нет в госреестре

1.9 Состав общего имущества собственников машиномест будет закреплён в законе

1.10 В России для борьбы с бедностью может появиться «обратная ипотека»

1.11 Дольщики обяжут страховать свое жилье

1.12 Депутаты предложили увязать сумму членских взносов с размером дачи

1.13 Депутаты одобрили бесплатную раздачу земли гражданам

1.14 Определен перечень документов, которые нельзя требовать у юрлиц и ИП при проверках

#### 2. Судебная практика

2.1 Снижение рыночной стоимости квартиры не позволяет банку требовать досрочно вернуть кредит

2.2 Суд запретил распоряжаться стопроцентной долей в ООО - уставный капитал увеличить нельзя

2.3 Подан первый иск об изъятии не используемой по назначению сельхозземли

2.4 КС разберет жалобу муниципалитета на правила оспаривания кадастровой оценки

2.5 КС признал законными взносы на капремонт в "общий котел"

2.6 Верховный суд запретил банкам передавать коллекторам данные без согласия должников

2.7 Верховный суд запретил принудительную покупку долей недвижимости

2.8 Суд отменил супружеский долг



[2.9 Запись в ЕГРП о несуществующем объекте мешает арендатору использовать участок - её удалят](#)

[3. Практические советы, рекомендации, полезная информация](#)

[3.1 Если имуществом пользуются безвозмездно, в доходах нужно учесть рыночную стоимость аренды](#)

[3.2 Правопреемник компании не получит компенсацию за то, что ранее судебный процесс затянулся](#)

[3.3 Как выглядит новое свидетельство о праве собственности?](#)

[3.4 Часто задаваемые вопросы по работе реестра уведомлений о залогах движимого имущества и ответы на них](#)

[3.5 Укroшение кадастра \(вопросы и ответы\)](#)

[3.6 Кадастровую стоимость недвижимости в Москве удается снизить на 1/4.](#)

[4. Специальный материал](#)

[4.1 Экспресс проверка контрагента](#)

[Ответственный редактор дайджеста](#)

[Контактная информация](#)

## 1. Новости законодательства

### 1.1 В России появится новый тип недвижимости

Президент Владимир Путин поручил премьер-министру Дмитрию Медведеву подготовить и внести в Госдуму законопроект, признающий парковочные места в зданиях недвижимым имуществом. Закон нужно принять до 1 июня. Представители Минэкономразвития и Росреестра подтвердили получение поручения, пишут «Ведомости».

Минэкономразвития и Росреестр предлагают ввести новый тип недвижимости — площадка, т. е. не ограниченная строительной конструкцией часть здания, предназначенная для стоянки машин или размещения нестационарных объектов. Подготовленный законопроект позволит вовлекать в гражданский оборот неизолированные части зданий, ставить их на кадастровый учет и регистрировать на них права, комментирует представитель Минэкономразвития. В конце апреля проект будет внесен в правительство, уточняет он.

По поручению президента страны Владимира Путина, принять закон нужно до 1 июня, сообщает Рамблер. Недвижимость со ссылкой на «Ведомости» и представителей Минэкономразвития и Росреестра.

Зарегистрировать право собственности на парковочное место не всегда удастся, рассказывает партнер «Пепеляев групп» Алексей Коневский. В одних регионах территориальные органы Росреестра регистрируют это право, в других возможно притязание на парковочное место лишь как на долю в общей собственности, а в третьих регистрация вообще невозможна.

Существует как законные, так и незаконные способы регистрации: легальный - в общедолевой собственности, нелегальный - с помощью пририсовки виртуальных стен (напомним, объекты недвижимости должны иметь границы в виде стен).

Минэкономразвития и Росреестр предлагают ввести новый тип недвижимости: речь идет о площадке (части здания, не ограниченной строительной конструкцией), предназначенной для

парковки машин или размещения нестационарных объектов. По мнению авторов идеи, нововведение позволит вовлечь в гражданский оборот неизолированные части зданий, ставить их на кадастровый учет и регистрировать на них права.

Когда закон вступит в силу, можно будет регистрировать право собственности на парковочное место и на часть помещения, занимаемого торговым объектом, пояснили в Росреестре. Оформлять долю в праве собственности уже будет не нужно.

Оборот таких объектов станет проще, их можно будет продать, подарить, передать по наследству, а в целом сегмент рынка станет более понятным и привлекательным для инвесторов.

В один ряд с новым типом недвижимости можно поставить и другой тренд этой весны: оживление бартерных сделок. Их суть такова: продавец предлагает свою квартиру взамен на машину и/или другую квартиру. Пока эта схема действует только в Москве и Московской области, да и процент сделок невысок – около 5%. Однако эксперты считают бартерные сделки отличным выходом из положения, когда у населения и застройщиков не хватает «живых» денег.

«Бартерные сделки действительно возвращаются на московский рынок недвижимости, и можно говорить о том, что это порядка 1000 квартир в год, которыми девелоперы, испытывающие финансовые трудности, расплачиваются с подрядчиками, которые тоже немедленно начинают испытывать трудности из-за того, чтобы пытаются их быстро продать. В результате на рынке появляются квартиры, цена на которых близка или ниже нижней границы цены по рынку, а при оформлении документов можно увидеть, что покупатель покупает не напрямую у застройщика, а у некой организации-посредника. Несмотря на то, что такие квартиры могут быть дешевле на 10%, часто это не очень ликвидные объекты и поэтому мы не рекомендуем участвовать в таких сделках», - рассказал [DK.RU](http://dk.ru) Дмитрий Лепешкин, генеральный директор компании M1 Development.

Источник: [ekb.dk.ru](http://ekb.dk.ru)

## ***1.2 В госдуме предложили обязать наследников продавать доли в квартирах***

В Госдуме готовится законопроект об обязательной продаже недвижимости в том случае, если она досталась в наследство нескольким собственникам. Об этом в интервью «Говорит Москва» заявил член комитета Госдумы по вопросам собственности Андрей Свинцов.

Он пояснил, что наследники будут обязаны продать доли в течение трех месяцев. В случае если все собственники согласны, этот срок может быть продлен еще на три месяца. «После этого квартира выставляется на аукцион и продается как во всем мире: в Америке, Европе — везде такая процедура», — сообщил депутат. Он уточнил, что все вырученные средства должны быть разделены между наследниками в соответствии с их долями.

Свинцов заявил об уверенности в том, что законопроект позволит избежать семейных скандалов и мошеннических схем, когда один собственник, получая долю в квартире, начинает выживать оттуда остальных. «Если эта процедура будет запущена на постоянной основе, то огромное количество людей скажут спасибо. Когда все будут понимать, что наследование именно имущества невозможно, а возможно только наследование денежных средств, то все на

эти средства будут рассчитывать, и это будет нормальный рыночный формат», — подчеркнул он.

Парламентарий отметил, что, скорее всего, эти сделки будут освобождены от подоходного налога. «Чтобы вся эта денежная масса шла всем наследникам и шла в рынок, в экономику, чтобы эти доли не замораживались», — пояснил он.

В марте 2016 года Верховный суд постановил, что собственники незначительных долей в жилом помещении не могут претендовать на вселение в квартиру. ВС решил, что право участника общей долевой собственности на вселение и проживание не является безусловным, а зависит от размера его доли и соглашения других собственников.

Источник: [realty.rbc.ru](http://realty.rbc.ru)

### ***1.3 Комитет Госдумы одобрил законопроект о выплате до 1 млн руб. компенсаций за утрату жилья***

Комитет Госдумы по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству на заседании в понедельник, 11 апреля, рекомендовал принять в первом чтении законопроект о введении права на компенсацию до 1 млн руб. за утрату права, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости, передает ИА «Интерфакс».

В законопроекте определяется, что собственник единственного жилого помещения, который не вправе его истребовать от добросовестного приобретателя, а также добросовестный приобретатель, от которого было истребовано единственное жилое помещение, имеет право на выплату за счет бюджета РФ однократной компенсации за утрату права собственности на такое жилое помещение.

Согласно законопроекту, однократная компенсация должна будет выплачиваться независимо от наличия оснований для привлечения органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, к ответственности за незаконные действия, связанные с государственной регистрацией прав на жилое помещение. Предлагается установить, что однократная компенсация не может превышать 1 млн руб.

Источник: [irn.ru](http://irn.ru)

### ***1.4 В России изменится процедура продажи жилья***

На парламентских слушаниях комитета Госдумы по конституционному законодательству в области нотариата была выдвинута идея обязательного нотариального заверения сделок с недвижимостью, сообщает интернет-портал «Закон.ру». Авторы этой идеи считают, что такая норма поможет бороться с мошенничеством на рынке.

С предложением выступили советник президента, экс-председатель Высшего Арбитражного суда РФ Вениамин Яковлев, а также советник министра юстиции Мария Мельникова, курирующая нотариат.

«Я считаю, что сделки договора по обороту недвижимости должны подлежать нотариальному удостоверению. У нас на сегодняшний день еще нет этого нотариального удостоверения, это крупный просчет формирования современной правовой системы, влекущий за собой очень серьезные последствия для наших граждан», - сказал Яковлев.

По словам чиновника, в стране огромное количество недвижимого имущества, из-за которого совершается большое количество правонарушений. В частности, в России «продолжается охота» за одинокими стариками с целью завладеть их квартирами. Яковлев считает, что процесс нотариального удостоверения сделок с недвижимостью поможет остановить эту страшную практику.

Впрочем, требуется решить проблему ограничения стоимости оказываемых нотариусами дополнительных услуг, заявляет Мельникова. Как рассказывал советник директора банка ВТБ 24 Сергей Селезнев, сейчас за совершение исполнительной надписи нотариусы в разных регионах берут от 2000 руб. (Благовещенск) до 7000 руб. (Воронеж). Мельникова пообещала, что вопрос о регулировании этих тарифов будет решен в ближайшее время, возможно, до конца текущей сессии Госдумы.

Источник: [realty.mail.ru](http://realty.mail.ru)

## **1.5 Ипотечных заемщиков защитили от коллекторов**

Госдума одобрила законопроект о правилах работы коллекторских агентств.

Депутаты Госдумы большинством голосов поддержали в первом чтении законопроект «О защите прав и законных интересов физических лиц при осуществлении деятельности по возврату долгов», сообщает интернет-издание Slon.ru. Документ регулирует деятельность коллекторов и коллекторских агентств. Авторами инициативы выступили спикеры обеих палат парламента Валентина Матвиенко и Сергей Нарышкин.

Предполагается, что после принятия закона регулирование и контроль над коллекторской деятельностью будет осуществлять орган, уполномоченный правительством, он же будет вести реестр коллекторских агентств.

Коллекторам будет нельзя применять физическую силу и даже угрожать ее применить. Также будет запрещено повреждение имущества, психологическое давление на должников и «введение в заблуждение». Кроме того, согласно документу, коллекторам запрещается рассказывать о долге третьим лицам и размещать информацию о должниках в интернете, на в подъездах жилых домов, на рабочем месте. Регламентируется количество контактов коллектора с заемщиком – по смс, звонкам, визитам. Запрещается общение с 20:00 до 9:00 в выходные дни, с 22:00 до 8:00 в будние дни.

Мало того, должник получает право отказаться от общения с коллекторами, а также делегировать своему адвокату возможность представлять свои интересы при взаимодействии с коллекторским агентством.

Пошлина за организацию коллекторской деятельности вырастет в 10 раз, до 2-х млн рублей возрастет штраф за нарушение регламента взыскания с должника. Также в законопроекте прописаны требования к лицам, которые могут работать профессиональными взыскателями.

Напомним, что в начале февраля президент РФ Владимир Путин пообещал рассмотреть предложения, касающиеся работы таких агентств. От действий коллекторских служб страдают граждане, по различным жизненным причинам не способные вовремя выплатить потребительские или ипотечные кредиты.

В последнее время в России зафиксировано множество правонарушений со стороны коллекторов. Наиболее резонансным стал случай 27 января в Ульяновске, где в окно частного дома, предположительно, коллектором была брошена бутылка с легковоспламеняющейся жидкостью. В результате хозяин дома и его двухлетний внук получили ожоги.

Источник: [realty.mail.ru](http://realty.mail.ru)

## **1.6 Минэкономики амнистирует недвижимость на землях лесного фонда**

Минэкономики опубликовало для оценки регулирующего воздействия поправки в Земельный кодекс и другие законодательные акты, которыми легализуются земельные участки, находящиеся на землях лесного фонда. В категории населенных пунктов, согласно этим поправкам, будут переведены и поселки, которые строились для освоения лесов. Законопроект "О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ" подготовлен Минэкономики по поручению Белого дома и 15 апреля опубликован для оценки регулирующего воздействия.

В пояснительной записке к документу говорится, что в соответствии с земельным законодательством каждый участок может относиться только к одной категории земель, но в отношении земель лесного фонда данный принцип не всегда соблюдается.

В ведомстве ссылаются на постановление президиума Высшего арбитражного суда от 24 июня 2014 года, где говорится, что подавляющее большинство лесных участков, которые были учтены и на которые было зарегистрировано право собственности РФ,— лесничества. Они занимают площади до нескольких миллионов гектаров, с многоконтурными границами, наличием внутри населенных пунктов, дорог, водных объектов, садоводческих и дачных товариществ. При этом количество пересечений и спорных вопросов по границам и площади каждого из таких участков не позволит поставить их надлежащим образом на кадастровый учет долгие годы. "Только на территории Московской области количество таких пересечений около 200 тыс., а площадь, покрываемая такими пересечениями, составляет 184 378 га",— приводят пример авторы законопроекта.

Основная причина для правки законодательства, отмечает ведомство в пояснительной записке,— требование вступающего в силу с 2017 года закона "О государственной регистрации недвижимости", по которому сведения госреестра недвижимости должны быть "достоверными", а добиться этого с учетом массовых споров о границах и категориях спорных земель не представляется возможным.

Ведомство предлагает легализовать участки, вид разрешенного использования которых не соответствует видам использования лесов, предусмотренным статьей 25 Лесного кодекса РФ, если право физического или юридического лица на них возникло до 1 января 2007 года и не прекращено. В этом случае орган кадастрового учета в течение месяца со дня поступления заявления указанного физического или юридического лица о принадлежности такого земельного участка к определенной категории земель обязан внести соответствующие



изменения в госкадастр недвижимости. Вопросы соответствия новых границ генпланам населенных пунктов законопроект предлагает решать местным властям с привлечением представителей Минприроды.

Лесные участки в границах населенных пунктов, которые занесены в кадастр недвижимости в виде "иных категорий земель", также должны в течение месяца быть внесены кадастр в недвижимости — вне зависимости от того, состоят они в лесном реестре, лесном плане или лесоустроительной документации как земли лесного фонда.

Также из земель лесного фонда Минэкономики предлагает исключить земли "лесных поселков", которые строились для освоения лесов, они (по согласованию с Рослесхозом, который должен будет подтвердить их статус) станут землями населенных пунктов, что в том числе позволит снять с них нагрузку по исполнению требований лесного законодательства в части использования и охраны.

Источник: [kommersant.ru](http://kommersant.ru)

## ***1.7 Госдума доработает закон о запрете на досрочное погашение ипотеки***

Ипотечные заемщики должны сохранить право гасить кредиты досрочно — такова позиция Совета по кодификации при президенте, который рекомендовал доработать поправки в Гражданский кодекс. В Госдуме пообещали доработать законопроект.

Совет по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства при президенте России рассмотрел 18 апреля подготовленные ко второму чтению поправки к проекту новой редакции Гражданского кодекса. Заместитель председателя совета Александр Маковский сказал, что совет будет выступать за то, чтобы заемщики имели право на досрочное погашение кредитов, не связанных с предпринимательской деятельностью. В нынешнем виде проект меняет законодательство в интересах банков и других кредитных организаций, считает Маковский. По его словам, у совета к документу есть и другие замечания, всего их более 100.

Замечания совета носят рекомендательный характер: Дума не обязана их учитывать, но на практике она следует рекомендациям совета. Председатель комитета Госдумы по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству Павел Крашенинников сказал РБК, что комитет доработает законопроект с учетом полученных от совета замечаний. «Мы будем дорабатывать документ, обсуждать его со всеми сторонами, включая Минфин, ЦБ и другие», — говорит депутат.

Законопроект, известный как новая редакция Гражданского кодекса, был внесен в Госдуму президентом еще в 2012 году, принят в первом чтении, и сейчас профильный комитет подготовил поправки ко второму чтению.

### **Ипотечный пункт**

Одна из подготовленных ко второму чтению поправок обратила на себя внимание банкиров: Ассоциация российских банков (АРБ) 14 апреля отправила письмо на имя начальника государственно-правового управления президента России Ларисы Брычевой, в котором высказала опасения, что предлагаемая редакция отдельных статей Гражданского кодекса лишает ипотечного заемщика «права на досрочный возврат кредита без согласия кредитора». В



настоящее время это право закреплено в кодексе, сказано в письме. Как пояснил РБК вице-президент Ассоциации региональных банков Олег Иванов, если новая версия кодекса будет принята в таком виде, то досрочный возврат ипотечных кредитов будет возможен только с согласия кредитора, для потребительских кредитов и займов исключения сохраняются.

«Не думаю, что эта новелла появилась вследствие ошибки законодателя, ведь поправки готовились четыре года. Возможно, она является «заготовкой» крупных ипотечных кредиторов. Речь может идти об их желании перейти на германскую модель регулирования ипотеки. В Германии досрочный возврат ипотечных кредитов без согласия банка запрещен, что позволяет ему дешевле рефинансироваться за счет выпуска долгосрочных закладных листов», — отмечал Иванов.

После того как РБК опубликовал эту информацию, Крашенинников заявил, что Дума не планирует запрещать досрочный возврат ипотеки: «Там таких поправок нет. Мы сегодня специально проверяли... Такого у нас в проекте нет и не может быть. Досрочное погашение не является никаким нарушением. Это очевидно».

Но в поправках, которыми располагала АРБ, такой пункт есть: «Сумма займа, предоставленного под проценты, может быть возвращена досрочно с согласия заимодавца, в том числе согласия, выраженного в договоре займа» (к статье 810 кодекса). Действующая редакция Гражданского кодекса закрепляет за заемщиком право на досрочное погашение всех кредитов и займов, не связанных с предпринимательской деятельностью. Единственным условием для досрочного погашения является «уведомление» кредитора не менее чем за 30 дней до момента досрочного возврата займа.

Как рассказал RNS первый вице-президент АРБ Юрий Кормош, разработчик поправок «забыл» внести данную норму в новую версию закона. Речь идет о пункте 2 статьи 810. «Вот эта часть исключается. Если убрать эту часть, то в Гражданском кодексе останется только возможность досрочного погашения кредита с разрешения кредитора. При этом для потребительских кредитов действует специальная норма, предусмотренная законом «О потребительском кредите». А для ипотечных кредитов такой нормы нет. Получается, что в Гражданском кодексе не предусмотрено специальное регулирование ипотечного кредитования, — отметил Кормош.

— Мы считаем, что это упущение, на которое обратят внимание, когда будут приниматься поправки. Эту часть необходимо отрегулировать либо в законе «Об ипотеке», либо оставить действующую статью».

## **Полезная опция**

Согласно данным ЦБ, на 1 марта в России было выдано рублевых ипотечных кредитов на 3,9 трлн руб. (валютных — на 175 млрд руб.). По итогам первого полугодия 2015 года, по данным агентства РАЕХ, доля госбанков на ипотечном рынке составляла 86%. Сбербанк увеличил свою долю в совокупном объеме выдаваемых кредитов до 66% по сравнению с 51% в первом полугодии 2014 года, Банк Москвы — до 2,2% (1,6% годом ранее). Доля ВТБ24 сократилась с 21 до 16%, Газпромбанка — с 4 до 1,7%.

РАЕХ в своем обзоре отмечало, что рынку ипотеки помогла программа по субсидированию ставки. Доля ссуд, выданных по этой программе, к концу 2015 года могла превысить 50% общего объема выдаваемых кредитов, писали аналитики агентства.

Первый зампред правления Банка жилищного финансирования Игорь Жигунов считает, что в условиях сложного рынка финансовых услуг для населения ограничение на досрочный возврат

ипотеки — это более минус, чем плюс. «Ограничение возможности досрочного частичного или полного погашения ипотечного кредита является нарушением прав пользователя кредитом на исполнение своих обязательств», — говорит Жигунов.

По словам директора аналитического департамента Национального рейтингового агентства Карины Артемьевой, как правило, получая ипотечный кредит, большинство россиян рассчитывают на его досрочное погашение: «Хорошо гасить 40-летнюю ипотеку по ставке около 2% годовых, и очень неприятно это делать по ставке выше 12%, когда стоимость твоей квартиры удваивается уже через семь-восемь лет при таких ставках. Около четырех из десяти ипотечных заемщиков прибегают к досрочным выплатам».

Источник: [realty.rbc.ru](http://realty.rbc.ru)

### **1.8 Коллекторская компания не сможет собирать долги, если сведений о ней нет в госреестре**

В первом чтении принят законопроект о коллекторах. Информация о юрлицах, чья деятельность по возврату долгов - основная, должна быть включена в специальный госреестр. Они обязаны пройти госрегистрацию. Для этого нужно соответствовать указанным в проекте требованиям.

Так, коллекторская компания сможет вести деятельность только в форме АО или ООО. В учредительных документах следует указать, что деятельность по возврату долгов является основной. Размер чистых активов общества не может быть меньше 10 млн руб. Компании придется застраховать ответственность за причинение убытков должнику. Страховая сумма должна составлять не менее 10 млн руб. в год.

Проект также устанавливает требования к работникам и руководителям таких организаций. Правительство определит орган, который будет вести госреестр.

Документ: Проект Федерального закона N 999547-6 Принят в первом чтении 12 апреля 2016 года

Источник: [consultant.ru](http://consultant.ru)

### **1.9 Состав общего имущества собственников машиномест будет закреплён в законе**

Приобретая гараж или машиноместо в специальном здании или сооружении (гаражном комплексе), собственник получает также долю в общем имуществе. Согласно проекту к этому имуществу относятся, в частности, помещения для техобслуживания, мойки и ремонта транспортного средства, проезды, технические площадки, общие ворота, заборы и др. Доля в таком имуществе определяется пропорционально площади личного гаража или машиноместа. Когда один собственник решит продать свое машиноместо в гаражном комплексе, у других собственников не возникнет преимущественного права покупки.

Документ: Проект Федерального закона N 1043216-6  
Внесен в Госдуму 12 апреля 2016 года

Источник: [consultant.ru](http://consultant.ru)

## **1.10 В России для борьбы с бедностью может появиться «обратная ипотека»**

В России может заработать «обратная ипотека», когда государство совершает долгосрочные финансовые выплаты гражданам, а взамен получает их имущество в госсобственность.

Как сообщает министерство финансов РФ, это предложение рассматривается как одна из мер адресной социальной поддержки граждан в рамках борьбы с бедностью.

«Мы пытаемся найти инструменты для того, чтобы бедность в Российской Федерации можно было бы победить. Мы считаем, что ее реально победить», — заявила первый замминистра финансов России Татьяна Нестеренко.

Нестеренко пояснила, что человек может отдать свое недвижимое имущество государству, а оно будет выплачивать ему часть стоимости этого имущества в течение определенного времени, возможно, в течение всей жизни этого человека. Затем имущество перейдет в госсобственность, поясняет «РТ».

Напомним, 18 апреля появилась информация, что российским заемщикам могут запретить досрочно погашать ипотеку. С такой инициативой выступила Ассоциация российских банков. Ее представители направили в администрацию президента письмо с просьбой внести соответствующие поправки в Гражданский кодекс. В тот же день в Госдуме опровергли появление запрета на досрочное погашение ипотеки. Глава профильного комитета Павел Крашенинников заявил: «Досрочное погашение не является никаким нарушением. Это очевидно».

Тем временем, максимальный срок задолженности по ипотеке продолжает расти в стране: в феврале в сегменте ранней просрочки до 30 дней показатель составил 70% и достиг 129,6 млрд рублей.

Источник: [ekb.dk.ru](http://ekb.dk.ru)

## **1.11 Дольщики обяжут страховать свое жилье**

Это усложнит покупку квартир и приведет к росту цен на квартиры, утверждают девелоперы.

Правительство собирается вернуть в список поправок к закону о долевом строительстве пункт об обязательном индивидуальном страховании дольщиков, сообщает «Интерфакс». Как рассказал министр строительства и ЖКХ РФ Михаил Мень, такая возможность есть и сегодня, но пока эта норма является добровольной.

Пока не очень понятно, как на практике реализовывать схему обязательного страхования, хотя считает ее «интересной». «Мы будем над ней работать, но это очень сложная и революционная норма», - сказал министр.

Минстрой предлагал дольщикам самим страховать свое имущество еще осенью прошлого года. Тогда в министерстве подготовили пакет поправок к закону «Об участии в долевом строительстве». Обсуждалась схема, при которой дольщик будет заключать договор со

страховщиками, список которых должен публиковаться на сайте ЦБ РФ. Планировалось, что минимальный размер компенсации при наступлении страхового случая не может быть меньше стоимости жилья, рассчитанной исходя из среднерыночной стоимости квадратного метра в конкретном регионе.

Однако эта версия законопроекта была раскритикована экспертами. Страхование дольщиков усложнит покупку жилья и приведет к росту цен на квартиры, утверждают девелоперы. Страховые компании уверены, что такая схема обернется серьезными рисками для их бизнеса и не защитит интересы покупателя. В результате в первом чтении законопроекта этой нормы не было.

В начале года в России было порядка 70 тысяч обманутых дольщиков. Руководитель рабочей группы по защите прав частных соинвесторов Александр Хинштейн насчитал 684 проблемных объекта в 62 субъектах Российской Федерации.

Напомним, с 2014 года был создан дополнительный механизм защиты прав дольщиков - обязательное страхование ответственности застройщика. Он гарантирует дольщику одно из двух: либо завершение строительства дома, в котором он приобрел квартиру, либо возврат денежных средств.

Источник: [realty.mail.ru](http://realty.mail.ru)

## ***1.12 Депутаты предложили увязать сумму членских взносов с размером дачи***

В Госдуму внесли законопроект, который привяжет сумму регулярного взноса к площади занимаемого участка и строений на нем.

В Государственную думу внесли законопроект, который изменит схему уплаты членских взносов для членов дачных кооперативов, сообщает «Российская газета». Новая редакция закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» свяжет размер регулярного взноса с площадью занимаемого земельного участка и находящихся на нем строений, указывает издание. Чем больше окажется территория участка и площадь дома, тем больший взнос придется платить владельцу земли.

В настоящее время размер членских взносов в дачных и садоводческих кооперативах является фиксированным, следует из публикации «Российской газеты». «Это не совсем правильно, когда хозяин десяти соток присоединяет еще 30 и платит фиксированную стоимость в 1 тыс. руб. в месяц, так же, как и его сосед, но за четыре сотки», — приводятся в заметке слова советника заместителя председателя правительства Московской области Владимира Денисова.

На данный момент законопроект находится на стадии первого чтения, пишет «Российская газета». Поддержат ли депутаты эту инициативу, пока неясно. Если парламентарии примут предложенные поправки в закон, то новые нормы затронут 60 млн россиян, входящих в дачные кооперативы, садоводческие товарищества и другие подобные организации, говорится в публикации.

Одновременно другой законопроект разрабатывают в Министерстве экономического развития, выяснила «Российская газета». Этот документ приравнивает садоводческие товарищества, дачные кооперативы и объединения садоводов к одной юридической форме, что приведет к их

массовой перерегистрации, узнало издание. Объединениям придется заново регистрировать уставы и соглашения, а также поделить общее имущество кооперативов в долях, а не на основе совместной собственности. В случае вступления в силу законопроект внесет изменения в пять существующих законов, а также в Земельный и Градостроительный кодексы, пишет «Российская газета». Этот законопроект пока не опубликован в открытом доступе, а текст документа проверяют эксперты.

Инициативы Госдумы и Министерства экономического развития не противоречат друг другу, так как парламентский документ вносит точечные изменения в существующее законодательство, а правительственная реформа затронет большинство аспектов, связанных с дачными земельными участками, сообщает «Российская газета».

Источник: [realty.rbc.ru](http://realty.rbc.ru)

### ***1.13 Депутаты одобрили бесплатную раздачу земли гражданам***

Первые участки начнут раздавать с 1 июня 2016 года. Российские парламентарии сразу во втором и третьем чтениях приняли закон о предоставлении гражданам земельных участков в Дальневосточном федеральном округе, сообщает РБК.

Согласно документу, земельные участки площадью в один гектар будут выделяться сначала в безвозмездное пользование на 5 лет, а потом и в собственность - всем желающим. Законопроект не предусматривает ограничений на количество земельных участков для членов одной семьи. Выделяемые участки будут расположены на расстоянии «не ближе 10 км от малых городов» (с численностью населения от 50 тыс. до 300 тыс. человек), а также «не ближе 20 км от крупных городов» (с населением от 300 тыс. человек).

На полученном участке можно осуществлять любую деятельность. В течение года после предоставления участка гражданин обязан направить в уполномоченный орган уведомление о выбранном способе использования участка. Спустя три года необходимо представить декларацию об использовании земельного участка.

Не допускается купля-продажа полученных бесплатно участков, сдача их в аренду или безвозмездное пользование в случаях, если одной из сторон договора является иностранец, человек без гражданства или юридическое лицо, в уставном капитале которого есть их доля или доля зарубежных компаний.

«Принятие закона будет способствовать привлечению граждан на постоянное место жительства в Дальневосточный федеральный округ, снижению оттока местного населения, ускорению социально-экономического развития субъектов Федерации, входящих в состав ДФО», - говорится в пояснительной записке к законопроекту.

В июле прошлого года Минэкономики разработало и опубликовало законопроект, согласно которому воспользоваться правом получения участка желающие смогут до 1 января 2035 года. Участки предлагается выделять по упрощенному порядку образования без проведения кадастровых работ и вынесения границ земельных участков на местность, что значительно упростит для людей процедуру их получения.

Источник: [realty.mail.ru](http://realty.mail.ru)

## **1.14 Определен перечень документов, которые нельзя требовать у юрлиц и ИП при проверках**

Предпринимателям и юрлицам не придется представлять сведения из ЕГРЮЛ и ЕГРИП, кадастровые выписки об объектах недвижимости и др. Документы, указанные в перечне, можно получить в процессе межведомственного взаимодействия.

Напомним, сам запрет требовать эти документы вступает в силу 1 июля 2016 года.

Документ: Распоряжение Правительства РФ от 19.04.2016 N 724-р

Источник: [consultant.ru](http://consultant.ru)

## **2. Судебная практика**

### **2.1 Снижение рыночной стоимости квартиры не позволяет банку требовать досрочно вернуть кредит**

Рыночная стоимость предмета ипотеки во время действия потребительского кредитного договора может снизиться. Банки используют эту ситуацию как основание для досрочного возврата кредита, включая соответствующее условие в договоры с гражданами. На практике возник вопрос о правомерности подобных действий.

Банк не вправе включать в договор условие о досрочном возврате кредита из-за того, что рыночная стоимость заложенной недвижимости упала. По мнению кассационного суда, цена может меняться по объективным причинам и не зависит от действий заемщика. Такое условие признается недействительным, поскольку нарушает права потребителей. Кроме того, банк должен заплатить штраф от 10 тыс. до 20 тыс. руб. и возместить гражданину убытки.

С 1 июля 2014 года ничтожность названного условия закреплена в ГК РФ. Значит, подход суда актуален для кредитных договоров, заключенных до этой даты.

Документ: Постановление АС Московского округа от 10.03.2016 по делу N А41-42472/15

Источник: [consultant.ru](http://consultant.ru)

### **2.2 Суд запретил распоряжаться стопроцентной долей в ООО - уставный капитал увеличить нельзя**

В случае когда новый участник вносит в уставный капитал общества дополнительный вклад, доля первоначального участника уменьшается в процентном соотношении. Если суд запретил единственному участнику распоряжаться своей долей, увеличение уставного капитала в ЕГРЮЛ не регистрируют.

Документ: Постановление АС Московского округа от 18.03.2016 по делу N А41-32928/2015

Источник: [consultant.ru](http://consultant.ru)

## **2.3 Подан первый иск об изъятии не используемой по назначению сельхозземли**

Министерство просит изъять у этого ЗАО земельный участок, который не используется по целевому назначению, рассказал «Ведомостям» зампредела правительства Московской области Александр Чупраков. Речь идет об участке площадью 226,9 га к северо-западу от д. Родионово Егорьевского района. В суд минимущество обратилось после проверок, проведенных Коломенским отделом Управления Россельхознадзора по Москве, Московской и Тульской областям и выявивших факт неиспользования земельного участка по назначению: на нем не росло ничего, кроме сорняков, говорит Чупраков.

«Мы будем отстаивать свои интересы всеми законными способами» – это единственное, что согласился сказать «Ведомостям» представитель «Ленинского».

Это предприятие входит в агропромышленный холдинг «Эксима», объединяющий, как говорится на его сайте, 20 предприятий с общей численностью сотрудников свыше 6000 человек, в том числе Микояновский мясокомбинат. Ежегодно компании холдинга поставляют на рынок свыше 500 000 т продовольствия, в том числе мясо и мясопродукты, сахар, сливочное и растительное масло и т. д.

В Думу внесен законопроект об ужесточении порядка изъятия неиспользуемых сельхозземель. Изъятие земли – процедура длительная и многоэтапная, предупреждает партнер юридической группы «Яковлев и партнеры» Нина Евстратова: прежде чем подавать иск, необходимо привлечь нарушителя к административной ответственности, выдать предписание об устранении нарушения. Только если предписание не исполнено, можно требовать изъятия земельного участка и его продажи с публичных торгов.

К административной ответственности «Ленинское» уже привлекалось и было оштрафовано на 155 000 руб. за нарушение земельного законодательства, говорит Чупраков. Предварительное заседание по делу Арбитражный суд Московской области назначил на 12 апреля 2016 г.

Ускорить разработку законопроектов, позволяющих изымать не используемые по назначению земли у владельцев и возвращать их в оборот, поручал региональным властям российский президент Владимир Путин. Несколько лет назад Подмосковье выступило с такими законодательными инициативами, стимулирующими собственников активнее осваивать земли.

Если сельхозземля используется по назначению, то ее владелец платит налог в 0,3% от ее кадастровой стоимости, если не использует – то уже 1,5%. Вдобавок, если земля не используется по назначению, ее собственнику грозит штраф – до 10% от кадастровой стоимости (но не более 500 000 руб. за участок), а если ситуация не меняется три года, то власти могут инициировать процедуру изъятия земли в судебном порядке.

Поступления от продажи земельного участка выплачиваются его бывшему собственнику – за вычетом расходов на подготовку и проведение торгов, говорит Евстратова. Если торги признают несостоявшимися, то в течение двух месяцев после этого участок может быть приобретен в государственную или муниципальную собственность по начальной цене торгов. Земля, изымаемая у «Ленинского», вряд ли стоит много – максимум 800 руб. за сотку, т. е. около 18 млн руб., считает гендиректор «Гео девелопмента» Максим Лещев.

Область всегда жаловалась, что у нее почти нет в собственности земель, которыми она могла бы распоряжаться, напоминает партнер Goltsblat BLP Виталий Можаровский. Формально

неразграниченными госземлями в Московской области в подавляющем большинстве случаев распоряжаются муниципалитеты. Несколько лет назад подмосковные власти предприняли первые попытки изымать неиспользуемые земли, но, как правило, не слишком успешные: опытные землевладельцы тогда отбили плохо подготовленную атаку властей, рассказывает Можаровский.

До конца апреля область подаст иски еще к ряду компаний, обещает Чупраков, а всего она может изъять около 900 га.

Это показательное выступление областных властей: они показывают, что так будет и дальше, считает Лещев. Примеров изъятия будет все больше, уверен гендиректор консалтинговой компании «Земер» Илья Терентьев, так как есть поручение президента, это многих подтолкнет заняться землей и неиспользуемых участков станет меньше.

Источник: [vedomosti.ru](http://vedomosti.ru)

## **2.4 КС разберет жалобу муниципалитета на правила оспаривания кадастровой оценки**

Конституционный суд РФ принял к рассмотрению жалобу администрации Братска на нормы закона об оценочной деятельности.

Конституционный суд решит, могут ли муниципальные власти влиять на кадастровую оценку земель на своих территориях. Принята к рассмотрению жалоба администрации города Братска на нормы закона об оценочной деятельности, сообщает сайт суда. Как следует из материалов дела, администрация Братска добивалась пересмотра сильно заниженной, по ее мнению, кадастровой стоимости участка, на котором расположены производственные мощности ОАО «Группа Илим». Однако Иркутский областной суд прекратил производство по жалобе муниципалитета, сославшись на нормы закона об оценочной деятельности, которые позволяют местным органам власти оспаривать в суде результаты определения кадастровой стоимости участков, только если они находятся в государственной или муниципальной собственности. Суд пришел к выводу, что в данном случае горадминистрация не вправе была обращаться в суд, так как участок принадлежит группе «Илим».

По мнению муниципалитета, такая трактовка нарушает ст. 133 Конституции, которая гарантирует местному самоуправлению право на судебную защиту и на обжалование в суде решений комиссий по рассмотрению споров о результатах оценки кадастровой стоимости. Как следует из базы судебных актов, администрация Братска в прошлом году активно боролась за расширение налоговой базы: в частности, она пыталась оспорить стоимость земельных участков, принадлежащих Иркутской электросетевой компании и ОАО «Русал Братск». В своих исках администрация ссылалась на то, что размер кадастровой стоимости существенно повлияет на поступление земельного налога в муниципальный бюджет, но получила отказ во всех инстанциях, включая Верховный суд.

По данным Росреестра, в прошлом году суды рассмотрели 7574 спора о стоимости 10 300 объектов недвижимости. В результате налоговая база (суммарная величина кадастровой стоимости) в отношении объектов, по которым были приняты решения, уменьшилась с 640 млрд до 373 млрд руб.

Забота горадминистрации о пополнении бюджета понятна – земельный налог является одним из основных источников средств, поступающих в местные бюджеты, говорит Вадим Зарипов из «Пепеляев групп». Однако вопрос на самом деле стоит гораздо шире, замечает он: могут ли органы муниципальной власти оспаривать решение федерального органа, ведь фактически решение комиссии утверждается Росреестром? А если могут, то не откроет ли это ящик Пандоры, когда получится, что оспаривать можно все, что угодно: например, решения о сокращении субсидий, рассуждает юрист. Не следует также забывать о компании-землевладельце, которая окажется меж двух огней в лице Росреестра и муниципальной власти. Так что Конституционному суду предстоит найти баланс в отношениях разных уровней власти и частного бизнеса, резюмирует Зарипов.

Источник: [vedomosti.ru](http://vedomosti.ru)

## **2.5 КС признал законными взносы на капремонт в "общий котел"**

Как говорится в материалах суда, такая система не противоречит Конституции, так как позволяет быстро аккумулировать средства для неотложного проведения работ в аварийных зданиях.

Очередность проведения капремонта, как отметили в суде, должна определяться на основе объективного состояния домов. При этом жильцы могут оспорить это решение в судебном порядке. При этом введение взносов не отменяет обязательства государства перед жителями домов, которые требовали капитального ремонта на момент приватизации жилья.

Также суд признал законным право муниципалитета самостоятельно определить способ финансирования капремонта для дома, если его жильцы не смогли самостоятельно определиться с этим вопросом в необходимый срок.

Источник: [rg.ru](http://rg.ru)

## **2.6 Верховный суд запретил банкам передавать коллекторам данные без согласия должников**

Верховный суд России принял знаковое решение: он фактически запретил банкам передавать коллекторам информацию по кредитам без согласия должников.

В конкретном деле Верховный суд России поставил под сомнение право коллекторского агентства требовать с должника возврата долга. Причина: непонятно, на каком основании банк передал коллектором право требовать долг. Четкого и ясного согласия от должника не было. А значит, банк зря рассекретил их проблемы.

Банкиры и коллекторы - особенно коллекторы! - часто забывают, что информация, у кого какие кредиты, является банковской тайной. Ее надо беречь от посторонних, а коллекторы здесь именно, что посторонние.

В последнее время коллекторам удалось сделать, казалось бы, невозможное: они дискредитировали правильную и бесспорную идею, что долги надо отдавать. Когда должников начинают избивать и насиловать, когда в окна прилетают гранаты, а детей должников сжигают в колыбели, фраза про необходимость платить по счетам банка кажется подлостью. Как нельзя после всех кошмаров, что случились и еще происходят, говорить о том, что где-то есть

цивилизованные коллекторы, и на них, дескать, нельзя бросать тень. Нет, тень сегодня легла на все коллекторское сообщество.

Юридически коллекторы сегодня самозванцы. Их деятельность не урегулирована законом. Только накануне Госдума приняла в первом чтении законопроект о коллекторах.

Поэтому даже когда коллекторы используют правовые шаги, например, пытаются через суд взыскать деньги с должника, их полномочия под большим вопросом.

В данном случае некое коллекторское агентство подало в суд на двух должников, семейную пару, купившую в кредит автомобиль. Первая инстанция отклонила иск. Однако вторая инстанция встала на сторону коллекторов и взыскала с должников 285 тысяч рублей основного долга, 73 тысячи рублей процентов, почти 10 тысяч рублей судебных расходов. Помимо этого у людей забрали автомобиль для продажи с торгов в счет долга. Продажная цена была установлена в 332 тысячи рублей.

Однако Верховный суд не согласился с решением апелляции. Дело в том, что по закону о защите прав потребителей не предусмотрено право банка, иной кредитной организации передавать право требования по кредитному договору третьим лицам, не имеющим лицензии на право осуществления банковской деятельности, если иное не установлено законом или договором, содержащим данное условие, которое было согласовано сторонами при его заключении. Проще говоря, должник должен дать согласие на передачу информации коллекторам.

Обычно этот пункт прописывается в договоре. Впрочем, и здесь есть свои нюансы.

В данном случае банк нечетко прописал условия. Вышло, что информация могла быть передана коллекторам либо с письменного согласия должника, либо с письменного согласия банка. Верховный суд, проанализировав пункты договора, решил, что условия передачи информации третьим лицам нельзя признать согласованными. Решение апелляции было отменено, а дело направлено на новое рассмотрение.

По словам юристов, у всех банков в договорах разные формулировки, иные банки довольно четко прописывают все так, чтобы согласие заемщика на уступку любым третьим лицам было неограниченным. Но законность таких пунктов вызывает большие сомнения, особенно в свете последних событий.

"Сведения, составляющие банковскую тайну, могут быть предоставлены только самим клиентам или их представителям, а также представлены в бюро кредитных историй на основаниях и в порядке, которые предусмотрены законом, - говорит юрист Вячеслав Голенев. - Государственным органам и их должностным лицам такие сведения могут быть предоставлены исключительно в случаях и порядке, которые предусмотрены законом".

Напомним, что накануне Госдума приняла в первом чтении законопроект, ограничивающий работу коллекторов. Всего в парламенте было более десятка проектов на эту тему. Правительство должно будет определить орган, ответственный за ведение реестра коллекторов, регулирование и контроль деятельности по взысканию задолженностей. Звонить должнику коллектор сможет не чаще двух раз в неделю, а проводить личные встречи - не чаще раза в неделю.

Федеральная палата адвокатов предлагает ввести процедуру подтверждения квалификации и кодекс этики для коллекторов. Кроме того, по мнению ФПА, необходима форма корпоративного сообщества этих лиц.

Источник: [rg.ru](http://rg.ru)

## **2.7 Верховный суд запретил принудительную покупку долей недвижимости**

Собственники микродолей объектов жилой недвижимости смогут продать их другим собственникам только при согласии всех сторон. Такое решение вынесла Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда (ВС) после пересмотра одного из дел о продаже маленьких долей, пишет «Российская газета».

Вмешательство ВС потребовалось после того, как районный суд Краснодарского края удовлетворил иск одной из собственниц земельного участка и дома, которая настаивала на выкупе ее микродоли (ранее суд постановил, что пользоваться ею невозможно) другой собственницей, владеющей большей частью недвижимости, сообщает издание. Ее обязали выплатить истице 295 тыс. руб. (такова стоимость микродоли, которую определила местная Торгово-промышленная палата), а также взыскать 80 тыс. руб. компенсации судебных расходов.

Судебная коллегия по гражданским делам ВС по просьбе проигравшей стороны пересмотрела дело, пишет газета. Верховный суд сослался на 209-ю статью Гражданского кодекса, которая говорит, что собственник вправе по своему усмотрению совершать со своим имуществом любые действия, если они не противоречат закону. Кроме того, судьи напомнили, что участник долевой собственности имеет право на владение частью общего имущества, соразмерного его доле. Если это невозможно, то он вправе требовать от других граждан, владеющих и пользующихся общим имуществом, компенсации за свою долю. Если выделить долю не получается, то, согласно 252-й статье Гражданского кодекса, ее владелец вправе получить компенсацию за свою часть земли и недвижимости, уточняет издание. Однако ВС подчеркнул в своем решении — право отдать собственнику маленькой доли стоимость его куска можно, только если другие сособственники не возражают принять от него эту долю. ВС указал на то, что собственница большей части такого согласия не давала и, кроме того, не располагает средствами для компенсации этой доли. Следовательно, решение районного суда основано на неправильном применении норм материального права, заключает «Российская газета».

В марте 2016 года ВС постановил, что собственники незначительных долей в жилом помещении не могут претендовать на вселение в квартиру. Верховный суд тогда постановил, что право участника общей долевой собственности на вселение и проживание не является безусловным, а зависит от размера его доли и соглашения других собственников. Как ранее писала «РБК-Недвижимость», в Госдуме готовится законопроект об обязательной продаже недвижимости в том случае, если она досталась в наследство нескольким собственникам.

Источник: [realty.rbc.ru](http://realty.rbc.ru)

## **2.8 Суд отменил супружеский долг**

По совместно нажитым кредитам придется платить отдельно. Взыскать розничные кредиты с супругов-заемщиков, а самим заемщикам переложить кредитное бремя на спутника жизни стало значительно сложнее. Верховный суд на днях, по сути, отменил презумпцию совместной расплаты по долгам состоящих в браке партнеров.

Банки готовятся ужесточать риски, советуя заемщикам, состоящим в браке, заранее заручаться письменным согласием партнера по ссудам от нескольких сотен тысяч рублей.

На днях Верховный суд опубликовал обзор судебной практики за первый квартал 2016 года, датированный 13 апреля. Из обзора следует, что при заключении одним из супругов договора займа (в том числе кредитного договора) долг по займу может быть признан общим лишь в случае, если он брался на семейные нужды. При этом бремя доказывания лежит на стороне, претендующей на распределение долга. До сих пор презюмировалось, что если кредит берет один из супругов, то он — на семейные нужды, и, как следствие, в случае невозврата ссуды отвечать по ней банк мог потребовать обоих супругов. Теперь эта презумпция, по сути, отменяется, и взыскать долг за счет имущества супругов будет существенно сложнее, считают участники банковского рынка. Обзор будет доведен до всех судов РФ, а это значит, что по аналогичным спорам они будут принимать схожие решения.

По оценкам банкиров, этот документ меняет сложившуюся практику. "Сейчас в рамках ст. 45 Семейного кодекса банк в случае неплатежа заемщика при обращении взыскания на его имущество может обратить взыскание на общее имущество супругов при получении займа на нужды семьи. Если же его недостаточно, то супруги несут солидарную ответственность имуществом каждого из них. Именно такая практика применяется банками при взыскании долгов по кредитам. Новая же позиция Верховного суда может изменить ситуацию", — считает заместитель руководителя юридического управления Челиндбанка Александр Баукен.

На сегодняшний день суды исходили из логики, что, пока не доказано обратное, все получаемые супругами займы берутся для нужд семьи, отмечает и юрист СДМ-банка Александр Голубев. "Я помню судебный спор, когда жена утверждала, что не знала о полученном супругом кредите наличными для его личного бизнеса на Кипре. Но так как она не смогла это незнание доказать, суд распределил обязанность по возврату кредита между супругами. Если бы такой спор возник после выхода обзора ВС, то перебросить часть кредитной нагрузки на супругу не удалось бы", — рассуждает он. Такие ситуации очень распространены. "Был у меня в практике случай, когда клиент взял кредит на 1 млн руб., купил автомобиль и подарил подруге. Жена была не в курсе. И при разделе имуществе, когда делятся не только приобретенные в браке права, но и обязательства, муж пытался переложить на жену обязательства по кредиту", — говорит юрист Московской коллегии адвокатов "Николаев и партнеры" Тамилла Сакварелидзе. Или была ситуация, когда супруга взяла кредит на приобретение путевки мужу для отдыха. После возврата из отпуска муж подал на развод, не намереваясь гасить долг по кредиту, взятому не им, но для него. "Было и такое, — продолжает она. — Муж получил в наследство квартиру, о которой не сообщил супруге, сделал в ней ремонт в кредит, обязательства же по кредиту при разводе хотел переложить на супругу".

Изменение практики взыскания долгов в описанных ситуациях сопряжено для банков с ростом рисков по кредитам, при выдаче которых обычно не требуется письменное согласие супруга. Сейчас банки заручаются им в основном при выдаче ипотеки. Таким образом, под риском автокредиты и необеспеченные потребительские ссуды. "Доказать, например, что машина была куплена заемщиком для семейных целей, не всегда возможно", — отмечает заместитель директора департамента проблемных активов ВТБ 24 Владислав Котельников. Чтобы нивелировать риски, банки готовятся ужесточить контроль за ними, а именно вводить требование для заемщиков предоставлять согласие супругов на получение кредита. "В этом случае, как и с ипотекой сейчас, обязанность по возврату ляжет на обоих супругов", — отмечает Александр Голубев. По оценкам экспертов, новый подход может затруднить получение ссуд.



При этом в первую очередь требование о предоставлении согласия супруга банкиры планируют вводить по автокредитам как по самым крупным из находящихся под риском ссуд. "Думаю, в будущем все автокредиты будут выдаваться лишь с согласия супруги", — отметил Владислав Котельников. По другим кредитам, согласия супруга банки будут требовать, скорее всего, избирательно. "Думаю, банки определяют критерии существенности, при которых согласие супруга будет обязательно, например, по необеспеченным ссудам от 500 тыс. руб.", — отметил Александр Голубев. Наиболее крупные из необеспеченных ссуд — кредиты наличными. В большинстве банков максимальная сумма по такому кредиту составляет от 750 тыс. до 3 млн руб. А вот по потребительским кредитам на покупку товаров в торговых сетях (POS-кредиты) согласие, скорее всего, запрашивать не будут. "Из-за незначительности суммы: например, максимальная сумма по потребкредиту в нашем банке составляет 250 тыс. руб.", — считает вице-президент "Ренессанс Кредита" Сергей Васильев. По данным Frank Research по итогам 2015 года, совокупный объем портфеля автокредитов российских банков составил 756 млрд руб., объем карточных кредитов — 1,3 трлн руб., кредитов наличными — 4,51 трлн руб., POS-кредитов — 199 млрд руб.

Источник: [kommersant.ru](http://kommersant.ru)

## ***2.9 Запись в ЕГРП о несуществующем объекте мешает арендатору использовать участок - ее удалят***

ВС РФ подтвердил право арендатора земельного участка на иск о признании отсутствующим права собственности на объект, расположенный на участке. Это возможно, если запись в ЕГРП о праве на объект, который не является недвижимостью, мешает использовать участок по назначению.

Документ: Определение ВС РФ от 07.04.2016 N 310-ЭС15-16638

Источник: [consultant.ru](http://consultant.ru)

## **3. Практические советы, рекомендации, полезная информация**

### ***3.1 Если имуществом пользуются безвозмездно, в доходах нужно учесть рыночную стоимость аренды***

Правило применяют организации, которые получили имущество в безвозмездное пользование по договору. При расчете налога на прибыль они включают во внереализационные доходы сумму, исчисленную исходя из рыночных цен на аренду идентичного имущества. Это мнение Минфин высказывает не в первый раз.

Документ: Письмо Минфина России от 17.02.2016 N 03-03-06/1/8746

Источник: [consultant.ru](http://consultant.ru)

### **3.2 Правопреемник компании не получит компенсацию за то, что ранее судебный процесс затянулся**

ВС РФ ограничил возможность правопреемников обращаться за компенсацией. Например, в случае реорганизации компании или смерти гражданина преемники не могут требовать компенсацию за затягивание процесса, которое произошло до перехода к ним прав. Ранее совместная позиция ВС РФ и ВАС РФ была иной.

Документ: Постановление Пленума ВС РФ от 29.03.2016 N 11

Источник: [consultant.ru](http://consultant.ru)

### **3.3 Как выглядит новое свидетельство о праве собственности?**

Уже больше года в России выдают свидетельства о собственности нового образца – на обычных листах формата А4. Те, кто за это время не заключал сделок с жильем, мог и не видеть новый документ, и вовсе не знать, что он изменился. Мы расскажем, что он теперь собой представляет, и как понять, что перед вами не фальшивка.

Новая форма свидетельства утверждена приказом Минэкономразвития России от 23.12.2013 № 765, который вступил в силу с 1 января 2015 года. «Но большинство людей не имеют понятия о смене бланков и вообще о поправках в законодательстве», - рассказала Ирина Доброхотова, председатель совета директоров «Бест-Новострой».

Раньше свидетельства печатали на специальных бланках с несколькими степенями защиты. А новое свидетельство оформляется на обычном бумажном листе.

1. На лицевой стороне бланков, официально выданных Росреестром или его территориальным органом, есть изображение Государственного герба Российской Федерации.
2. Там же указано название министерства, полное название службы в регионе.
3. При описании субъекта права–физического лица указываются только фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, гражданство и СНИЛС, а паспортные данные и сведения о месте проживания из данного документа исключены.
4. Как и раньше, документ заверяется печатью и подписью государственного регистратора.
5. На оборотной стороне бланка напечатан его учетный номер (например, 11-АА 1 111).



**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Москва

Дата выдачи: 18.05.2015  
Документы-основания: • Постановление Главы администрации Первомайского сельсовета Наро-Фоминского района Московской области от 01.01.2001 № 0000  
Субъект (субъекты) права: Иванов Иван Иванович, дата рождения: 01.01.1933, место рождения: с.Кожухово Малоярославского р-на Калужской обл., гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 000-000-000 00 3  
Вид права: Собственность  
Кадастровый(условный) номер: 00:00:0000000:000

**Новый образец свидетельства. Фото: Росреестр**

Для нового образца свидетельства не предусмотрены какие-либо специальные формы защиты от подделок в виде водяных знаков и т. п. Но собственников это тревожить не должно, утверждают в Росреестре. Почему?

Право на собственность сейчас подтверждает не бумага, какой бы «красивой» она ни была, а запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), которая появляется после регистрации сделки купли-продажи жилья.

**Почему изменился бланк?**

Для чего вообще понадобилась новая форма свидетельства, если принципиально в законах ничего не меняется?

«Реальной пользы в связи с заменой бланков не имеет ни государство, ни граждане, разве что государство сможет немного сэкономить на выпуске новых бланков, – считает Ирина Доброхотова. – Кроме того, было решено автоматизировать и синхронизировать все записи, чтобы в будущем совсем исключить хождение правоподтверждающих документов на бумажных носителях».

Видимо, скоро бумагооборот останется в прошлом. Но пока мы еще пользуемся бумажными свидетельствами, в них надо обращать внимание на важную деталь: чтобы запись о переходе права собственности на бланке совпадала с записью в ЕГРП. Сверить их можно, посмотрев соответствующий раздел на сайте Росреестра или заказав выписку из ЕГРП.

Источник: [realty.mail.ru](http://realty.mail.ru)

**3.4 Часто задаваемые вопросы по работе реестра уведомлений о залогах движимого имущества и ответы на них**

**Вопрос:** В каком порядке подписывается и подается нотариусу уведомление о залоге движимого имущества на бумажном носителе?

**Ответ:** Законом предусмотрено, что личная явка заявителя, в том числе представителя залогодателя или залогодержателя не обязательна в случае направления уведомления в электронной форме. Если уведомление составлено в бумажной форме, явка заявителя для его регистрации обязательна.

**Вопрос:** В каком порядке направляется нотариусу уведомление о залоге движимого имущества в электронной форме?

**Ответ:** Нотариусам должны поступать уведомления, направленные в электронной форме, по защищенным каналам связи. Рекомендуется контролировать возможность направления уведомлений и их фактическое поступление нотариусу, например, по телефонной связи.

**Вопрос:** Как решить вопрос оплаты за регистрацию уведомлений в электронной форме, направленных в электронной форме без явки заявителя?

**Ответ:** Оплата должна быть произведена заявителем (или стороной залога) до регистрации уведомления.

**Вопрос:** Можно ли нотариусу заключить договор, регулирующий вопросы, требующие предварительного согласования между нотариусом и заявителем?

**Ответ:** Да, вопросы адресного направления уведомления, порядок оплаты за его регистрацию, форма и порядок получения свидетельства о регистрации уведомления заявителем можно урегулировать договором между нотариусом и заявителем (чаще всего, как можно предположить, договором с банком).

**Вопрос:** Как проверяются полномочия представителя при регистрации уведомлений о залоге? Если заявитель является представителем стороны залога, его полномочия должны быть указаны в самом уведомлении.

**Ответ:** При направлении уведомлений в электронной форме, истребовать документы, подтверждающие полномочия заявителя действовать от имени залогодателя или залогодержателя, не требуется.

В случае представления нотариусу уведомления, подписанного квалифицированной электронной подписью на флэш-носителе, истребовать доверенность от лица представившего флэш-носитель не требуется.

Эти, а также другие вопросы можно найти в указанном источнике.

Источник: [consultant.ru](http://consultant.ru)

### ***3.5 Укroщение кадастра***

Как добиться справедливой кадастровой оценки и не переплачивать налоги на землю и имущество?

Проблемы с недостоверной, завышенной кадастровой оценкой, по которой сегодня рассчитывается налог на землю и недвижимость (на недвижимость пока только в 28 регионах страны), будут решены с помощью нового закона о государственной кадастровой оценке.

Проект закона разработали в минэкономразвития. В нем предлагается передать проведение кадастровых расчетов от частных оценщиков к государственным кадастровым оценщикам, работающим в государственных бюджетных учреждениях, а ошибки исправлять в "бесспорном порядке" и бесплатно для граждан. Об этом на Прямой линии говорил президент Владимир Путин.

Кто же в свете грядущих законодательных изменений будет проводить кадастровую оценку земли? С чем связаны различия в оценке стоимости соседних участков сопоставимой площади? На какие скидки по налогу могут рассчитывать пенсионеры? Эти и другие вопросы пришли в "Российскую газету" на специально открытую для них "горячую линию". На них отвечает заместитель председателя правительства Московской области, курирующий блок земельно-имущественных отношений, Александр Чупраков.

Кузнецова Елена Николаевна, город Дмитров, Подмосковье: Александр Анатольевич, не иначе как на моем участке нашли нефть. За 13 соток насчитали кадастровую стоимость 6 миллионов рублей. При этом рыночная стоимость, за которую я реально могу продать свою землю, 4 миллиона рублей. А государство готово выкупить у меня мою землю по цене, которую само утвердило?

Александр Чупраков: Я с вами согласен, кадастровая стоимость не может быть выше рыночной. Поэтому есть конструктивное предложение. Давайте начнем с того, что проверим, нет ли системных ошибок при определении кадастровой стоимости вашего участка. Для этого вы, пожалуйста, обратитесь в министерство имущественных отношений Московской области. Можно по электронной почте, на адрес министра имущественных отношений Московской области Аверкиева Андрея Владимировича [andreyaverkiev@mosreg.ru](mailto:andreyaverkiev@mosreg.ru)

В запросе укажите кадастровый номер вашего земельного участка, его кадастровую стоимость.

Кузнецова Елена Николаевна: Это и есть упрощенный порядок оспаривания?

Александр Чупраков: Да. Мы, не дожидаясь создания государственных бюджетных учреждений, продумали такой удобный электронный алгоритм, согласовали его с Кадастровой палатой, с Росреестром, с минэкономразвития.

И благодаря этому самостоятельно выявили, исправили системные ошибки и уменьшили кадастровую стоимость 83 тысяч подмосковных земельных участков. Многие регионы сегодня перенимают наш опыт, идут по нашему пути. Например, Архангельская область.

Это отработанный механизм, по которому и будут работать государственные бюджетные учреждения - сами делать оценку, отвечать за ее точность и при необходимости ее исправлять. В странах Европы, в Канаде, США существует такой институт "Государственный кадастровый оценщик". И там госучреждение проводит кадастровую оценку недвижимости. Специалисты работают над качеством сведений, которые содержатся об объектах недвижимости. Мы тоже сегодня переходим на аналогичную систему.

При массовой кадастровой оценке земель в 2013 году частные оценщики оценили в Подмосковье 3,3 миллиона земельных участков. В 3 процентах мы нашли и безвозмездно исправили ошибки. Это примерно 83 тысячи земельных участков. Мы внесли новые сведения о них в Кадастровую палату, Кадастровая палата - в налоговую инспекцию, которая обязана пересчитать гражданам излишне уплаченные налоги. Следовательно, и ваш земельный налог будет пересчитан, если найдем ошибку.

Кузнецова Елена Николаевна: А если кадастровая стоимость все-таки соответствует рыночной?

Александр Чупраков: В случае, если кадастровая стоимость на 1 января 2013 года, когда проводилась кадастровая оценка, была определена верно и не превышала рыночную стоимость, вы вправе обратиться в Межведомственную комиссию по спорам при Росреестре.

Если вы и с этим не будете согласны, то в суд. Но не забывайте, что вам для этого нужно будет сделать индивидуальный отчет о рыночной оценке вашего земельного участка, при которой учтены десятки ценообразующих факторов - вид на водоемы, влияние охранных зон, конфигурация участка, его площадь, плодородие земли, наличие рядом дорог и магазинов, удобной инфраструктуры и т.д. Такой отчет, естественно, точнее, чем когда оцениваются 3,3 миллиона земельных участков методом массовой оценки.

Ангелина Смакотина: Собираюсь приобрести участок. А если в данных кадастра явная ошибка? Указано, что участок 312 кв. метров, но на глаз видно - это четыре сотки. Что нужно предпринимать? И кто должен исправлять эту ошибку?

Александр Чупраков: Нужно обязательно, чтобы собственник, продавец участка, добился отражения фактических сведений о границах земельного участка с документальными.

Возможно, ошибка в другом. Фактически участок занимает площадь, как вы говорите, четыре сотки, а на самом деле право у него оформлено только на три с лишним сотки. Поэтому будьте бдительны! На вашем месте я попросил бы собственника предоставить подтверждающие документы, а именно свидетельство о праве собственности на четыре сотки. Потому что это может быть и самозахват. Кусочек дороги, канавы, а может быть, и кусочек государственной земли. Мы как раз для подобных случаев добились внесения изменений в Земельный кодекс, в котором предусмотрена возможность выкупа вот таких кусочков. Когда собственник земельного участка обращается в муниципальное образование и в конечном итоге за пятьдесят процентов от кадастровой стоимости может приобрести так называемую прирезку, которая примыкает к границе его участка.

Это, кстати, один из вариантов, как добиться того, чтобы оформить документы на эту часть, которую, я так понял, фактически он занимает, а по документам ее нет. К сожалению, в нашей суровой действительности надо верить только документам, а не красивым словам и не красивому забору, который стоит на участке.

Ирина Николаевна: Александр Анатольевич, у меня нет денег оплатить налог на наследство дачи, кадастровая оценка земельного участка которой в разы завышена. Что в таких случаях делать? Отказываться от наследства?

Александр Чупраков: Что такое объект недвижимости? Не только правообладание им. А еще и обязанность собственника нести затраты. Поэтому рекомендации две.

Добиться того, чтобы кадастровая оценка была пересмотрена, чтобы она точно не была выше рыночной, которая действовала на момент проведения оценки. Если нет, тогда продавать или сдавать в аренду дом и землю таким образом, чтобы компенсировать свои затраты.

Для вашего сведения, Ирина Николаевна, мы проводили сравнительный анализ. Доля налогов на имущество среди всех затрат физлиц по сравнению с коммунальными платежами, транспортным налогом очень незначительная. Например, годовой налог на небольшой жилой дом (150 кв. м) с земельным участком 10 соток не превышает 6 - 7 процентов от годовых затрат на коммунальные платежи и транспортный налог.



При проведении кадастровой оценки в 2013 году в среднем кадастровая стоимость земли в Московской области выросла на 42 процента. Вроде бы вполнину. Но не потому, что мы так ее завысили, а потому, что она была недооценена, стоила буквально копейки. Да и ставки налога, которые у нас установлены, 0,3 процента, на наш взгляд, необременительные.

За два года - 2014 - 2015 - недовольные оценкой владельцы земельных участков обращались в Комиссию по спорам при Росреестре, в суды. За это время из 46 тысяч земельных споров мы исправили 23 тысячи ошибок. Собственники заказывали индивидуальные отчеты о рыночной стоимости, обращались с ними в комиссию, в суд. Но только в 50 процентах обращений комиссия или суд признали обоснованность их требований. Если перевести отказы в налоговые платежи, это 4 миллиарда рублей. Таким образом, комиссии и суды предотвратили необоснованное уменьшение кадастровой стоимости в пересчете на земельный налог на 4 миллиарда рублей.

Что такое по большому счету кадастровая стоимость и что такое налог на землю? Это в первую очередь местный налог. Это то, что получают поселения. В доходах многих поселений имущественные налоги достигают 70 процентов. Это те деньги, на которые поселение живет, а его администрация ремонтирует ямы на дорогах, организует общественный транспорт, в том числе льготный для пенсионеров, благоустраивает дворы, детские площадки, то есть делает жизнь местных жителей комфортней и удобней за их же счет.

Лаврова Ольга Григорьевна: Я пенсионерка. Проживаю в Московской области, в Коломенском районе. По последней кадастровой оценке принадлежащий нам с 90-летней матерью участок (земли бывшего совхоза без коммуникаций, в чистом поле) был оценен в астрономическую сумму. В один миллион рублей. И налог каждый год нам придется платить от кадастровой стоимости астрономический - 3187 рублей. Мы рассматривали варианты переоценки участка с помощью индивидуального подхода. Эта процедура сложная, дорогостоящая - 30 тысяч рублей. В агентстве недвижимости, куда мы обращались, чтобы реализовать участок, нас предупредили, что вряд ли сможем его продать, так как участок находится около МКАД, коммуникаций нет, под жилое строительство он не пойдет. А нам затратно его содержать, риелторы говорят, что даже за 300 тысяч рублей мы его не продадим.

Александр Чупраков: Ольга Григорьевна, не забывайте один момент. Когда вам риелторы оценивают этот земельный участок, то они оценивают его исходя из сегодняшней ситуации на рынке. Мы это делали на 1 января 2013 года. Сейчас 2016 год. Поэтому если мы сравним ее с сегодняшними ценами, то, конечно, они отличаются. Именно поэтому в законопроекте, который мы сейчас обсуждаем, заложен механизм проведения внеплановой кадастровой оценки. С применением понижающих коэффициентов.

Сейчас, напомню, каждый регион обязан проводить кадастровую оценку не реже, чем раз в пять лет, не чаще, чем раз в три года. За исключением Москвы и Санкт-Петербурга - раз в два года. Но если рынок катится вниз больше, чем на тридцать процентов, то по новому законопроекту "О государственной кадастровой оценке" регион будет обязан провести внеплановую кадастровую оценку.

Давайте немного подождем, а затем проанализируем кадастровую стоимость вашего участка. Даже если он стоит в голом поле, у него все равно есть потенциал. И оценщик всегда учитывает это с точки зрения максимально эффективного использования. Участок может находиться в престижной подмосковной Барвихе, но, условно говоря, если по нему идет канава или ров, то он ничего не стоит.

Всем коллективом: Александр Анатольевич, мы хотим подать коллективную заявку на оспаривание кадастровой стоимости. Много ли таких случаев?

Александр Чупраков: Много. Например, то же СНТ, садовое некоммерческое товарищество. Один собственник выявил у себя на участке ошибку. Зачем ему одному заказывать индивидуальную оценку? Лучше сразу подавать оценку на весь массив земельных участков. Это будет, естественно, гораздо дешевле - стоимость, скажем, размажется на все земельные участки. Это актуально. Этим пользуются. И не только в СНТ. Это может быть коттеджный поселок, земли под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС).

Сергей Рябов, Ногинский район: Участок в советское время выделяли под огород, можно ли перевести под личное подсобное хозяйство или ИЖС? Что для этого нужно, дорого ли стоит? Можно изменить вид разрешенного использования?

Александр Чупраков: Да, это возможно. Только надо обязательно изучить классификатор минэкономразвития РФ. Он так и называется "Классификатор видов разрешенного использования". Утвержден приказом этого ведомства. В нем все понятно и четко расписано. Затем обращаться за разрешением на перевод земли в многофункциональный центр (МФЦ). Процедура строго регламентирована. МФЦ запросы посылает в электронном виде в Кадастровую палату, в Росреестр. Получает ответы. И на основе их принимается решение. Эта услуга бесплатна для граждан и довольно оперативна.

Сергей Михайлов: Купил участок 8 соток три года назад - какие меня ждут штрафы, если на участке не буду ничего строить?

Александр Чупраков: Надо смотреть, какой у вашего участка вид разрешенного использования. Если это земля сельхозназначения, то каждый год в рамках муниципального земельного контроля мы проводим проверку таких земель.

Пока, правда, площадью от одного гектара и больше. И привлекаем к ответственности за неиспользование или использование не по назначению. Штрафы серьезные, до 10 процентов от кадастровой стоимости. В этом году впервые в истории мы подали иски в суд об изъятии земельных участков.

А если собственник земли сельхозназначения (юридическое лицо) в течение трех лет не обрабатывал землю? Он, напомним, платил налог по льготной ставке - 0,3 процента. После первого года проверки ставка увеличивается в пять раз, до 1,5 процента. Плюс штрафы. Меры не действовали. Мы сейчас готовим иски на земельные участки площадью 900 гектаров.

Олег Колосов: Куда следует обращаться, чтобы найти свободный земельный участок под дачу в Ногинском районе. Слышал, теперь это возможно?

Александр Чупраков: Да, это возможно. Земельный кодекс (изменения действуют с 1 марта 2016 года) позволяет зайти на публичную кадастровую карту, которая размещена [на сайте Росреестра](#), увидеть там все свободные земельные участки и выбрать их с учетом вашей потребности, места жительства.

Непосредственно на публичной кадастровой карте вы можете нарисовать, где бы вы желали получить участок, и, распечатав указанную картинку, обратиться с ней и документами, подтверждающими личность, и заявлением с указанием цели использования участка в МФЦ по месту нахождения земельного участка.

Общее правило - земля предоставляется в аренду и только через аукцион. Таким образом, вы можете сразу приобрести уже сформированный участок, выставленный на торги, а можете найти участок самостоятельно, но в этом случае вам также придется проходить конкурсные процедуры.

Олег Колосов: Какой путь быстрее и выгоднее?

Александр Чупраков: Более быстрый путь - это участие в аукционе на право аренды. Сразу в собственность земельные участки продавать не разрешает действующее законодательство.

Пожалуйста, участвуйте в этих аукционах. Приобретайте право аренды на аукционе, заключайте договор о получении в аренду земли, это небольшие затраты, стройте там объекты и потом в соответствии с действующим законодательством выкупайте этот земельный участок в собственность за 3 - 15 процентов от его кадастровой стоимости.

Это делается именно для того, чтобы граждане выполняли условия договора аренды, строили объекты целевого назначения, под которые выделяется земля. Например, вам по конкурсу выделили участок с видом разрешенного использования для промышленного использования, это значит, что вы обязаны построить на нем цех, любой другой промышленный объект, а потом выкупить. Если земля выделена для ведения садоводства, то значит, построить садовый дом и точно так же потом земельный участок выкупить.

Олег Колосов: А если для индивидуального жилищного строительства?

Александр Чупраков: Пожалуйста. Участок с видом разрешенного использования для ведения личного подсобного хозяйства или для индивидуального жилищного строительства предусматривает строительство жилого дома.

Вопрос: Александр Анатольевич, введение кадастровой оценки земли в жизнь внесло много вопросов в жизнь россиян. Президент страны предложил правительству облегчить бремя несправедливо оцененной земли для граждан. Какие позитивные изменения ждут каждого собственника в связи с принятием нового законопроекта о Государственной кадастровой оценке? Когда примут законопроект?

Александр Чупраков: Главное изменение в том, что оценку будут проводить не частные оценщики, которых до сих пор муниципалитеты отбирали на конкурсах, а государственные бюджетные учреждения.

В чем проблема ошибок? Дело в том, что сведения, которые содержатся сегодня в Кадастре недвижимости, передавались и стекались в него по земельным участкам из земельных комитетов и отделов муниципалитетов, а сведения о недвижимости из Бюро технической инвентаризации (БТИ), которые до недавнего времени учитывали состояние жилого и нежилого фонда.

Но зачастую в этих сведениях отсутствовал точный вид разрешенного использования земельного участка.

Например, участок предназначен под жилищное строительство, но не указывалось конкретно, под какое строительство: под индивидуальное жилищное или под многоквартирный дом. А разница при оценке существенная. Или, например, неправильно указывался адрес участка. Или не были учтены другие его ценообразующие факторы.



Бюджетные учреждения, напрямую работая с Кадастровой палатой, с муниципальными образованиями, не просто будут анализировать информацию, которая содержится о каждом объекте недвижимости, но и сами ее формировать, отвечать за ее достоверность.

Узаконивается механизм, по которому собственники могут добиться исправления совершенной ошибки в бесспорном порядке и безвозмездно для себя. Вносить изменения в кадастр тоже будут обязаны специалисты бюджетных учреждений.

Вопрос: Когда начнут создавать государственные бюджетные учреждения в регионах, что станет отправной точкой?

Александр Чупраков: Как только будет принят закон, а планируется его принять в весеннюю сессию.

После этого каждый российский регион вправе принимать самостоятельное решение о создании бюджетного учреждения до 2020 года. Это переходный период, за который должна полностью сформироваться система кадастровой стоимости.

Вопрос: Сколько заплатит областной бюджет на содержание новой структуры, примерно посчитали?

Александр Чупраков: Мы стали одними из инициаторов создания таких учреждений. За последние три года (в 2013 - 2015 году) на проведение кадастровой оценки земли и недвижимости из бюджета области на услуги частных оценщиков израсходовано 120 миллионов рублей, в среднем по 40 миллионов рублей в год.

Для работы бюджетного учреждения потребуется меньше средств, причем повысится качество оценки. На проверку информации, исправление ошибок вместе с Кадастровой палатой, анализ рынка, непосредственно на кадастровую оценку, как мы посчитали, необходим штат в количестве 22 человек. Ориентировочные затраты 30 миллионов рублей в год.

Вопрос: Насколько обоснован в связи с законопроектом вопрос аффилированности? Сам заказчик, сам исполнитель - не будут ли регионы заинтересованы в завышении оценки?

Александр Чупраков: Нет. Бюджетные учреждения и создаются для того, чтобы субъекты и главы регионов почувствовали ответственность за кадастровую оценку и налогооблагаемую базу.

Именно местная власть отвечает за создание лучших условий жизни для жителей. И всегда должна соблюдать баланс между обязанностью граждан по Налоговому кодексу платить налоги и справедливостью этих налогов. Поэтому задача бюджетного учреждения не только обеспечивать актуальной и достоверной информацией кадастр, но и мониторить рынок. И если, как я уже говорил, он падает на 30 процентов, то давать сигнал о проведении новой кадастровой оценки объекта недвижимости.

Источник: [rg.ru](http://rg.ru)

### **3.6 Кадастровую стоимость недвижимости в Москве удастся снизить на 1/4.**

В I квартале 2016 г. комиссии по рассмотрению споров при территориальных органах Росреестра получили от владельцев недвижимости 4726 заявлений о пересмотре оценки кадастровой стоимости 11 381 объекта – такие цифры приводятся в отчете Росреестра. После того как комиссии рассмотрели эти заявления, общая кадастровая стоимость объектов снизилась на 26,4% до 200,8млрд руб.

В Москве количество заявлений по сравнению с I кварталом 2015 г. более чем удвоилось, говорит представитель управления Росреестра по Москве: со 183 до 419. Снижение кадастровой стоимости сопоставимо с общероссийскими данными, указывает близкий к Росреестру человек. Кадастровую оценку недвижимости московские власти провели еще в 2014 г. Тогда же Москва обязала владельцев торговой и офисной недвижимости площадью свыше 3000 кв. м платить налог на имущество по ее кадастровой стоимости (если площадь меньше, собственники платят по-прежнему по балансовой). Правда, на переходный период ставки налога щадящие: в 2014 г. было 0,9%, в 2015 г. – 1,2%, а в этом – 1,3%.

Почти сразу владельцы недвижимости потянулись в Росреестр с просьбами пересмотреть кадастровую оценку. Например, в Москве в 2015 г. комиссия рассмотрела 3226 заявлений против 1676 годом ранее. По России схожая динамика: в 2014 г. таких заявлений поступило, по информации Росреестра, 17 382; речь в них шла о 38 976 объектах, и их суммарная кадастровая стоимость была в результате снижена на 32,3% – с 4 трлн до 2,7 трлн руб. В прошлом году количество обращений почти удвоилось – до 31 277, а кадастровая стоимость 64 413 объектов недвижимости снизилась на 26,8% до 3,68 трлн руб.

Случается, что оценка не учитывает индивидуальные особенности объекта, поэтому закон позволяет обжаловать ее в комиссии по рассмотрению споров, объяснял ранее руководитель департамента имущества Москвы Владимир Ефимов. В эту комиссию входят представители Росреестра, правительства Москвы и Национального совета по оценочной деятельности. Всего на кадастровом учете в Москве сейчас 336 940 земельных участков и 6,4 млн объектов капитального строительства, говорит представитель департамента.

Кадастровая стоимость объектов сплошь и рядом не соответствует рыночной, так как при ее оценке часто не принимают во внимание такие факторы, как, например, экономическая ситуация, комментирует Ольга Кочетова из Knight Frank Russia & CIS. Не учитываются и индивидуальные особенности объектов – наличие коммуникаций, качество подъездных путей и т. д., добавляет управляющий партнер экспертной группы «Вета» Илья Жарский. Он предлагает либо максимально приблизить кадастровую стоимость к рыночной, либо рассчитывать налог на имущество изначально с дисконтом – минус 30% к кадастровой стоимости. Разница между кадастровой и рыночной стоимостью не должна превышать 30% – такова, по мнению мирового сообщества оценщиков, максимальная погрешность при определении кадастровой стоимости методами массовой оценки, отвечает представитель московского управления Росреестра.

До конца 2016 г. московские власти планируют провести новую кадастровую оценку объектов недвижимости, следует из распоряжения департамента имущества. Стоимость недвижимости будет определяться на основе рыночной информации и должна максимально отражать тенденции рынка недвижимости, обещает представитель департамента. Впрочем, замечают эксперты рынка недвижимости, коммерческая недвижимость не так сильно упала в цене. «В сегменте офисной недвижимости цена в рублевом эквиваленте практически не изменилась. А в сделках с торговой недвижимостью есть даже рост цен на 25–30%», – говорит управляющий



партнер Colliers International Николай Казанский. По словам Кочетковой, цены снизились на 10–15% лишь на самые неликвидные объекты.

Город проводит «адекватную экономическим реалиям и последовательную налоговую политику», убежден руководитель департамента экономической политики и развития Москвы Максим Решетников. В 2016 г. ставка налога на торгово-офисные объекты составляет 1,3% вместо ранее планировавшихся 1,5%, в 2017 г. – 1,4% вместо 1,8%, а в 2018 г. – 1,5% вместо 2%: «Таким образом, к 2018 г. нагрузка по налогу на имущество от кадастровой стоимости снизится на четверть по сравнению с [предусмотренной] прежним законодательством». В 2014 г. бюджет Москвы собрал около 94 млрд руб. налога на имущество организаций (из них 17,5 млрд руб. – по кадастровой стоимости), в 2015 г. планировал собрать 96,7 млрд руб. (около 30 млрд руб.), говорит представитель департамента экономической политики.

Источник: [vedomosti.ru](http://vedomosti.ru)

## **4. Специальный материал**

### **4.1 Что такое экспресс проверка контрагента и в каких случаях она проводится**

Экспресс проверка контрагента проводится в обязательном порядке при проведении любого вида юридической экспертизы планируемой сделки или инвестиционного проекта клиента. Объектом проверки может быть юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, физическое лицо.

Однако Экспресс-проверка контрагента востребована и как отдельное исследование. Во-первых, в случаях принятия нашим клиентом обоснованного управленческого решения по вопросам ведения коммерческой деятельности с контрагентом, покупки акций/долей контрагента, обращения в суд с иском о взыскании задолженности. А во-вторых, для признания нашего клиента добросовестным налогоплательщиком в целях проявления должной осмотрительности и осторожности при выборе контрагента.

Анализируя статус контрагента, мы используем информацию, как из публичных, открытых источников (сайты Федеральной налоговой службы, Федеральной службы судебных приставов, Росреестра, сайты системы арбитражных судов и судов общей юрисдикции), а также и из платных информационных систем (таких, как Интегрум, Контрагент).

Основываясь на разъяснения государственных органов и общедоступных критериях для самостоятельного определения рисков для налогоплательщиков, мы запрашиваем необходимые учредительные документы, справки о составе регистрационного дела из налоговой инспекции, документы о недвижимости из Единого государственного реестра прав на недвижимость и прочие документы.

Опираясь на наш опыт проведения проверок, мы всегда изучаем контрагента комплексно, с учетом аффилированных лиц, с выявлением взаимосвязей в группе компаний, особое внимание уделяем изучению судебных процессов контрагента. Мы считаем, что лишь такой подход дает реальное представление о финансовой состоятельности/несостоятельности контрагента и рисков, связанных с заключением с ним договоров.

Обычно экспресс-проверка контрагента проходит по следующей схеме:

- Уточнение клиентом целей и задач, сроков, конкретизация проверяемого объекта, степень детализации и иные условия проведения проверки;
- Отправка запросов на получение необходимых документов. По желанию клиента может быть проведена экспресс-проверка контрагента на основании общедоступных сведений без предоставления дополнительных документов;
- Анализ полученных документов;
- Составление отчета с обозначением выявленных рисков

С примером отчета можно ознакомиться по [ССЫЛКЕ](#)

Заказать экспресс проверку контрагента можно по телефонам +7 495 625 95 24, +7 495 621 28 42, +7 495 621 66 08 или через электронную почту [admin@yurbureau.ru](mailto:admin@yurbureau.ru)

Источник: [yurbureau.ru](http://yurbureau.ru)

---

## 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](mailto:admin@yurbureau.ru)

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

тел./факс: +7 495 625 95 24