



Дайджест правовых новостей для риэлторов №7 *Май 2016*

Содержание:

1. Новости законодательства

- 1.1 Депутаты предложили раздать изъятые сельхозземли многодетным
- 1.2 Подписан закон о бесплатной раздаче земли на Дальнем Востоке
- 1.3 Закон об уголовной ответственности за привлечение денежных средств в долевом строительстве
- 1.4 С 7 мая фото- и видеоматериалы являются доказательствами по КоАП РФ
- 1.5 Кадастровую оценку можно будет оспорить без суда
- 1.6 Росреестр будет обязан извещать по СМС о ходе госрегистрации прав на недвижимость
- 1.7 Государственную кадастровую оценку будут проводить только бюджетные учреждения
- 1.8 Сделки АО или ООО по передаче дорогого имущества в аренду будут считаться крупными
- 1.9 Нет сведений о нарушениях при использовании сельхозучастка - его можно выкупить без торгов
- 1.10 При продаже земельной доли обращаться к нотариусу больше не потребуется
- 1.11 Минэкономразвития утвердило порядок предоставления сведений из ЕГРН
- 1.12 Госдума поддержала запрет размещения гостиниц в жилых помещениях
- 1.13 Недобросовестных оценщиков имущества выгонят из профессии на три года
- 1.14 Машино-место станет объектом недвижимости
- 1.15 Дачников предложили освободить от большинства взносов
- 1.16 Начал действовать новый порядок признания домов самостроем
- 1.17 Арбитражные суды и суды общей юрисдикции смогут выносить электронные акты

2. Судебная практика

- 2.1 Верховный суд России признал законным снос самостроев в Москве
- 2.2 Пока обязательство не прекращено, вернуть предоплату через суд нельзя
- 2.3 ФНС: скриншот может быть надлежащим доказательством в арбитражном суде
- 2.4 Будущие строения попадут под залог вместе с участком, если не запретить это в договоре
- 2.5 Верховный суд разъяснил, какое жилье должны получать переселенцы из старых домов
- 2.6 На публичном участке построено нежилое здание - аренда земли автоматически не прекращается

[2.7 Суд защитит залогодержателя, который полагался на запись в ЕГРП об отсутствии иной ипотеки](#)

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

[3.1 Споры по НДФЛ](#)

[3.2 Государство сможет внепланово корректировать кадастровую стоимость](#)

[3.3 При наследовании жилья госпошлина рассчитывается из его рыночной или кадастровой стоимости](#)

[3.4 Среди москвичей лишь единицы оспорили кадастровую оценку их имущества. Интервью с руководителем управления Росреестра по Москве](#)

[3.5 Правительство заморозило законопроект ФСБ о засекречивании реестра владельцев недвижимости](#)

[3.6 При наследовании жилья госпошлина рассчитывается из его рыночной или кадастровой стоимости](#)

[3.7 Как застройщик подтверждает получение денег на счет при переводе денег по договору участия в долевом строительстве](#)

[4.Новости прессы](#)

[4.1 Взломан украинский реестр недвижимости](#)

[4.2 В Москве обезврежена преступная группировка, промышлявшая захватом квартир одиноких пожилых москвичей](#)

[4.3 Совет по правам человека критикует градостроительную политику Москвы](#)

[4.4 Глава Минстроя РФ рассказал о способе снизить ипотечную ставку](#)

[4.5 Федеральная налоговая служба предупреждает о новых случаях телефонного мошенничества, совершаемого от имени ФНС](#)

[4.6 Налоговики получают доступ к информации об офшорах в 80 странах](#)

[Ответственный редактор дайджеста](#)

[Контактная информация](#)

1. Новости законодательства

1.1 Депутаты предложили раздать изъятые сельхозземли многодетным

Депутаты Госдумы предложили отдать неиспользуемые сельхозземли многодетным семьям для организации фермерского или крестьянского хозяйства площадью до 50 гектаров. Соответствующие поправки могут внести ко второму чтению в законопроект об изъятии необрабатываемых земель сельхозназначения, пишут «Известия» со ссылкой на председателя комитета Госдумы по аграрным вопросам Николая Панкова.

«Земельные участки, изъятые в связи с их ненадлежащим использованием, по решению субъекта могут бесплатно предоставляться гражданам, имеющим трех и более детей, постоянно проживающим в сельской местности или переехавшим на постоянное жительство в сельскую местность, для организации фермерского или крестьянского хозяйства площадью до 50 гектаров», — рассказал изданию депутат.

В Госдуме обсуждаются поправки ко второму чтению в законопроект об изъятии необрабатываемых земель сельхозназначения. Последний срок сдачи поправок — 15 мая, напоминают «Известия». Вынести документ на второе чтение планируется в весеннюю сессию.

Среди предложенных поправок — снижение цен при продаже земли сельхозназначения, которую не купили на первых торгах, а также возможность укрупнения наделов при торгах. Не исключено снижение цены на землю, которая требует рекультивации. В основном поправки сводились к проблеме оценки земли, дальнейшего ее использования, проведения торгов, рассказал изданию Николай Панков.

В поправках, в том числе, вводится новая система штрафов за неиспользуемые земли. Если в течение года контролирующий орган видит, что земли не обрабатываются, выписывается предписание или административный штраф. «За невыполнение предписания будут применены административные штрафы: для граждан — в размере от 0,3 до 0,5% кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 3 тыс. руб.; для должностных лиц — от 0,5 до 1,5% кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 50 тыс. руб.; для юрлиц — от 2 до 10% кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 200 тыс. руб.», — пишут «Известия». Если в течение года и дальше земля не будет обработана, то муниципалитет или субъект вправе выставить этот земельный участок на торги для продажи, подчеркивает издание.

Суть закона не в том, чтобы изъять и продать эту землю, а в том, чтобы создать механизмы, стимулирующие обработку земли, пояснил депутат Николай Панков. Всего земель сельхозназначения в России — 198 млн га. Из них 28 млн га находятся в собственности и, по данным издания, не обрабатываются.

Источник: realty.rbc.ru

1.2 Подписан закон о бесплатной раздаче земли на Дальнем Востоке

Президент России Владимир Путин [подписал закон о бесплатной выдаче земли на Дальнем Востоке](#). Документ размещен на официальном портале правовой информации.

Закон предполагает, что каждый гражданин сможет бесплатно получить на Дальнем Востоке один гектар земли, который находится в государственной или муниципальной собственности. Участок предоставляется в безвозмездное пользование на пять лет. После этого его можно либо оформить в аренду, либо получить в собственность. Если земля использоваться не будет, ее могут изъять.

При этом документ не допускает куплю-продажу полученных бесплатно участков, их сдачу 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.

«Бесплатные гектары» можно будет получить в Якутии, на Камчатке, в Приморском, Хабаровском краях, Амурской, Магаданской, Сахалинской областях, Еврейской автономной области, а также на Чукотке.

В январе прошлого года с предложением о наделении земельными участками выступил на встрече с президентом его полпред в ДФО Юрий Трутнев. «У нас там сегодня в государственной собственности находится 614 млн га земли», — отмечал он. Путин назвал идею правильной и заметил, что она уже в истории России была реализована.

В ноябре правительство поддержало законопроект, который позволит бесплатно предоставлять россиянам земельные участки на Дальнем Востоке, после чего он был внесен в Госдуму.

Источник: realty.rbc.ru

1.3 Закон об уголовной ответственности за привлечение денежных средств в долевом строительстве

За привлечение денежных средств граждан в крупном размере в нарушение законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов установлена уголовная ответственность.

Мнение эксперта в строительстве Дмитрия Чарикова: «Первого мая 2016 года Президент РФ подписал закон об уголовной ответственности за незаконное привлечение денежных средств в долевое строительство. Нарушителям теперь грозит отсидка на срок от двух до пяти лет, либо принудительные работы, как наиболее щадящий вариант [Закона](#), имеющего достаточно грозное название: «О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления уголовной ответственности за нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости».

Как известно, деньги граждан в долевое строительство застройщики имеют право привлекать только на основании договора долевого участия, что, в свою очередь, возможно, только если у застройщика наличествует полный комплект разрешительной документации на строительство. Но на практике же зачастую «продажи квартир» начинаются задолго до того момента, как у застройщиков появляются на то законные основания, что чревато появлением все нового и нового количества «обманутых дольщиков» и, к большому сожалению, данное явление начинает принимать уже угрожающий характер для репутации строительной отрасли.

Особо нужно отметить, что недобросовестные застройщики осуществляют «продажи» с привлечением риелторов, которым отводится роль зазывал в сомнительные проекты. Именно агентства недвижимости и частные маклеры распространяют информацию на различных ресурсах и размещают объявления о «продажах квартир» в проектах-фантамах, всеми силами вовлекая граждан в мутные схемы «продаж» абсолютно не неся за эти действия никакой ответственности – ни материальной, ни уголовной. И, если раньше, застройщика-мошенника в конечном итоге все-таки вели на отсидку, риелторы же при этом сразу «умывали руки», заявляя, что они всего-лишь оказывали рекламные услуги, были не в курсе, не знали, ни видели, не слышали и не привлекались. Тем не менее, в подавляющем количестве случаев, деньги в сомнительные строительные проекты собирались именно с подачи риелторов и «обманутые дольщики» таких объектов прямо свидетельствуют об этом. Например, в печально известной строительной афере ЖК «Южное Тушино» более 1 500 человек остались и без квартир, и без денег, поверив не только недобросовестному строителю, но и сладкоголосым увещаниям риелторов. Строителя увели на отсидку, а риелторы вышли сухими из воды, отделавшись только легким испугом. Теперь же закон квалифицирует подобные действия как «деяние, совершенное группой лиц по предварительному сговору, а равно, в особо крупном размере». Сговор, иными словами. Спели дуэтом? Вот на пару и проследуйте, граждане.

Будет ли работать этот закон – покажет время. Но лично я уже вижу несколько схем, позволяющих совершенно спокойно его обойти, и думаю, что я не единственный, кто такой «глазастый» и «башковитый». Пока не начнутся реальные «посадки», пока к процессу выявления мошеннических схем «продаж» не подключится гражданское общество, активисты, общественные организации, пока к «сладкой парочке» — застройщик + риелторы – не добавятся и информационные порталы, любезно размещающие на своих страницах недобросовестную информацию, то вряд ли что-то изменится кардинальным образом. Но первый шаг уже сделан и это радует».

Источник: dk.ru

1.4 С 7 мая фото- и видеоматериалы являются доказательствами по КоАП РФ

Сейчас, например, суд вправе не признавать документами, которые имеют силу доказательств по административному делу, материалы фотосъемки, видео- и звукозаписи и т.д.

Документ: Федеральный закон от 26.04.2016 N 114-ФЗ
Вступает в силу 7 мая 2016 года

Источник: consultant.ru

1.5 Кадастровую оценку можно будет оспорить без суда

В России появится институт государственных кадастровых оценщиков. Кадастровую стоимость будут определять исключительно государственные бюджетные учреждения, причем по единой методике.

Такие изменения предусмотрены подготовленным Минэкономразвития [законопроектом](#), по распоряжению председателя правительства Дмитрия Медведева он внесен в Госдуму.

В пояснительной записке отмечается, что действующая система проведения кадастровой оценки провоцирует "размывание" ответственности между региональными и муниципальными властями, которые выступают заказчиками работ, юрлицом, выигравшим конкурс, оценщиком и саморегулируемой организацией оценщиков.

Кроме того, частные оценщики не имеют доступа ко всем необходимым данным и материалам для качественного расчета кадастровой стоимости, а их ответственность ограничена гарантийными обязательствами.

Законопроект предполагает, что государственные учреждения по кадастровой оценке будут обязаны детально обосновывать установленную кадастровую стоимость и в упрощенном порядке рассматривать обращения собственников об исправлении ошибок. Сейчас оценку можно оспорить только в суде, но это долгий и сложный путь.

Оспорить кадастровую оценку можно будет в специальной региональной комиссии с участием представителя от бизнес-омбудсмана данного субъекта РФ. Решение по заявлению об оспаривании кадастровой стоимости комиссия должна будет принять не позднее, чем через 30 дней.

По расчетам Минэкономразвития, расходы на содержание нового института государственных кадастровых оценщиков составят в целом для всех регионов 1,1 миллиарда рублей в год.

Источник: rg.ru

1.6 Росреестр будет обязан извещать по СМС о ходе госрегистрации прав на недвижимость

С 1 января уведомлять заявителей о ходе регистрации прав на недвижимость или оказания услуги по кадастровому учету Росреестр (его территориальные органы) будет по СМС, электронной почте в обязательном порядке. Сообщат, например, о приеме заявления на обработку, возврате документов без рассмотрения.

Документ: Приказ Минэкономразвития России от 16.03.2016 N 137

Вступает в силу 1 января 2017 года

Источник: consultant.ru

1.7 Государственную кадастровую оценку будут проводить только бюджетные учреждения

Предлагается возложить функции по определению кадастровой стоимости недвижимости исключительно на бюджетные учреждения, созданные субъектом РФ. Сейчас для проведения кадастровой оценки государственные или муниципальные органы могут привлечь, например, коммерческую оценочную организацию.

Документ: [Проект Федерального закона N 1060652-6](#)

Источник: consultant.ru

1.8 Сделки АО или ООО по передаче дорогого имущества в аренду будут считаться крупными

Передачу имущества во временное владение (пользование) предлагается считать крупной сделкой, если стоимость имущества составляет минимум 25% от балансовой стоимости активов АО (50% - для ООО). Стоимость активов определяется по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности на последнюю отчетную дату.

Такие сделки потребуют решения о согласии совета директоров (наблюдательного совета) АО или общего собрания акционеров, а в случае с ООО - общего собрания участников. Отметим, что на практике долгосрочная аренда (например, сроком более чем на пять лет) в отдельных случаях уже признается крупной сделкой, которая требует одобрения.

Документ: [Проект Федерального закона N 1062760-6](#)

Источник: consultant.ru

1.9 Нет сведений о нарушениях при использовании сельхозучастка - его можно выкупить без торгов

Арендаторам станет проще без торгов выкупить или арендовать на новый срок публичные земли для сельхозпроизводства. Предполагается, что сделать это будет можно, если у уполномоченного органа нет сведений о выявленных и неустраненных нарушениях земельного законодательства при использовании участка.

Сейчас без торгов выкупить или арендовать землю на новый срок допускается, доказав, что она использовалась надлежащим образом. Однако не определено, какими документами это подтверждается.

Напомним: например, приобрести участок можно по истечении трех лет с момента заключения договора аренды. До дня истечения срока его действия арендатору необходимо подать заявление о заключении договора купли-продажи земли без проведения торгов.

Документ: [Проект Федерального закона N 1036219-6](#)

Принят в первом чтении 11 мая 2016 года

Источник: consultant.ru

1.10 При продаже земельной доли обращаться к нотариусу больше не потребуется

Правило о том, что сделка по продаже земельной доли должна быть нотариально удостоверена, предлагается отменить. Отметим, оно действует с 29 декабря 2015 года.

Документ: [Проект Федерального закона N 1065362-6](#)

Внесен в Госдуму 10 мая 2016 года

Источник: consultant.ru

1.11 Минэкономразвития утвердило порядок предоставления сведений из ЕГРН

Указано, в частности, что запрос на предоставление сведений заявитель сможет подать в регистрирующий орган, например, лично или через единый портал госуслуг. Также установлен порядок уведомления заявителя о ходе оказания услуги.

Документ: Приказ Минэкономразвития России от 23.12.2015 N 968

Вступает в силу 1 января 2017 года

Источник: consultant.ru

1.12 Госдума поддержала запрет размещения гостиниц в жилых помещениях

Проект закона, запрещающий размещать гостиницы и хостелы в жилых домах, был одобрен Госдумой в первом чтении. В сентябре прошлого года депутаты под руководством Галины Хованской, возглавляющей комитет Госдумы по ЖКХ, предложили внести соответствующие изменения в статью 17 Жилищного кодекса РФ.

Согласно документу, в Жилищный кодекс будет внесено положение, запрещающее оказывать гостиничные услуги в жилых помещениях. Авторы законопроекта считают, что это нарушает права граждан, проживающих в помещениях, смежных с хостелами.

Оказание гостиничных услуг и услуг размещения возможно только после перевода здания в нежилое. При этом помещение обязательно должно быть оборудовано системой звукоизоляции номеров, охранной сигнализацией, средствами противопожарной безопасности.

В поддержку данного запрета ранее выступил вице-премьер РФ Дмитрий Козак. По его мнению, эти ограничения необходимы, но запрет нужно вводить постепенно. Пока не было данного закона, в Петербурге и южных регионах сформировался этот вид бизнеса. Нельзя резко лишать людей заработка, необходимо реализовывать изменения с переходными положениями.

В период с 2015 по 2016 год в Москве Роспотребнадзором была приостановлена работа 26 хостелов.

Источник: realty.dmir.ru

1.13 Недобросовестных оценщиков имущества выгонят из профессии на три года

23 мая вступает в силу приказ минэкономразвития о требованиях к рассмотрению саморегулируемой организацией оценщиков жалоб на нарушения ее членами федеральных законов.

На рынке сегодня работают 15 таких СРО, они как раз и выполняют функции главных арбитров действий всех российских оценщиков. До сих пор рассмотрение жалоб в каждой организации происходило по внутренним, ни к чему не обязывающим циркулярам. Приказ министерства синхронизирует порядок рассмотрения жалоб во всех СРО. Это означает, что выбирать организацию по степени лояльности к своим членам теперь будет сложно.

Жалобы на оценщиков, как выяснилось, частое явление, особенно после введения кадастровой оценки, от которой зависит размер налогов на землю и на имущество. Примерно в 50 процентах случаев претензии жалобщиков на недостоверность оценки обоснованны - нарушаются федеральные стандарты оценки, правила профессиональной этики, умышленно подбирается неверная исходная информация, из-за чего стоимость объектов оказывается завышенной.

Бывали случаи, когда оценщик идет на поводу у заказчика. Чтобы заработать, он готов делать "оценки по сговору", завышая или занижая реальную рыночную стоимость объектов. Цена конфликта велика: определение рыночной стоимости колеблется от 5000 рублей за самую простую оценку шести соток до нескольких миллионов рублей за оценку сложных предприятий.

По словам замглавы комитета по недвижимости Торгово-промышленной палаты Виктора Журбы, в документе расписаны правила рассмотрения жалоб на оценщиков. Схема такая: претензия подается в СРО в письменном виде и для ясности должна включать сведения о заявителе, оценщике, указание на документы, положения которых тот нарушил.

Срок рассмотрения заявлений - максимум 60 дней. В итоге СРО, рассмотрев жалобу, вправе выдать коллеге либо предписание устранить нарушение, либо приостановить его членство в сообществе, либо исключить из своих рядов. В таком случае вводится запрет на профессию - до трех лет.

Из дополнительных карательных мер предусмотрены штрафы.

Указаны отягчающие и смягчающие обстоятельства действий оценщика. Если нарушитель исправит ошибку или нарушение, заплатит штраф, то санкции могут быть сняты.

Самое главное в этой профессии - быть честным, неподкупным, тогда никакие меры дисциплинарного воздействия не понадобятся, уверен Журба.

Новыми правилами, продолжает эксперт, должны пользоваться не только СРО, но и органы власти, которые сегодня участвуют в оспаривании кадастровой оценки. Не редкость, когда собственники представляют в комиссии откровенно заниженные результаты оценки объектов, заверенные оценщиком. Такие факты дискредитируют всю оценочную отрасль и процесс оспаривания в частности. Поэтому при выявлении "липовых" отчетов органы власти должны также подавать в СРО жалобы на оценщиков.

Вместе с тем в документе не хватает защитных норм для самих оценщиков и СРО. По данным Виктора Журбы, в адрес СРО сегодня приходит большое число необоснованных жалоб в корыстных целях. А санкции к заявителю за ложный донос нет.

Между тем ожидается, что с 2017 года кадастровую оценку будут проводить не частные оценщики, а государственные бюджетные учреждения. "В случае перехода всех прав к государственным кадастровым оценщикам действие приказа станет менее значимым, так как государственные оценщики не будут являться членами саморегулируемых организаций, а значит, жалобы на них будут идти уже по другому адресу", - предупреждает Виктор Журба.

Между тем приказ минэкономразвития стал катализатором поправок в федеральный закон.

Госдума приняла в третьем чтении законопроект, усиливающий государственный надзор за деятельностью СРО в сфере оценки и непосредственно работы СРО с жалобами потребителей.

По словам автора законопроекта, председателя Комитета Госдумы по вопросам собственности Сергея Гаврилова, новые нормы связаны с квалификацией оценщиков. Любой из них обязан теперь иметь не только профильное высшее образование, но и проходить переподготовку, раз в 3 года сдавать экзамен, получать новый аттестат.

"Качественно выполненная оценка имущества имеет важное значение для миллионов наших граждан и для бизнеса, которые хотят знать реальную стоимость принадлежащей им недвижимости", - отметил Гаврилов. За экзаменówki оценщиков теперь будет отвечать минэкономразвития.

Закон также будет дополнен новой статьей о правах и обязанностях заказчика оценки. Он будет вправе требовать и получать от оценочной компании обоснования выводов по результатам оценки. При проведении оценки заказчик также обязан содействовать оценщику, предоставлять необходимую информацию и не предпринимать действий, направленных на сокрытие документов.

Источник: rg.ru

1.14 Машино-место станет объектом недвижимости

После принятия закона о признании машино-мест объектами недвижимого имущества их нужно будет ставить на кадастровый учет.

Павел Крашенинников, глава комитета Госдумы по законодательству, внес на рассмотрение парламента законопроект, в котором машино-место предлагается рассматривать как объект недвижимого имущества. Если закон будет принят, машино-места нужно будет ставить на кадастровый учет, а при переходе права собственности потребуется государственная регистрация, сообщает «Российская газета».

По словам Крашенинникова, закон также регулирует права собственников машино-мест на общее имущество в гараже: мойки, шлагбаумы и так далее. В законопроекте предлагается рассматривать это имущество как общую долевую собственность, но при этом при продаже гаража не потребуется согласие других собственников на сделку.

Крашенинников обратил внимание на то, что действующее ныне законодательство предполагает, что при продаже машино-места требуется общее согласие всех владельцев. Опросить всех собственников нереально, и это приводит к подделке документов, из-за чего впоследствии сделку можно будет опротестовать.

Источник: metrprice.ru

1.15 Дачников предложили освободить от большинства взносов

Дорогами, охраной и всей необходимой социальной инфраструктурой дачников должен обеспечить городской бюджет. В Госдуму внесен [законопроект](#), который предлагает отнести земельные участки, предоставленные для ведения садоводства и дачного хозяйства, к землям населенных пунктов.

То есть фактически дачников предлагают освободить от большинства взносов, которые они сейчас делают на ремонт тех же дорог и содержание охранников.

Сегодня, говорится в пояснительной записке к документу, на территории населенных пунктов располагается около 3,5 процента от всех садоводств, дач и огородничества в стране. А все остальные дачники, с одной стороны, вынуждены уплачивать земельный налог, а с другой - не получать при этом от государства поддержки, решая проблемы самостоятельно. И зачастую очень недешево.

Есть и еще один немаловажный нюанс. Конституционный суд, подчеркивают авторы законопроекта, подтвердил, что граждане могут проживать в зданиях, пригодных для этого

и располагающихся на садовых участках. По факту, считают законодатели, это означает придание таким земельным участкам статуса жилья, что, в свою очередь, говорит о необходимости обеспечения граждан различными социальными гарантиями, которые предусмотрены российским законодательством.

Введение такой нормы принесет существенную пользу всем сторонам процесса.

Если государство в лице населенного пункта будет обеспечивать дачников всем необходимым, то это будет стимулом для фактических владельцев приусадебных участков, которые пока еще не оформили свои права на них. Таких по статистике порядка 30 процентов от общего числа. А в результате дачники будут уверены, что, оформив свое право на владение землей, они будут одновременно иметь право получить от государства "положенные ему по праву гарантии", - говорится в сопроводительных документах к законопроекту.

Реализация закона потребует большого объема дополнительных затрат, считают эксперты, опрошенные "РГ".

Конечно, это было неправильно, когда на землях сельхозназначения создавались дачные участки без всякой привязки к инфраструктуре, вспоминает директор Центра агропродовольственной политики ИПЭИ РАНХиГС Наталья Шагайда.

"Если есть поселок, в нем живут люди без обязанности государства каким-то образом заботиться о них - это неправильно", - уверена она.

В то же время, продолжает эксперт, реализация этой инициативы приведет к серьезным тратам для бюджетов населенных пунктов. "Хотя с другой стороны это может остановить безудержный перевод земель сельхозназначения под участки с разрешенным дачным строительством. Городские власти будут изучать - есть ли там дорога, может ли ближайшая школа принять детей, учитывать другие моменты - необходимость пустить автобусы до дачного поселка, например", - перечисляет Наталья Шагайда.

Есть и еще один важный момент.

"Я опасаясь, что принятие этого закона может приравнять все участки к землям населенных пунктов, а это приведет к увеличению налогов, они будут больше чем сборы с земель садоводческих товариществ. Этот момент тоже необходимо учитывать", - резюмирует эксперт.

По данным социологических опросов, в целом по России дачи или земельные участки есть у 60 процентов населения. При этом 80 процентов дачников сажают на своем участке пусть и небольшой, но огород, около трети стараются облагородить землю различными вариантами ландшафтного дизайна. И только для 20 процентов дача - лишь место для отдыха.

В ближайшее время жизнь дачников и садоводов кардинально изменится. Члены товариществ будут платить взносы исходя из размера земельных участков. Госдума приняла в первом чтении законопроект, подготовленный группой депутатов во главе со спикером нижней палаты парламента Сергеем Нарышкиным.

Как пояснил на заседании первый зампреда думского комитета по земельным отношениям и строительству Мартин Шаккум, новация приведет к справедливому распределению затрат некоммерческих объединений между членами, позволит избежать разночтений, в том числе в рамках судебных процессов, по вопросам расчета взносов.

Проблема членских взносов - одна из самых острых в садоводческих объединениях, подтвердил советник заместителя председателя правительства Московской области Владимир Денисов. "Это не совсем правильно, когда хозяин десяти соток присоединяет еще 30 и платит фиксированную стоимость в 1000 рублей в месяц, так же, как и его сосед, но за четыре сотки", - говорит он.

Кроме этого, члены объединения наделяются правом не только знакомиться с документами объединения, но и получать копии документов.

Ко второму чтению депутаты намерены обсудить возможность "ограничения выхода из товарищества до уплаты всей суммы задолженности по взносам или платежам и всей суммы неустоек".

Источник: rg.ru

1.16 Начал действовать новый порядок признания домов самостроем

С началом лета открылся строительный сезон на дачных участках. Люди торопятся завершить возведение пристройки, расширить веранду, установить на участке баню. И большинство не в курсе, что вместе с осенью к ним придут повестки с требованием снести самострой. Дело в том, что весной заработал новый закон, изменивший понятие "самострой". Он облегчил возможность снести незаконное строение. О том, как избежать такой беды и как отстоять право собственности, рассказала председатель Третьего суда строительных организаций Москвы Юлия Вербицкая.

Юлия Владимировна, как гражданам себя вести, чтобы при строительстве, скажем, гаража или баньки не получить по окончании работ судебную повестку? И что такое по закону - самострой?

Юлия Вербицкая: Понятие "самостроя" абсолютно точно устанавливает Гражданский кодекс РФ. Там есть статья 222, в которой сказано, что "самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенное на участке, не предоставленном в установленном порядке. Или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта. Либо постройка сделана без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил".

До недавнего времени существовал такой порядок. Если у гражданина на руках было зарегистрированное право собственности на постройку, то такой документ исключал признание объекта "самостроем". Таким образом, с момента регистрации объект недвижимости представлял собой признанное государством имущество конкретного лица.

Но так было раньше. С 13 июля 2015 года эта практика была изменена. Сейчас лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. В статье 222 ГК дописали, что лицо, осуществившее самовольную постройку, не может приобрести на нее право собственности.

То есть получается, что если как положено, до начала стройки гражданин не получил необходимых разрешительных документов, потом построил дом и захотел его зарегистрировать, то согласно поправкам в закон он не сможет стать полноценным хозяином

постройки и не получит свидетельство о собственности. Но это касается тех, кто начал строительство после принятия поправок. А касаются ли изменения тех, кто разрешительных документов в свое время не получил, но смог тогда оформить право собственности?

Юлия Вербицкая: По новым изменениям органы власти и местного самоуправления вправе принимать решения о признании объекта "самостроем", даже если когда-то права собственности на объект были зарегистрированы. Это прописано в пункте 4 той же статьи 222 Гражданского кодекса.

Многих очень беспокоит такая перспектива. Есть ли у владельцев такой недвижимости шанс отстоять свою собственность?

Юлия Вербицкая: Постройку все-таки можно признать в собственность. Но при ряде условий: если постройка возведена на собственном земельном участке и есть права, допускающие строительство на нем, если постройка соответствует параметрам планировки территории, а также если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Как обезопасить себя и свою стройку?

Юлия Вербицкая: Признание объекта недвижимости самовольной постройкой лежит на пересечении двух кодексов - Гражданского и Градостроительного. Для того чтобы обезопасить себя от возможности признания собственности "самостроем", важно, чтобы у вас были:

1. Земельный участок, пригодный для строительства объекта.
2. Проект строительства, получившего положительное заключение экспертизы.
3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (выдается специальной комиссией в соответствии с Градостроительным кодексом РФ).

Если есть все пункты, собственник объекта практически гарантирован от признания его собственности "самостроем".

В каких случаях гражданин может обратиться в третейский суд, чтобы защитить свое строение от признания его самостроем, и что для этого он должен сделать?

Юлия Вербицкая: Давайте рассмотрим ситуацию на простом примере. Гражданину на имеющемся в его собственности участке некая компания по индивидуальному проекту возвела 4-этажный жилой дом. Администрация населенного пункта потребовала представить документы, подтверждающие законность строения. А именно: проект, заключение о соответствии построенного объекта проекту, документ, подтверждающий ввод объекта в эксплуатацию. В случае непредставления документов администрация уведомила гражданина о включении его дома в перечень объектов самовольного строительства. Тогда гражданин обратился к подрядной компании и просил такие документы представить. Подрядная компания не ответила. Между сторонами возник спор.

Поскольку договор содержал третейскую оговорку, спор оказался в Третейском суде строительных организаций города.

Была истребована проектная документация, проведена техническая и судебная строительно-техническая экспертиза. Выяснилось, что назначение земельного участка позволяет строительство 4-этажного жилого дома, проектная документация соответствует нормам ГОСТ, завершённый строительством объект надлежащего качества и построен в соответствии с проектной документацией. Все эти документы были направлены в местную администрацию. Вопрос о включении объекта в перечень самовольного строительства снят.

Какова роль третейских судов в вопросе признания постройки законной?

Юлия Вербицкая: К компетенции как третейских судов не относятся дела о признании недействительными уже зарегистрированных прав собственности или о признании недействительными постановлений органов госвласти о включении конкретного объекта в перечень объектов незавершённого строительства. Подведомственность таких споров - арбитражные суды и суды общей юрисдикции (если затронуты права физических лиц - собственников объектов недвижимого имущества).

А вот если спор связан с экспертизой строения либо возмещения убытков, он может быть рассмотрен Третейским судом при наличии в договоре или контракте третейского соглашения. То есть договоренности сторон о передаче дела на рассмотрение конкретного третейского суда. В случае если в рамках третейского разбирательства назначена и проведена градостроительная экспертиза или экспертиза проектной документации - это серьезное доказательство, подтверждающее правовые основания создания постройки.

А как простой человек разберется, какие проблемы самостроя решаются исключительно в государственных судах, а когда спор можно разрешить в третейских судах?

Юлия Вербицкая: Все то, что связано с признанием права собственности, признанием недействительным зарегистрированного права, с исключением из реестра собственности, из оспаривания нормативно-правовых актов и возмещения убытков, вызванных неправомерными действиями органов государственной власти, в Российской Федерации не отнесено к компетенции третейских судов.

Все же споры частно-правового характера, если есть соглашение сторон о рассмотрении дела Третейским судом, подлежат рассмотрению этим судом вне зависимости от содержания заявленных требований.

О самострое много говорили, когда правительство Москвы признало таковыми несколько объектов, имеющих свидетельство о праве собственности.

Юлия Вербицкая: Такое признание явилось реализацией новаций, когда год назад изменили 222 статью Гражданского кодекса. По ней лицо, "осуществившее самовольную постройку", не приобретает на нее право собственности. А пункт 4 той же статьи предусмотрел возможность для органов признать объекты "самостроем".

Но как поступать в таких случаях, если и право есть, но и объект сносят?

Юлия Вербицкая: Эта практика новая, не устоявшаяся, и ответа на вопрос, каким образом будет осуществляться возмещение вреда собственникам, у которых право на недвижимость было зарегистрировано государством и в последующем по инициативе органов власти признано несостоятельным, в настоящее время не существует.

Но в мировой юридической практике существуют прецеденты сноса объектов, хоть и находящихся в собственности физических или юридических лиц, но не вписывающихся в градостроительную концепцию или представляющих опасность. Так что новации статьи 222 ГК соответствуют мировой практике.

Но европейская практика предусматривает механизмы возмещения - их в нашей российской правовой судебной системе только предстоит создать и внедрить.

Источник: rg.ru

1.17 Арбитражные суды и суды общей юрисдикции смогут выносить электронные акты

Акты и постановления будут составляться в электронной форме, если суд имеет техническую возможность. При этом необходимо, например, чтобы они не содержали гостайну. Предлагается обязать судей ставить на таких документах усиленные квалифицированные подписи. Должен быть сделан и бумажный экземпляр.

Документ: [Проект Федерального закона N 686611-6](#)

Принят во втором чтении 20 мая 2016 года

Источник: consultant.ru

2. Судебная практика

2.1 Верховный суд России признал законным снос самостроев в Москве

29 апреля Верховный суд РФ окончательно признал законным постановление правительства Москвы о сносе самовольных построек у станций метро.

Заявители полагают, что решение о сносе построек должно было приниматься на основе судебного решения. Они уверяли, что имеют на руках все необходимые документы. Среди обратившихся в суд были владельцы торгового центра "Звездочка" на Проспекте Мира, знаменитой "Пирамиды" на Тверской, торгового центра на Таганской и других объектов. Правда, впоследствии представители "Пирамиды", проиграв дело в первой инстанции, отказались от апелляционной жалобы. Остальные заявители попробовали переубедить Верховный суд страны.

В свою очередь, представитель правительства Москвы просил апелляционную жалобу отклонить, поскольку решение суда Мосгорсуда, который признал снесенные объекты самостроем, по его словам, было вынесено с учетом всех доказательств.

"Земля предоставлялась владельцам на основе договора аренды, действительно, регистрация права собственности была возможна, но только в период действия договора аренды", - сказал представитель ответчика, его слова цитирует ["Интерфакс"](#).

Прокуратура Москвы также выступила против удовлетворения жалобы. "Земля предоставлялась "Звездочке" на основе договора долгосрочной аренды, никто не разрешал возводить на этой земле капитальные объекты. Выводы суда сделаны с соблюдением ГПК РФ", - сказала представитель прокуратуры.

Верховный суд России согласился с доводами правительства Москвы и прокуратуры. Напомним, массовый снос признанных самостроем торговых павильонов начался в Москве в ночь на 9 февраля. Ларьки демонтировали у станций метро "Чистые пруды", "Таганская", "Щелковская", "Партизанская", "Сокол", на улицах Люсиновская, Марксистская и других. Чуть позже были демонтированы объекты в других местах, например, была снесена "Пирамида".

Источник: rg.ru

2.2 Пока обязательство не прекращено, вернуть предоплату через суд нельзя

При купле-продаже будущей недвижимости стороны не закрепили в договоре, что, если срок передачи объекта нарушен, предоплата возвращается. ВС РФ указал: до расторжения (изменения) договора требовать возврата денег покупатель не вправе. В судебной практике есть иной подход.

Документ: Определение ВС РФ от 24.03.2016 по делу N 305-ЭС15-15707

Источник: consultant.ru

2.3 ФНС: скриншот может быть надлежащим доказательством в арбитражном суде

Ведомство отразило мнение судов о том, что отстаивать позицию допускается с помощью скриншота, если он содержит дату и время создания, адрес интернет-страницы, сведения о лице, которое сделало и распечатало снимок экрана, а также информацию о компьютере.

Документ: Письмо ФНС России от 31.03.2016 N СА-4-7/558

Источник: consultant.ru

2.4 Будущие строения попадут под залог вместе с участком, если не запретить это в договоре

Вывод применим при залоге земельного участка или права его аренды. Если судьба зданий или сооружений, которые залогодатель будет возводить на заложенном участке, не определена в договоре, ипотека распространится на них в силу закона.

ВС РФ ссылаясь на нормы Закона об ипотеке в редакции, позволяющей применить этот подход и к строениям, которые уже находятся (строятся) на земельном участке при передаче его в залог. В действующей редакции возможность в договорном порядке исключить залоговый режим предусмотрена только в отношении будущих строений.

2.5 Верховный суд разъяснил, какое жилье должны получать переселенцы из старых домов

Очень важное решение вынесла Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда по делу некоего переселенца. Точнее переселенки из ветхого дома. Истица обитала в бараке, который государственной программой был предназначен под снос. Женщине предложили переезд, который ее не устроил и она пошла в суд с иском к чиновникам, требуя другое жилье.

Людей, которые жили или пока еще продолжают жить в старых домах, предназначенных под снос, в стране сотни тысяч, поэтому разъяснения Верховного суда должны быть интересны и, По официальным данным ветхими и аварийными в нашей стране признано 11 миллионов квадратных метров жилой, точнее, совсем не жилой площади. На ней, только по чиновничьей статистике, проживает почти 777 тысяч человек. Программа по переселению людей из старого и опасного для жизни жилья выполняется уже несколько лет. И по плану в следующем году вопрос с переселением жителей ветхих и аварийных домов должен быть закрыт.

Но в процессе расселения граждан постоянно возникают юридически сложные вопросы, требующие разъяснения в том числе и судьям, которые рассматривают подобные дела. На один из таких ключевых вопросов и ответил Верховный суд.

Итак, дама обратилась в районный суд с иском к местному департаменту управления имуществом. Она требовала предоставить ей жилье. Обосновывая свои претензии, женщина объяснила, что она - наниматель квартиры.

Распоряжением заместителя главы муниципалитета ее дом признан аварийным и его решено сносить. Поэтому истица просила суд, обязать чиновников дать ей благоустроенное жилье в городе по договору соцнайма, согласно действующему законодательству. Это, по ее мнению, должна быть отдельная квартира размером не меньше 33 квадратных метров.

Местные суды гражданка успешно выиграла. Обосновывая свое решение суд записал - дать отдельное жилье, потому как чиновниками был заявлен иск не о выселении, а о предоставлении гражданке жилья по статье 56 Жилищного кодекса. Пересматривая дело Судебная коллегия по гражданским делам посчитала, что решения местных судов надо отменить.

Вот логика рассуждений Верховного суда. В 86-й статье Жилищного кодекса РФ сказано, что если дом, в котором находится жилье по договору соцнайма, попал под снос, то для тех, кого выселяют, местные власти должны предоставить благоустроенное жилье так же по договору соцнайма.

Из следующих статей Жилищного кодекса (ст. 86, 88, 89) следует, что предоставляемое гражданам жилое помещение должно быть благоустроено, равнозначно площади прежнего жилища, и находиться в черте населенного пункта. А еще в Жилищном кодексе сказано, что если наниматель и живущие с ним члены семьи до выселения занимали целую квартиру или не меньше двух комнат, то семья имеет право получить квартиру или помещение, состоящее из того же числа комнат.

Было еще специальное постановление Пленума Верховного суда, которое касалось разъяснений применения Жилищного кодекса (N 14 от 2 июля 2009 года). И там было сказано следующее - при выселении граждан из аварийного жилья в другое равнозначное, судам надо иметь в виду, что жилье, которое дают взамен предназначенного под снос, выделяется гражданам не в связи с улучшением жилищных условий, а по основаниям, перечисленным в Жилищном кодексе (ст. 57, 58).

И вот еще один важный пункт- гражданам, состоящим в очереди как нуждающиеся в жилье, после переселения очередь сохраняют, если у них не отпали основания состоять в этой очереди.

Главная мысль Верховного суда звучит так: для граждан, которых выселяют из-за сноса бараков, предоставление другого помещения носит компенсационный характер. Им гарантируется условия проживания не хуже чем были. А улучшение должно быть с точки зрения безопасности проживания. Рассматривая иск гражданки, местные суды написали, что истицу необходимо обеспечить жильем по нормам предоставления, а это противоречит закону, в частности Жилищному кодексу, так как гражданка могла рассчитывать из-за сноса на те же метры, что были, но они должны быть безопасными.

Кстати, дома признаются аварийными, если фактический износ всего строения свыше 70%. Если есть существенные деформации стен и фундамента; санитарные показатели и микроклимат помещений несут в себе угрозу жизни и здоровью жильцов; есть критические повреждения здания в результате аварии, пожара или взрыва.

Аварийным не будет считаться тот дом, в котором: нет горячей воды и не проведена канализация (это условие действует только для одно- и двухэтажных строений); нет лифта выше пятого этажа (при неполном заселении).

Источник: rg.ru

2.6 На публичном участке построено нежилое здание - аренда земли автоматически не прекращается

Как только впервые зарегистрировано право собственности на помещение в новом жилом многоквартирном доме, к собственникам помещений в долевую собственность переходит земельный участок. Аренда земли (публичной или частной) прекращается. На нежилые здания этот подход не распространяется.

Документ: Определение ВС РФ от 29.03.2016 N 305-ЭС15-16772

Источник: consultant.ru

2.7 Суд защитит залогодержателя, который полагался на запись в ЕГРП об отсутствии иной ипотеки

Если лицо добросовестно рассчитывает на действительность и актуальность сведений из ЕГРП, оно вправе ожидать, что становится единственным залогодержателем. Его требования, по мнению ВС РФ, должны удовлетворяться в приоритетном порядке, даже когда в правах восстановлен прежний залогодержатель.

2.8 Нет сведений о нарушениях при использовании сельхозучастка - его можно выкупить без торгов

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 обратиться взысканием 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 имущества, 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

3. Практические советы, рекомендации, полезная информация

3.1 Споры по НДФЛ

1. Гражданин самостоятельно обязан уплатить НДФЛ за проданную долю в ООО

Организация не выступает налоговым агентом по отношению к своим участникам и учредителям, поэтому обязанность исчислить и уплатить в бюджет НДФЛ от стоимости реализованной доли в организации лежит непосредственно на самом физическом лице. Даже если такой гражданин зарегистрирован в качестве ИП. Об этом напомнил Тринадцатый арбитражный апелляционный суд.

Суть спора: налоговая инспекция провела выездную налоговую проверку индивидуального предпринимателя по вопросам правильности исчисления, полноты и своевременности уплаты в бюджет налога на доходы физических лиц (НДФЛ). По результатам проверки были выявлены нарушения и составлен акт о занижении НДФЛ. Предприниматель был привлечен к ответственности по статье 119 Налогового кодекса РФ и [статье 122 Налогового кодекса РФ](#) в виде штрафа.

Данное нарушение, по мнению проверяющих выразилось в том, что ИП, применяющий УСН с объектом налогообложения «доходы» представил налоговую декларацию по КСН за 2010 год с заявлением дохода. Как было установлено ФНС, данный доход был получен предпринимателем от коммерческой организации за реализованную, принадлежащую ему долю в уставном капитале другой организации.

По мнению проверяющих, доход, полученный физическим лицом от реализации принадлежащей ему доли в уставном капитале, в соответствии с положениями пункта 1 [статьи 208 НК РФ](#) и пункта 1 [статьи 209 НК РФ](#) является объектом налогообложения по НДФЛ.

Однако предприниматель не согласился с выводом налоговой службы и обжаловал решение о доначислении НДФЛ и привлечении его к налоговой ответственности в судебном порядке.

Решение суда: суды двух инстанций поддержали позицию ФНС и отказали предпринимателю в удовлетворении заявленных требований. Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в [постановлении от 20 июля 2015 г. по делу N A42-8193/2014](#) указал, что по нормам статьи 208 НК РФ и статьи 209 НК РФ доход, полученный физическим лицом от реализации на территории РФ принадлежащей ему доли в уставном капитале общества, является объектом налогообложения по НДФЛ.

При продаже доли в уставном капитале общества, которая рассматривается как реализация имущественных прав, обязанность по исчислению и уплате НДФЛ определяется пунктом 1 [статьи 228 НК РФ](#) и возлагается непосредственно на физическое лицо. Организация, выплачивающая доход физическому лицу за приобретенную долю, в силу [статьи 226 НК РФ](#) не является налоговым агентом, обязанным исчислить, удержать и перечислить в бюджет НДФЛ. Кроме того, доходы, полученные физическим лицом от продажи доли в уставном капитале общества, подлежат обложению НДФЛ независимо от того, является ли данное лицо индивидуальным предпринимателем, применяющим особые режимы налогообложения. Ставка НДФЛ для таких доходов от реализации имущественных прав установлена [статьей 224 НК РФ](#) в размере 13% для физических лиц, являющихся налоговыми резидентами РФ.

Поэтому решение ФНС о доначислении предпринимателю НДФЛ и применению к нему штрафных санкций является правомерным и обоснованным.

2. Стоимость проезда работника по бесплатным транспортным требованиям облагается НДФЛ.

Если работодатель оплачивал работнику проезд по бесплатным транспортным требованиям, он должен был удерживать НДФЛ из стоимости этого проезда. Так решил Верховный суд РФ.

Суть спора: гражданка обратилась в суд с иском к коммерческой организации - своему работодателю о взыскании с нее излишне удержанной из ее заработной платы суммы НДФЛ, компенсации морального вреда и судебных расходов. Гражданка указала, что работает проводником пассажирского вагона и использовала для личного проезда железнодорожным транспортом по своим надобностям оформленные на нее проездные документы. В связи с чем работодателем за период с 2012 по 2013 год из ее заработной платы был удержан НДФЛ от стоимости проезда по бесплатным транспортным требованиям.

По мнению гражданки это противоречит пункту 3 [статьи 217 Налогового кодекса РФ](#), который предусматривает освобождение от налогообложения доходов физических лиц в виде установленных компенсационных выплат, связанных с исполнением налогоплательщиком трудовых обязанностей. Однако работодатель оставил без удовлетворения ее заявление о возврате излишне удержанной из ее заработной платы суммы НДФЛ. Гражданка утверждает, что право бесплатного проезда на железнодорожном транспорте за счет средств

соответствующих организаций, гарантированное работникам железнодорожного транспорта, относится к компенсациям, порядок и условия предоставления которых устанавливаются отраслевыми соглашениями и коллективными договорами. В частности, оно предусмотрено в коллективном договоре ее работодателя. Поэтому она сочла возложение на нее обязанности по уплате НДФЛ, от которого она освобождена в соответствии с законодательством, является нарушением ее личных неимущественных прав.

Решение суда: решением суда первой инстанции иски гражданки были удовлетворены частично. С работодателя в ее пользу были взысканы сумма излишне удержанного НДФЛ. Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам данное решение суда первой инстанции оставлено без изменения. Однако, Верховный суд РФ эти судебные акты отменил и отказал гражданке в удовлетворении исковых требований [постановлением от 21 марта 2016 г. N 8-КГ15-31.4](#)

Судьи указали, что в соответствии с пунктом 5 статьи 25 Федерального закона от 10 января 2003 года N 17-ФЗ "О железнодорожном транспорте в Российской Федерации" все работники железнодорожного транспорта общего пользования действительно пользуются правом бесплатного проезда на железнодорожном транспорте за счет средств соответствующих организаций в порядке и на условиях, которые предусмотрены отраслевым тарифным соглашением и коллективными договорами.

В статье 210 Налогового кодекса РФ сказано, что при определении налоговой базы НДФЛ учитываются все доходы налогоплательщика, полученные им как в денежной, так и в натуральной формах, или право на распоряжение которыми у него возникло, а также доходы в виде материальной выгоды, определяемой в соответствии со статьей 212 НК РФ. В частности, к доходам, полученным в натуральной форме относится оплата (полностью или частично) за него организациями или индивидуальными предпринимателями товаров (работ, услуг) или имущественных прав, в том числе коммунальных услуг, питания, отдыха, обучения, проезда в интересах налогоплательщика. Это определено нормами статьи 211 НК РФ. При этом, Налоговый кодекс РФ не содержит определение понятия "компенсационные выплаты", а все доходы, освобожденные от налогообложения, перечислены в пункте 3 статьи 217 Налогового кодекса РФ.

В спорной ситуации бесплатный проезд истицы как работника ответчика по личным надобностям по транспортному требованию за счет средств работодателя не был связан с исполнением ею трудовых обязанностей, то в силу положений статьи 164 Трудового кодекса РФ. Поэтому оплата работодателем такого проезда не может рассматриваться как компенсационная выплата, на которую распространяются положения пункта 3 статьи 217 Налогового кодекса РФ об освобождении такого вида доходов физических лиц от налогообложения.

3. Арбитражный управляющий-индивидуальный предприниматель должен платить НДФЛ на общих основаниях

Индивидуальный предприниматель, который осуществляет свою деятельность в качестве арбитражного управляющего не вправе применять упрощенную систему налогообложения. Доходы, полученные им от этой деятельности подлежат обложению НДФЛ на общих основаниях. Так решил Верховный суд РФ.

Суть спора: ИП осуществлял юридическую деятельность, в том числе в качестве арбитражного управляющего. Он имел соответствующую лицензию и занимался частной практикой. ИП выбрал для налогообложения УСН и своевременно предоставлял в территориальный налоговый

орган декларации. На этом основании он исчислял и уплачивал единый налог. Другой деятельности, кроме деятельности, регулируемой [Федеральным законом "О несостоятельности \(банкротстве\)"](#) индивидуальный предприниматель не осуществлял.

ФНС провела выездную налоговую проверку деятельности предпринимателя и по результатам этой проверки привлекла ИП к налоговой ответственности за совершение налоговых правонарушений. По мнению налоговиков, предприниматель не имел право использовать упрощенную систему налогообложения, поэтому ему было предложено уплатить налог на доходы физических лиц и пени.

Предприниматель с такими выводами ФНС не согласился и обратился в суд с иском о признании решения ФНС недействительным.

Решение суда: суды трех инстанций, поддержали позицию индивидуального предпринимателя. Они указали, что арбитражный управляющий, имеющий статус индивидуального предпринимателя, имеет право применять упрощенную систему налогообложения, в том числе и по суммам доходов, полученных от профессиональной деятельности в качестве арбитражного управляющего, при условии соблюдения ограничений, установленных пунктом 4.1 [статьи 346.13 Налогового кодекса РФ](#). Однако Верховный суд РФ, куда обратилась с надзорной жалобой ФНС, в [определении от 20.07.2015 N 310-КГ15-5301 по делу N А31-13485/2013](#) указал, что по нормам [статьи 346.11 Налогового кодекса РФ](#) упрощенная система налогообложения применяется юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями наряду с прочими режимами налогообложения, предусмотренными законодательством РФ о налогах и сборах.

В силу статьи 20 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", арбитражным управляющим признается гражданин РФ, являющийся членом одной из саморегулируемых организаций арбитражных управляющих и осуществляющий профессиональную деятельность, занимаясь частной практикой. При этом арбитражный управляющий может быть зарегистрирован в качестве ИП. Однако, с 01 января 2011 года законодатели разграничили профессиональную деятельность арбитражных управляющих и предпринимательскую деятельность. Они установили, что регулируемая законодательством о банкротстве деятельность арбитражных управляющих не является предпринимательской деятельностью, поэтому арбитражный управляющий в спорной ситуации по доходам от такой деятельности мог применять упрощенную систему налогообложения с освобождением от уплаты НДФЛ только до 01.01.2011 года. После наступления этой даты он утратил право на УСН и должен был известить об этом налоговую инспекцию.

Кроме того, в [статье 227 Налогового кодекса РФ](#) установлено, что плательщиками НДФЛ являются нотариусы, занимающиеся частной практикой, адвокаты, учредившие адвокатские кабинеты, и другие лица, занимающиеся в установленном действующим законодательством порядке частной практикой, - по суммам доходов, полученных от такой деятельности. Поэтому Верховный суд и пришел к выводу, что в отношении доходов от осуществления полномочий арбитражного управляющего не может применяться упрощенная система налогообложения, данные доходы подлежат налогообложению НДФЛ.

Источник: m.ppt.ru

3.2 Государство сможет внепланово корректировать кадастровую стоимость

Правительство внесло в Госдуму законопроект, который вводит государственную монополию на кадастровую оценку по заказу властей регионов. Частные оценщики лишаются этого рынка, он перейдет к государственным бюджетным учреждениям.

Реформа рынка кадастровой оценки (от нее зависят налоги на имущество и на землю) обсуждается с августа 2015 г. В новом варианте поправок регионам придется менять оценку не только планово (каждые пять лет, но не чаще одного раза в три года), но и внепланово. Это будет возможно, если индекс цен на недвижимость упал на 30% со дня последней плановой оценки. Кадастровая стоимость при этом может быть только уменьшена. Индекс будет в разрезе сегментов и регионов, а вести его будет орган, уполномоченный правительством, поясняет представитель Минэкономразвития.

Внеочередная оценка появилась по просьбе предпринимателей, передал через пресс-службу председатель комитета по недвижимости ТПП Александр Каньшин. О том, что кадастровая стоимость определяется на основе рыночной информации, говорится не в самом законопроекте, а в проекте методических указаний, поменять которые можно распоряжением правительства, объясняет Каньшин. Эксперты настаивали, что кадастровая стоимость должна быть привязана к рыночной, отмечает руководитель комиссии по кадастровой оценке Общественного совета при Росреестре Алексей Каминский, а кризис ведет к снижению налогов. В ответ появилась эта норма, но это популизм, недоволен он.

Вряд ли региональные власти захотят на бюджетные деньги проводить переоценку, чтобы снизить базу для налога, они всеми силами постараются избежать этого, предупреждает Каминский. Власти будут утверждать, что индекс недвижимости изменился на 29%, а не на 30%, придется внимательно следить за методикой расчета индекса, согласен Каньшин. Падение цен на треть маловероятно в краткосрочной перспективе, полагает управляющий партнер W1 Evans Анна Левитова, а проводить оценку лучше раз в год, поскольку стоимость недвижимости постоянно меняется.

Внеплановая оценка – инструмент правильный, но даже плановая не везде проведена корректно, замечает руководитель отдела консалтинга Knight Frank Юлия Пронина, часто собственники оспаривают результат. Комиссии при территориальных органах Росреестра в 2015 г. рассмотрели 22 400 споров о кадастровой оценке – почти вдвое больше, чем в 2014 г., по данным Росреестра. 58% решений были в пользу заявителя, это в 1,8 раза больше, чем в 2014 г., а кадастровая стоимость снизилась на 27%.

Источник: vedomosti.ru

3.3 При наследовании жилья госпошлина рассчитывается из его рыночной или кадастровой стоимости

Если инвентаризационная стоимость объекта жилищного фонда не определена до 2013 года, то госпошлина за выдачу свидетельства о праве на наследство исчисляется исходя из рыночной или кадастровой стоимости жилья. Минфин высказывал такую позицию и ранее.

Документ: Письма Минфина России от 15.04.2016 N 03-05-06-03/21720, N 03-05-06-03/21717

Источник: consultant.ru

3.4 Среди москвичей лишь единицы оспорили кадастровую оценку их имущества. Интервью с руководителем управления Росреестра по Москве

В этом году москвичи впервые заплатят налоги на землю и недвижимость по кадастровой стоимости. Но произведена ли оценка собственности горожан по новым правилам? А главное, согласны ли с ней москвичи? С этого начался разговор на "Деловом завтраке" в "РГ" с руководителем управления Росреестра по Москве Игорем Майдановым.

- Игорь Иванович! Переход на новое налогообложение в столице, как и по всей стране, возможен только после того, как появится налогооблагаемая база, составленная уже не на основе данных БТИ, как раньше, а по кадастровой стоимости. Москва обзавелась ею?

Игорь Майданов: Безусловно, причем произошло это еще к осени 2014 года. Но я хочу пояснить для понимания. Сам Росреестр оценку недвижимости не проводит. Заказчиком этих работ выступал департамент городского имущества города Москвы, он же их оплачивал из бюджета столицы и выбирал на конкурсной основе оценочные организации. По результатам проведенной оценки мы внесли полученные данные в государственный кадастр недвижимости. В итоге, если говорить о физических лицах, которым предстоит в Москве платить налоги по-новому, то это собственники 4,2 миллиона квартир, 64 тысяч индивидуальных жилых домов, 372 тысяч гаражей и машино-мест, а так же 23 тысяч дачных и садовых домиков. Напомню их ставки: при оценке объекта до 10 млн руб - 0,1 % (таких в Москве большинство), от 10 до 20 млн - 0,15, свыше 20 млн до 50 млн - 0,2%, а свыше 50 млн до 300 млн - 0,3%.

- В Подмосковье областные власти получили вал обращений от жителей, несогласных с произведенной кадастровой оценкой. Как отреагировали москвичи на определение рыночной стоимости их квартир, фазенд и земельных участков? Жалуются?

Игорь Майданов: Недостатки, конечно, в процессе массовой оценке есть. Как она производится? Город разделен на кадастровые кварталы. Там есть, скажем, с десяток многоэтажек одной и той же серии. То есть у них одинаковое количество этажей, одинаковые входные группы, лифты, перекрытия... Все вроде одно и то же. Но возьмем, скажем, квартиру на первом этаже, окна которой выходят на шумную магистраль, и на четвертом, с видом на Москву-реку или парк. Согласитесь, рыночная цена в процессе купли-продажи у них будет существенно отличаться! А по кадастровой оценке - она одинаковая! На устранение этих

недостатков направлен законопроект, разрабатываемый сейчас Госдумой РФ. Но и в настоящее время, замечу, мы в Москве получили всего 181 заявление от несогласных с произведенной оценкой за 2015 год, и еще 39 - за 2016-й год по данным на 1 мая.

- Может быть, дело в том, что большая часть москвичей, наверное, еще просто не знают, как именно оценена их собственность? Вот получают в октябре извещения на уплату налога из налоговой инспекции, тогда и скажут все, что думают на этот счет!

Игорь Майданов: Возможно. Хотя любой горожанин может узнать во сколько оценена их квартира, садовый домик и гараж на портале Росреестра в разделе "Электронные услуги", воспользовавшись одним из сервисов, таких как "Публичная кадастровая карта", "Получение сведений из ГКН" или "Получение сведений из фонда данных государственной кадастровой оценки". Все, кто хотел, это сделали. Несогласные чаще всего обращаются в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

- И чего они там добиваются?

Игорь Майданов: По 51 из 123 рассмотренных обращений результаты оценки были пересмотрены. Те, кто не согласен и с решением комиссии, могут обратиться в суд. Важно отметить, что по закону физические лица могут сразу пойти в суд, минуя комиссию. Но идут лишь единицы. К примеру, за 2015 год не более четырех десятков обратились с такого рода иск - Наверное, потому что в суд надо идти со своей оценкой имущества, сделанной независимыми экспертами. А эта услуга недешевая. К примеру, оценить кадастровую стоимость квартиры стоит тысяч 15, не так ли?

Игорь Майданов: Примерно так. Но сразу отмечу, что независимая оценка имущества необходима и в случае обращения в Комиссию. Сама же Комиссия самым внимательным образом рассматривает все обращения и немалая часть принятых ею решений в пользу заявителей.

- Куда конкретно надо идти с заявлением в комиссию по рассмотрению споров о результатах кадастровой оценки?

Игорь Майданов: Еще раз отмечу, что физические лица могут обращаться сразу в суд, минуя комиссию. А сама комиссия находится при Управлении Росреестра по Москве, на улице Б. Тульская, 15. Можно заявление о пересмотре кадастровой стоимости с приложением необходимых документов направить в адрес Управления и почтой.

Источник: rg.ru

3.5 Правительство заморозило законопроект ФСБ о засекречивании реестра владельцев недвижимости.

Правительство заморозило минимум до избрания нового созыва Госдумы подготовленный Федеральной службой безопасности (ФСБ) законопроект, предлагающий засекретить данные о владельцах недвижимости из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) и в государственном кадастре недвижимости, а также о владельцах водного и воздушного транспорта. Об этом «Ведомостям» рассказали два федеральных чиновника и подтвердил собеседник в Госдуме.

Представители ФСБ, продвигая законопроект, утверждали, что хотят защитить персональные данные россиян, которые можно получить по запросу любых лиц и использовать в криминальных целях. В Фонде борьбы с коррупцией (ФБК) Алексея Навального эту инициативу объясняли желанием чиновников обезопасить себя от антикоррупционных расследований.

«Этот вопрос не в ближайшей повестке, он сейчас с учетом политического и избирательного цикла очевидно отложен», – объясняет федеральный чиновник. По данным сайта правительства, законопроект внесен в правительство в июле 2015 г., рассмотрен на комиссии по законопроектной деятельности в октябре 2015 г. и возвращен авторам на доработку. Комиссия действительно его рассматривала, но не решила, поддержать его или не поддерживать, говорит другой федеральный чиновник. В частности, с достаточно резкой критикой инициативы ФСБ выступило Управление президента по борьбе с коррупцией: в его отзыве (копия есть у «Ведомостей») сказано, что законопроект не учитывает нормы антикоррупционного законодательства, а это помешает проверкам, сделает невозможной или значительно осложнит судебную защиту нарушенных имущественных прав, ограничит применение обеспечительных мер и может привести к росту злоупотреблений и мошенничеству в недвижимости.

Минюст давал на законопроект очень нейтральное заключение, сказал на условиях анонимности сотрудник министерства: «Это вопрос целесообразности, но к нам он не относится». В Минюсте на официальный запрос отвечали, что не занимаются этим вопросом.

Чиновник правительства говорил, что один из вариантов доработки законопроекта состоял в создании «списка неприкасаемых» – замещающих определенные должности лиц, чьи данные могут быть предоставлены только по запросу ограниченного числа государственных органов. Но тогда в госреестр пришлось бы вносить данные, что такой-то человек замещает такую-то должность, что практически невыполнимо, объяснял сотрудник Минюста.

Правда, чиновники уже нашли способ засекретить данные. Как показали расследования ФБК и «Трансперенси интернешнл», например, о собственности на дом на Рублевском шоссе, якобы принадлежащий семье министра обороны Сергея Шойгу, или квартир вице-премьера Дмитрия Рогозина и предполагаемого зятя Владимира Путина Кирилла Шамалова, – с конца 2015 г. в открытых данных Росреестра и других базах имена этих людей начали исчезать из опубликованных ранее документов. Теперь в графе «правообладатель» значится лишь «Физическое лицо. Значение отсутствует». Никаких законных оснований удалять данные о собственниках из базы Росреестра, за исключением случая, когда человек подпадает под программу защиты свидетелей, нет, а Шойгу, Рогозин и Шамалов очевидно к этой категории не относятся, утверждает Георгий Албуров из ФБК. Оспорить случай с Шойгу фонду не удалось, говорит он: «Нам и не говорят, что такая норма где-то прописана, но и оспаривать ее не дают, отвечая: ваши интересы не затронуты, вы ненадлежащий истец». Никакого официального способа получить документ, где стояла бы фамилия Шойгу или Шамалова, сейчас нет, это возможно, только если справки были получены заранее либо если удастся проанализировать документы принадлежащих им фирм (как в случае с Шамаловым) и другие документы, подчеркивает Албуров.

Мотивом для торможения законопроекта могла стать не негативная реакция антикоррупционных институтов и активистов, а усилия юристов, нотариусов и профессионального сообщества, полагает вице-президент «Трансперенси интернешнл» Елена Панфилова. «Борясь с нами, нанесли удар по ним: для риэлторов и юристов проверка чистоты автомобилей и квартир – их хлеб», – объясняет она и напоминает о временах черных риэлторов. Можно сделать нехитрую калькуляцию, чтобы понять, во что может превратиться рынок



вторичного жилья и что будет с судами, говорит Панфилова. Она допускает, что на решении правительства могла сказаться и активная фаза избирательного цикла.

Ответственные за предвыборный менеджмент, скорее всего, сочли, что принимать такой закон в предвыборный год не вполне рационально, и отложили его на более поздний срок, считает политолог Евгений Минченко: «Политически он мог создать определенные издержки, тема коррупции и так крутится. Но не думаю, что законопроект похоронен».

Источник: vedomosti.ru

3.6 При наследовании жилья госпошлина рассчитывается из его рыночной или кадастровой стоимости

Если инвентаризационная стоимость объекта жилищного фонда не определена до 2013 года, то госпошлина за выдачу свидетельства о праве на наследство исчисляется исходя из рыночной или кадастровой стоимости жилья. Минфин высказывал такую позицию и ранее.

Документ: Письма Минфина России от 15.04.2016 N 03-05-06-03/21720, N 03-05-06-03/21717

Источник: consultant.ru

3.7 Как застройщик подтверждает получение денег на счет при переводе денег по договору участия в долевом строительстве

Компания «Юрическое бюро» с удовольствием отвечает на вопросы подписчиков и клиентов. Разбираем очередной вопрос.

Нас спрашивают: Каким образом застройщик должен подтвердить поступление денег на его счет при переводе денег по договору участия в долевом строительстве.

Отвечаем: Факт произведенной оплаты в безналичной форме подтверждается платежным поручением, оформленным в соответствии с Положением Банка России от 19.06.2012 N 383-П "О правилах осуществления перевода денежных средств", на котором проставлены в поле "Списано со счета плательщика" - дата списания денежных средств со счета плательщика, в поле "Отметки банка" - штамп и подпись ответственного исполнителя.

Обратите внимание, что в платежном поручении в графе «Назначение платежа» необходимо четко указать реквизиты договора, по которому был произведен платеж, а в случае, если платежи по договору разбиты по временным периодам, например, при рассрочке платежа, то необходимо указать и период, за который производится платеж (название, лица, между которыми заключен договор, номер договора, дата заключения договора, период за который производится оплата - в случаях рассрочки платежа).

Если на Вашем платежном поручении есть отметка о приеме к исполнению распоряжения, но нет отметки об исполнении поручения, Вы можете обратиться в Банк, в котором Вы производили платеж, и заказать копию с «Отметками Банка».

Согласно ст. 80 Закона «О Банке России», ЦБ РФ устанавливает сроки безналичных расчетов. Общий их срок не должен превышать два операционных дня в пределах субъекта Российской

Федерации, пять операционных дней в пределах Российской Федерации. Исполнение распоряжений, в том числе частичное исполнение распоряжений, подтверждается не позднее рабочего дня, следующего за днем исполнения распоряжения.

Для целей досудебного и судебного урегулирования спорных ситуаций в отношении платежей по договору между участниками договора долевого участия в строительстве, достаточно подтверждения факта перечисления денежных средств плательщиком, подтверждать факт зачисления денежных средств на счет застройщика не является необходимым.

Задавайте интересующие Вас вопросы по [ссылке](#).

Источник: [Компания «Юридическое бюро»](#)

4. Новости прессы

4.1 Взломан украинский реестр недвижимости

Нотариусы зафиксировали несанкционированные регистрационные действия в Государственном реестре прав на недвижимое имущество.

Об этом говорится в письме главы отделения Нотариальной палаты Украины в Сумской области Ларисы Волошиной своим коллегам из других регионов, которое есть в распоряжении "Страны".

"По сообщению частного нотариуса Сумского городского нотариального округа Ассори Оксаны Юрьевны, в период с 13 апреля по 28 апреля 2016 сторонними лицами путем применения ее логина пользователя и паролей были осуществлены несанкционированные регистрационные действия в Государственном реестре прав на недвижимое имущество", - говорится в письме.

К письму прилагается перечень действий, ради которых неизвестные взломали доступ к реестру. Исходя из этих данных, троим лицам (Мамай Владимир Викторович, Суббота, Оксана Владимировна, Ляшенко Владимир Владимирович) прекратили право собственности на дом в Печерском районе Киева по адресу Мичурина, 62. После этого всем троим зарегистрировали право собственности по адресу Мичурина, 62 А, Б и В. Законным методом эта операция не могла быть осуществлена, поскольку дом был в ипотеке, что предусматривает запрет на продажу.

По словам нотариусов, подобные взломы время от времени происходят в течение последнего года.

"Мы обращались в ГП "Национальные информационные системы" с просьбой внедрить комплекс мер для безопасности реестра. Для начала - хотя бы добавить смс-аутентификацию. Но даже этого до сих пор не сделали", - рассказал "Стране" один из нотариусов.

Недавно в Киеве ликвидировали банду "чёрных риелторов", в которую входили полицейские и нотариусы.

Источник: [strana.ua](#)

4.2 В Москве обезврежена преступная группировка, промышлявшая захватом квартир одиноких пожилых москвичей

По версии следствия, соучастниками конвейера преступлений были участковые, следователи, оперативники, нотариусы, соцработники и сотрудники системы ЖКХ, а руководил группировкой старший оперуполномоченный 13-го отдела МУРа подполковник Владимир Храмцов.

Оперативная интуиция подвела 44-летнего подполковника Храмцова. Еще в апреле он уволился из МУРа и планировал выехать за пределы страны. Но не успел. В ночь на 18 мая его задержали оперативники Главного управления собственной безопасности МВД (ГУСБ) и ФСБ России. Наутро в кабинете, который занимал Храмцов, провели обыск. Обыскали и кабинет руководителя отдела, который тоже уволился еще в апреле и тоже подозревается в участии в преступной группировке. Но поскольку его роль в серии преступлений, связанных с квартирами, не столь очевидна, его фамилию мы называть не будем. Как не будем называть и имен еще полутора десятков членов группировки, задействованных в захвате квартир.

Одно из ключевых направлений деятельности 13-го отдела МУРа — борьба с мошенничеством в сфере недвижимости. По своим должностным обязанностям подполковник Храмцов собирал сведения о проблемных квартирах, владельцы которых не имели близких родственников, а некоторые даже исчезали или были убиты. Офицер встречался с участковыми и оперативниками, работающими в разных районах Москвы сотрудниками центров соцобслуживания столицы, представители которых ухаживают за пенсионерами, инвалидами, одинокими людьми. После этих встреч сотрудник МУРа был обязан направлять в официальные органы ходатайства о наложении запрета на проведение каких-либо операций (купли-продажи, обмена, дарения) с квартирами одиноких пожилых москвичей. Но, по версии следствия, не делал этого, сформировав довольно внушительную базу фактически бесхозных квартир, которой и пользовался при планировании и совершении преступлений.

Как считает следствие, втянув в преступную группу нотариусов, Храмцов организовал «производство» липовых завещаний. А дальше оставалось только ждать.

Оперативную разработку подполковника МУРа Главное управление собственной безопасности МВД начало еще летом прошлого года. «Группировка Храмцова» попала в поле зрения особистов, когда к ним обратился молодой офицер-оперативник московской полиции. В официальном рапорте, на который тут же наложили гриф «Секретно», офицер рассказал, что его знакомая не смогла вступить в наследство по завещанию дальней родственницы, потому что квартира успела перейти к человеку, который не имел никакого отношения к умершей собственнице жилья.

Молодой офицер провел неофициальное расследование и установил, что преступление совершено не банальными «черными риелторами», а куда более подготовленной и многочисленной группировкой, и все нити тянутся к организатору — офицеру МУРа. Опасаясь, что в ГУ МВД Москвы дело могут спустить на тормозах, офицер обратился в ГУСБ Москвы.

Храмцова и еще нескольких участников группировки взяли под наблюдение. Начали проверять все сделки с недвижимостью одиноких пожилых москвичей. И сегодня у следователей столичного главка Следственного комитета России, в чьем производстве находится уголовное дело в отношении Храмцова и его подельников, есть версия, что первую сделку по захвату квартиры умершего одинокого москвича офицер МУРа провернул еще в 2006 году. Как считает

следствие, с 2010 по 2014 год Храмцов со товарищи вроде бы «завязали» со своим преступным промыслом, вернувшись в криминальный «бизнес» лишь в начале 2015-го.

Почти четырехлетняя «консервация» группировки Храмцова легко объяснима, если вспомнить, что 15 марта 2010 года ГСУ СК РФ по Москве задержало оперативника 11-го отдела МУРа Юрия Егорова. Благодаря показаниям Егорова, который пошел на сделку со следствием, была обезврежена крупная преступная группировка, в «послужном списке» которой набралось около ста эпизодов составления поддельных завещаний, доверенностей, договоров купли-продажи.

В 2012—2013 годах Никулинский районный суд Москвы вынес целый ряд приговоров участникам «группировки Егорова». К примеру, в мае 2012 года к пяти годам колонии был приговорен нотариус Игорь Когатько.

В марте 2013 года к двум годам и шести месяцам лишения свободы была приговорена работница системы столичного ЖКХ Ажи Шамилова.

Самого же Юрия Егорова, с учетом сотрудничества со следствием и раскаяния, приговорили к пяти годам лишения свободы.

По словам источника, знакомого с «делом Егорова», в материалах фигурировали десятки фамилий, но до суда дошли только те дела, по которым удалось собрать неопровержимые доказательства.

Засветилось в «деле Егорова» и имя Владимира Храмцова. Но тогда собрать доказательства в отношении оперативника МУРа не удалось.

Храмцов, конечно же, знал, что попал под разработку. И можно предположить, что именно поэтому притаился.

Уже 18 мая, наутро после задержания Храмцова, начальник ГУВД Москвы генерал-лейтенант Анатолий Якунин назначил служебную проверку. Как сообщила «Новой» официальный представитель столичного главка Софья Хотина, руководство московской полиции намерено выяснить, как Храмцов в 2011 году умудрился пройти переаттестацию. По словам Хотин, во время переаттестации управление собственной безопасности ГУВД готовило заключения с рекомендациями на каждого офицера. В документах требовалось изложить в том числе и сведения, полученные оперативным путем. Если первый преступный эпизод Храмцова датирован 2006 годом, а его криминальные наклонности стали известны в ходе расследования «дела Егорова», значит, кто-то скрыл эти сведения переаттестации 2011 года?

— Обстоятельства, при которых Храмцов не был уволен со службы в полиции, предстоит выяснить служебной проверке, — заявила Хотина «Новой».

Источник: novayagazeta.ru

4.3 Совет по правам человека критикует градостроительную политику Москвы

Совет по правам человека (СПЧ) при президенте РФ рекомендовал столичным властям серьезно скорректировать градостроительную политику, упразднив основной разрешительный орган в отрасли — градостроительно-земельную комиссию (ГЗК) Москвы; ее функции

предложено передать Мосгордуме. С такой рекомендацией совет выступил, ссылаясь на жалобы горожан и конфликты вокруг застройки природных территорий. Более того, правозащитники считают необходимым частично передать контроль за отраслевыми проектами Минкульту и Минприроды.

"Проводимая властями Москвы агрессивная градостроительная политика, сопряженная с непродуманной вырубкой зеленых насаждений и застройкой природных территорий, порождает огромное количество конфликтных ситуаций между жителями и застройщиками", — говорится в опубликованном на сайте СПЧ заявлении. Совет обнародовал рекомендации, призванные снять "социальное напряжение при реализации градостроительной политики" в крупных городах, особое внимание в документе уделяется Москве.

Так, в совете напоминают о конфликтах жителей с застройщиками в парках "Дружба" (где протестуют против строительства футбольного поля), "Дубки" (жилого комплекса) и "Кусково" (вырубки 20 га для участка Северо-Восточной хорды). Правительство Москвы, по мнению СПЧ, обладает слишком широкими полномочиями в согласовании строек. Основной разрешительный орган в этой области — ГЗК Москвы — совет обвиняет в "закрытости и непрозрачности" и предлагает расформировать. Глава СПЧ Михаил Федотов объясняет это тем, что действия ГЗК "вторгаются в имущественные права москвичей", а протоколы комиссии отсутствуют в открытом доступе. СПЧ рекомендует Генпрокуратуре РФ проверить деятельность ГЗК, ликвидировав эту структуру как не соответствующую Градостроительному кодексу РФ, а "лиц, участвовавших в реализации незаконных решений, привлечь к ответственности". Функции ГЗК совет предлагает передать Мосгордуме.

ГЗК Москвы под руководством столичного мэра Сергея Собянина была создана в 2010 году: комиссия принимает решения о предоставлении участков для строительства, продлении и расторжении инвестконтрактов; рассматривает правила землепользования и застройки. К 2016 году ГЗК одобрила строительство 118 млн кв. м недвижимости.

Кроме того, СПЧ предлагает наделить Минприроды РФ функциями контролера за лесами в черте городов, а Минкульт — включить Москву в "перечень исторических поселений" с особыми режимами согласования строек.

Координатор движения "Архнадзор" Константин Михайлов не видит особого смысла в передаче функций ГЗК Мосгордуме. По его мнению, вопросы градостроительства следует решать через советы по культурному наследию, которые с участием общественников в апреле 2016 года поручил создать главам регионов президент Владимир Путин. Эксперт надеется, что при прохождении "через это сито градостроительные решения будут соответствовать интересам жителей".

Президент финансово-строительной корпорации "Лидер" Владимир Воронин считает, что реализация идеи СПЧ приведет к коллапсу на девелоперском рынке: он опасается, что депутаты будут согласовывать стройки "исходя из политических соображений". "Сейчас стройки рассматривают профессионалы, а с депутатами начнется популизм, они будут блокировать все, особенно перед выборами", — предполагает господин Воронин, который в этом случае прогнозирует сокращение темпов строительства в Москве и рост цен на жилье. Гендиректор ООО "ПФК "Кресты" Алексей Добашин говорит о ГЗК как о "прекрасно работающем органе": "Даже в голову не приходит обсуждать его расформирование. Умные люди лишь вежливо улыбнутся".

В столичной мэрии идею упразднить ГЗК вчера не комментировали. Спикер Мосгордумы Алексей Шапошников сказал "Ъ", что идея противоречит "конституционному принципу

разделения властей" и федеральному закону N184 о принципах организации органов власти. "Мосгордума не вправе заниматься градостроительными вопросами, но может принимать законы", — пояснил господин Шапошников, добавив, что парламент не может осуществлять функции ГЗК и согласно уставу Москвы.

Источник: kommersant.ru

4.4 Глава Минстроя РФ рассказал о способе снизить ипотечную ставку

Выпуск ценных бумаг Агентством по ипотечному жилищному кредитованию может привести к удешевлению ипотеки для заемщиков на 1%, заявил Михаил Мень.

Министр строительства и ЖКХ России Михаил Мень назвал способ снизить ипотечную ставку на жилье на 1%. К такому результату может привести выпуск ценных бумаг Агентством по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), заявил министр на форуме РБК «Недвижимость в России». В настоящий момент АИЖК готовится к выпуску таких облигаций, рассказал на том же мероприятии глава агентства Александр Плутник, однако точного срока выхода ценных бумаг не назвал.

За последний год средняя ставка по ипотечным кредитам в России с учетом как первичного, так и вторичного жилья уменьшилась на 2%, подсчитали в АИЖК. Если в первом квартале 2015 года средняя ставка для всех выданных в стране ипотечных займов составляла 14,5%, то по итогам первых трех месяцев текущего года она снизилась до 12,4%, заявил Александр Плутник. Таким образом, выпуск облигаций АИЖК может довести средневзвешенную величину ставки до 11,4%, следует из рассуждений Мень и Плутника.

Ипотечная ценная бумага, концепцию которой намерено внедрить АИЖК, представляет собой банковскую долговую расписку, обеспеченную ипотечным кредитом. В данном случае АИЖК выступает гарантом получения денежных средств для держателя облигации. Система позволит банкам получить дополнительную ликвидность, которая может быть потрачена на кредитование населения.

За последние 12 лет 5 млн российских семей взяли в ипотеку 300 млн кв. м жилья, рассказал на форуме РБК «Недвижимость в России» Михаил Мень. Это означает, что жилищные условия смогли улучшить 12 млн человек, так как, по данным Росстата, средняя семья в России состоит из 2,4 человека, уточнил Александр Плутник. По итогам первого квартала 2016 года объем выданных ипотечных займов вырос на 48% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, указал Мень.

Источник: realty.rbc.ru

4.5 Федеральная налоговая служба предупреждает о новых случаях телефонного мошенничества, совершаемого от имени ФНС

Федеральная налоговая служба предупреждает о новых случаях телефонного мошенничества, совершаемого от имени ФНС. Неустановленные лица начали практиковать рассылку СМС-сообщений об аресте недвижимости собственников. При этом отправителем СМС значится Федеральная налоговая служба.

ФНС заявляет, что не имеет никакого отношения к этим сообщениям. Налоговые органы вообще не используют рассылку СМС для контактов с налогоплательщиками.

Фискальное ведомство советует абонентам при получении таких СМС не открывать имеющиеся в них ссылки. Информацию о своей задолженности при необходимости можно получить другим путем — через электронные сервисы на официальном сайте ФНС.

Источник: legal.report

4.6 Налоговики получают доступ к информации об офшорах в 80 странах

12 мая ФНС РФ от имени России подписала Международное соглашение об автоматическом обмене налоговой информацией. Данное событие состоялось на форуме Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) по вопросам налогового администрирования, в Пекине.

Данные о российских налогоплательщиках и их доходах с 2018 года начнут стекаться к нашим налоговикам от иностранных банков, депозитариев, брокеров, фондов коллективных инвестиций и страховых компаний.

В ФНС, комментируя долгожданное событие, напомнили о том, что в России до 1 июля 2016 года проходит налоговая амнистия - кампания по добровольному декларированию физическими лицами активов и счетов (вкладов) в иностранных банках. По федеральному закону налогоплательщики, подавшие специальные декларации, освобождаются от последующих санкций со стороны государства. Налоговики при этом выступают гарантом неразглашения сведений из деклараций.

"В 2018 году ФНС России сможет составить полную картину о налоговых делах российских налоговых резидентов за рубежом. Эта информация может послужить поводом для проверок, - предупреждают в налоговой службе. - Гражданам стоит воспользоваться имеющимися сегодня возможностями и добровольно подать декларации, так как прятать отныне свои доходы от российских налоговых органов в зарубежных странах станет намного сложнее, а через три года - невозможно".

По данным ОЭСР, с низким уровнем прозрачности налоговой системы остаются всего восемь юрисдикций. Еще 12 в основном "соответствуют стандарту налоговой прозрачности". Это Бермудские, Каймановы и Сейшельские острова, острова Мэн, Гернси, Джерси, Маврикий и Аруба.

Как поясняют в ФНС, предоставление финансовой информации о физических лицах будет проходить в рамках единого стандарта отчетности. Он охватывает различные виды инвестиционного дохода граждан, включая проценты, дивиденды и аналогичные виды дохода, а также рассматривает ситуации, в которых налогоплательщик пытается скрыть капитал или активы, по которым допущено уклонение от уплаты налога.

Единый стандарт отчетности требует также ответов на запросы не только о физических лицах, но и о посреднических юридических лицах или схемах, с помощью которых налогоплательщики пытаются избежать уплаты налогов. То есть речь идет о финансовых институтах, к которым будут предъявлять требования о внимательном изучении деятельности фиктивных компаний, трастов или схем для охвата различных ситуаций. В том числе и тех, при

которых налогоплательщик попытается скрыть основной капитал, но готов уплатить налог с дохода.

Как сообщала российская справочно-информационная система "СПАРК-Интерфакс", страны, где находится наибольшее число компаний - совладельцев российских юридических лиц, это Кипр (8310 компаний), Сейшельские и Виргинские острова (примерно по 2500 юридических лиц), а также Белиз (более 1200).

Источник: rg.ru

Спасибо за внимание!

Ответственный редактор Дайджеста

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

[Подробнее об авторе](#)



Контактная информация

Компания "Юридическое бюро"

<http://www.yurbureau.ru/>

e-mail: admin@yurbureau.ru

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

тел./факс: +7 495 625 95 24