



YURBUREAU
баланс в движении



Дайджест правовых новостей для риэлторов №9 Июль 2016

Содержание:

1 Новости законодательства

- 1.1 Проводить кадастровые работы смогут только профессионалы
- 1.2 Президент приравнял места на автостоянке к недвижимости
- 1.3 Порталу госуслуг нашлась роль в исполнительном производстве
- 1.4 Принят закон о защите прав дольщиков
- 1.5 С 15 июля в России отменят свидетельства о регистрации недвижимости
- 1.6 Можно выкупить публичную землю без торгов, не подтверждая ее надлежащее использование
- 1.7 Передача в аренду дорогостоящего имущества АО или ООО относится к крупным сделкам
- 1.8 Застройщикам придется размещать на сайте данные о каждом объекте долевого строительства
- 1.9 С 4 июля владельцы железнодорожных путей обязаны оборудовать переезды видеокамерами
- 1.10 Специальные правила внесения вкладов в имущество АО начнут действовать 15 июля
- 1.11 Субъектам малого и среднего бизнеса за первое нарушение грозит не штраф, а предупреждение
- 1.12 Машино-место в здании можно будет продать или сдать в аренду как объект недвижимости
- 1.13 Уведомление о продаже доли владеец недвижимости сможет разместить в Интернете
- 1.14 Получить участок из земель сельхозназначения в собственность или аренду можно будет без проведения публичных торгов
- 1.15 С 14 июня ЖСК обязаны работать по 214-ФЗ

2 Судебная практика

- 2.1 ВС соединил земельный участок и объект недвижимости на нем
- 2.2 КС разрешил местным властям иногда оспаривать кадастровую оценку

[3 Авторские статьи. Практические советы, рекомендации, полезная информация.](#)
[3.1 Юридическая проверка \(Due diligence\) коммерческой недвижимости \(склада\) в Москве](#)
[3.2 Как грамотно составить и оформить договор дарения квартиры](#)

[4 Публикации в прессе](#)

[4.1 Заслуженная победа над представителями местной власти](#)
[4.2 Общественная палата просит защитить права дольщиков апарт-отелей](#)
[4.3 Наперегонки с налоговой. Покупатели зарубежной недвижимости пытаются скрыть свои активы](#)
[4.4 Долгострой предложил изымать у застройщиков без суда](#)
[4.5 Росреестр атакует с воздуха. Беспилотники фотографируют дачников-нарушителей](#)
[4.6 Подмосковные власти займутся поиском неплательщиков налогов за землю и имущество](#)
[4.7 Муниципалитеты наследуют землю](#)
[4.8 «Теневых посредников» назвали одной из основных проблем российского рынка жилья](#)
[4.9 Прокуратура нашла нарушение в московском законе о благоустройстве улиц](#)
[4.10 Москвичей массово лишают очереди на получение квартир](#)

[5 Разбираем вопросы клиентов и подписчиков](#)

[5.1 Нарушены ли права ребенка при продаже приватизированной квартиры?](#)

[Ответственный редактор дайджеста](#)
[Контактная информация](#)

1. Новости законодательства

1.1 Проводить кадастровые работы смогут только профессионалы

При регистрации недвижимости можно будет сэкономить не только время, но и деньги. Помогут в этом новые правила, по которым с 1 июля должны работать кадастровые инженеры.

Теперь у тех, кто оценивает недвижимость, должно быть законченное высшее профильное образование, они должны состоять в саморегулируемых организациях (СРО), а перед сдачей экзамена на получение квалификационного аттестата - проходить двухлетнюю стажировку в качестве помощников кадастровых инженеров.

Вводится и обязательное страхование ответственности от кадастровых ошибок - не менее 2,5 миллиона рублей на каждого инженера.

По данным Росреестра, официальным статусом кадастрового инженера в России обладают 36,5 тысячи специалистов. Из них по специальности работают чуть более 16 тысяч. Для остальных квалификационный аттестат оставался до сих пор лишь формальностью. Теперь, если инженер в течение трех лет не подготовил ни одного документа, его квалификационный аттестат автоматически аннулируется. Такая же мера предусмотрена, когда специалист в 25 процентах случаев от общего объема работы допустил ошибки и получил отказ от регистрирующего органа в оформлении недвижимости.

Сейчас при таком подходе работа кадастровых инженеров приводит к затягиванию процедур регистрации недвижимости, спорам за землю с соседями, дополнительным издержкам. Заказчикам, уже оплатившим некачественные услуги, приходится требовать исправления недочетов или искать других исполнителей и вновь тратить деньги.



Бывают случаи, когда владельцы соседнего земельного участка заказывают кадастровые работы, межевание, а документация выходит с ошибками, границы соток смещаются, "захватив" часть чужих территорий. Людям ничего не остается, как снова искать специалистов, уточнять смежные границы и дорабатывать межевые планы.

Финансовый механизм исправления кадастровых ошибок отсутствовал. Теперь ущерб будет возмещаться страховой компанией. Обязательное страхование ответственности от кадастровых ошибок обойдется самим инженерам взносом от 500 до 1,5 тысячи рублей в год.

Такая разница в расценках объясняется различием форм договоров страхования. Например, если СРО заключает коллективный договор и страхует сразу всех членов организации, то стоимость страховки будет ниже. На индивидуальное страхование тарифы более высоки.

Инженер также должен внести единовременный платеж за вступление в СРО - от 5 до 7 тысяч рублей. Плюс платить ежемесячные членские взносы - 1-2 тысячи рублей.

По словам гендиректора Московского областного БТИ Владислава Мурашова, ответственность и уровень квалификации кадастровых инженеров в новых условиях возрастет. Законодательные нововведения призваны обеспечить эффективную фильтрацию на рынке кадастровых услуг, упростить для граждан процедуру оформления земельных участков, прогнозирует он.

Как проверить квалификацию инженера

Благонадежность кадастрового инженера можно проверить на сайте Росреестра в разделе "Реестр кадастровых инженеров". В поисковое поле потребуется ввести ФИО специалиста, и сразу появится вся необходимая информация - сведения об аттестате (действующий, аннулирован, исключен), статистика результатов его профдеятельности (число успешных и неуспешных проектов), контактные данные. Все это поможет вам получить ясную картину о деловой репутации инженера.

Источник: rg.ru

1.2 Президент приравнял места на автостоянке к недвижимости

Президент Владимир Путин подписал [поправки](#) в Гражданский кодекс, которыми к недвижимости отнесены предназначенные для размещения автомобилей части зданий или сооружений (машиноместа), при условии что их границы указаны в государственном кадастровом учете.

Изменяются положения ГК, которые определяют порядок продажи доли в праве общей собственности, в том числе в отношении машиноместа. Если же число участников долевой собственности на недвижимое имущество превышает 20, то вместо письменного извещения остальных собственников продавец доли может сообщить о своем намерении на официальном сайте. Машиноместо также добавляется в перечень имущества, которое может быть предметом ипотеки.

Кроме того, закон ограничивает действие ст. 317.1 ГК о процентах за пользование денежными средствами. Согласно документу, проценты теперь будут начисляться только в случаях, предусмотренных законом или договором. Сегодня плата за пользование деньгами между коммерческими организациями может начисляться по умолчанию, если иное не предусмотрено

законом или договором. Проценты сейчас определяются по ставке рефинансирования, а будут определяться по ключевой ставке.

К ключевой ставке ЦБ теперь может привязать и проценты по [ст. 395 ГК](#). Эта статья устанавливает "законную" неустойку в случае неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата или другой просрочки в выплате. Ключевая ставка применяется, если другой размер процентов не установлен законом или договором. В действующем законе размер процентов определяется средними ставками банковского процента по вкладам физлиц, опубликованными ЦБ (по месту жительства или нахождения кредитора).

С текстом Федерального закона от 3 июля 2016 года № 315-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" можно ознакомиться [здесь](#).

Источник: pravo.ru

1.3 Порталу госуслуг нашлась роль в исполнительном производстве

Правительство РФ утвердило [порядок](#) направления должникам и взыскателям уведомлений через Единый портал госуслуг, при котором они будут считаться надлежаще извещенными.

Для получения электронных извещений участник исполнительного производства должен быть зарегистрирован на Едином портале госуслуг и подать оператору портала заявление о направлении ему от органов госвласти юридически значимых уведомлений в электронном виде. В свою очередь ФССП предстоит заранее наводить справки у оператора портала, выполнены ли эти условия.

Размещать извещение ФССП должна в личном кабинете участника исполнительного производства на портале госуслуг. Оно будет считаться доставленным с момента, когда владелец вошел в кабинет с использованием системы идентификации. Уведомление об этом автоматически передается в ФССП для принятия приставом-исполнителем решений по исполнительному производству.

В свою очередь участник исполнительного производства может через личный кабинет направить в ответ на полученное извещение ходатайства, объяснения, отводы и жалобы в электронном виде. Отсутствие такой возможности в связи с техническими сбоями может служить основанием для восстановления и продления сроков в соответствии со статьями 18 и 20 закона «Об исполнительном производстве».

Источник: legal.report

1.4 Принят закон о защите прав дольщиков

Закон, защищающий участников долевого строительства, одобрен Госдумой в третьем чтении. Согласно документу, будут установлены требования к размеру уставного капитала застройщиков, работающим с дольщиками, а также определен минимальный размер застройки.

Застройщик, возводящий жилье по долевым договорам, должен иметь уставной капитал не менее 2,5 млн рублей, если максимальная площадь строящихся им объектов не превышает 1,5 тыс. кв. метров. Если площадь объектов застройщика — более 500 тысяч «квадратов»,

минимальный размер уставного капитала должен составлять 1,5 млрд рублей. Эти правила начнут действовать с 1 июля 2017 года.

Кроме того, в отношении строительной компании не должна быть инициирована процедура банкротства или ликвидации юридического лица. Будет сформирован единый реестр застройщиков. Порядок ведения этого реестра и его состав будет установлен правительством.

Данные реестра будут находиться в открытом доступе в сети Интернет. Также планируется создать фонд, в который застройщики, работающие с дольщиками, будут перечислять взносы. Размер отчислений не будет превышать 1% от стоимости строящихся объектов. Застройщиков обяжут раскрывать информацию о себе. По новым правилам, на официальном сайте компании должны быть размещены следующие документы: проектная декларация, разрешительные документы, проект долевого договора. Также необходимо будет публиковать на сайте фотографии строящихся объектов.

Строительные компании получают право использовать деньги дольщиков на создание социальной инфраструктуры, школ, детских садов, поликлиник, а также дорог, велодорожек, тротуаров, при условии их передачи в государственную или муниципальную собственность. Если сданный объект ненадлежащего качества, дольщики смогут обратиться в суд с иском или в письменном виде потребовать у застройщика устранить недоработки. Если недостатки не будут устранены в оговоренный срок, застройщику придется заплатить дольщику неустойку 1% от стоимости приобретенных им квадратных метров за каждый день просрочки.

Закон вступит в силу с 1 января 2017 года.

Источник: realty.dmir.ru

1.5 С 15 июля в России отменяют свидетельства о регистрации недвижимости

Выдача бумажных свидетельств о государственной регистрации права собственности на недвижимость прекратится в России с 15 июля 2016 года. Об этом сообщается на сайте Кремля. Поправки в федеральный закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество запрещают такие сделки. Права на недвижимость при ее купле-продаже и сейчас удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра прав (ЕГРП), запись в котором считается единственным доказательством существования данных права на то или иное недвижимое имущество.

Одновременно еще одним главным документом является договор купли-продажи, на основании которого приобретен объект недвижимости. Получить выписку из ЕГРП, подтверждающую регистрацию прав, можно и в электронном, и в бумажном виде на портале госуслуг, или запросив в Росреестре. Бумажные свидетельства о регистрации прав собственности, выданные до 15 июля 2016 года, менять на выписку из ЕГРП не надо, предупреждают в Росреестре. Их, правда, в государственных органах власти обязаны принимать еще полгода, до полного изъятия из оборота 1 января 2017 года.

Однако их роль при сделках с недвижимостью уже и сегодня нулевая. Так что проблем у граждан при купле-продаже недвижимого имущества не возникнет. Нововведение направлено на предотвращение мошенничества и для укрепления гарантии зарегистрированных прав, поясняется в официальных комментариях. Чтобы избежать волнений, любой человек в любой момент может получить выписку о своих правах на объект недвижимости, сделав запрос в Росреестр.



Документы на регистрацию прав можно подать в электронном виде или обратиться в офисы Росреестра, Кадастровой палаты, в многофункциональные центры (МФЦ). Что касается размера пошлин за регистрацию, то для физического лица они, как и прежде, составляют 2 тысячи рублей, а для юрлиц - 22 тысячи рублей, как и при получении свидетельств.

Источник: rg.ru

1.6 Можно выкупить публичную землю без торгов, не подтверждая ее надлежащее использование

С 15 июля арендатор сможет без торгов выкупить участок, предоставленный для сельхозпроизводства, если у уполномоченного органа не будет данных о выявленных и неустраненных нарушениях при использовании этой земли.

Такое право возникает у арендатора по истечении трех лет, например, с момента заключения договора аренды. Сейчас, чтобы без торгов выкупить земельный участок, необходимо подтвердить (в том числе документально), что он использовался надлежащим образом.

Документ: Федеральный закон от 03.07.2016 N 336-ФЗ (вступает в силу 15 июля 2016 года)

Источник: consultant.ru

1.7 Передача в аренду дорогостоящего имущества АО или ООО относится к крупным сделкам

С 2017 года такое положение законодательно устанавливается для случаев, когда стоимость передаваемого имущества составляет не менее 25% от балансовой стоимости активов АО или ООО. При этом крупными могут считаться сделки, выходящие за пределы обычной хозяйственной деятельности общества.

Крупные сделки потребуют предварительного согласия или последующего одобрения. Так, в АО решение о согласии (одобрении) сможет принять, в частности, совет директоров или общее собрание акционеров, а в ООО - общее собрание участников. Отметим, что уже сейчас при наличии определенных условий суды признают передачу дорогостоящего имущества в аренду крупной сделкой.

Документ: Федеральный закон от 03.07.2016 N 343-ФЗ (вступает в силу 1 января 2017 года)

Источник: consultant.ru

1.8 Застройщикам придется размещать на сайте данные о каждом объекте долевого строительства

С 1 января 2017 года застройщики обязаны размещать на официальных сайтах проектные декларации, фотографии строящихся объектов и др. Полагаем, юрлицомогут оштрафовать на сумму от 200 тыс. до 400 тыс. руб., например, если оно разместит недостоверные сведения.

Документ: Федеральный закон от 03.07.2016 N 304-ФЗ (вступает в силу 1 января 2017 года, за исключением отдельных положений)

Источник: consultant.ru

1.9 С 4 июля владельцы железнодорожных путей обязаны оборудовать переезды видеокамерами

Технические средства с функциями фотосъемки и видеозаписи должны работать в автоматическом режиме и фиксировать нарушения ПДД. Полагаем, если на железнодорожном переезде не будут установлены такие средства, в частности, юристу грозит штраф 300 тыс. руб. Решение об использовании средств фиксации на автодороге принимает, например, ее владелец. Эти устройства предназначены также для обеспечения сохранности автодорог: записи с устройств помогают осуществить весовой и габаритный контроль транспортного средства.

Документ: Федеральный закон от 03.07.2016 N 257-ФЗ (вступил в силу 4 июля 2016 года)

Источник: consultant.ru

1.10 Специальные правила внесения вкладов в имущество АО начнут действовать 15 июля

Новые положения Закона об АО коснутся безвозмездных вкладов, которые не увеличивают уставный капитал общества и не изменяют номинальную стоимость акций. Такие вклады вносятся акционерами для финансирования и поддержания деятельности компании. Договоры о внесении вкладов в имущество АО по общему правилу потребуют предварительного одобрения совета директоров (наблюдательного совета). Исключения вводятся для непубличных обществ. В их уставе допускается предусмотреть, в частности, что по решению общего собрания можно обязать акционеров вносить вклады в имущество компании.

Сейчас особые правила установлены для внесения вкладов в имущество ООО.

Документ: Федеральный закон от 03.07.2016 N 339-ФЗ (вступает в силу 15 июля 2016 года)

Источник: consultant.ru

1.11 Субъектам малого и среднего бизнеса за первое нарушение грозит не штраф, а предупреждение

Штраф за административное правонарушение, совершенное впервые и выявленное в ходе государственного или муниципального контроля (надзора), теперь подлежит замене на предупреждение. Правило применимо, в частности, когда в конкретной статье КоАП РФ наказание в виде предупреждения не предусмотрено.

Замена допустима, если нарушение не наносит имущественный ущерб, не причиняет вред жизни и здоровью людей, окружающей среде, объектам культурного наследия и др. Предупреждение вместо штрафа не назначается субъектам малого и среднего бизнеса при совершении отдельных нарушений. К ним относятся, например, недобросовестная конкуренция, подделка документов, незаконное вознаграждение от имени юриста.

Документ: Федеральный закон от 03.07.2016 N 316-ФЗ (вступил в силу 4 июля 2016 года)

Источник: consultant.ru

1.12 Машино-место в здании можно будет продать или сдать в аренду как объект недвижимости

С 2017 года машино-место признается самостоятельным объектом недвижимости, если является частью здания или сооружения и имеет границы, описанные на основании законодательства о кадастровом учете. Машино-место может быть с ограждением или без него. Сейчас находящееся в здании или сооружении парковочное место не считается самостоятельным объектом недвижимости. По мнению Минэкономразвития и некоторых судов, машино-место можно поставить на кадастровый учет и оформить в собственность как помещение. В случае когда парковочное место не соответствует требованиям к помещению (например, имеет границы, обозначенные лишь разметкой), рекомендуется регистрировать общую долевую собственность на здание, определив доли пропорционально размерам машино-мест.

Если на 1 января 2017 года права на объект, который отвечает признакам машино-места, будут уже зарегистрированы, переоформлять их не потребуется. При наличии регистрации общей долевой собственности на помещение, здание, сооружение, предназначенные для стоянки, каждый собственник сможет выделить свою долю и оформить право собственности на машино-место.

Документ: Федеральный закон от 03.07.2016 N 315-ФЗ (вступает в силу 1 января 2017 года, за исключением отдельных положений)

Источник: consultant.ru

1.13 Уведомление о продаже доли владелица недвижимости сможет разместить в Интернете

С января владельцы недвижимости, у которой более 20 собственников, смогут размещать на сайте Росреестра сообщения о продаже доли третьему лицу. Исключение составят случаи, когда реализуется доля в жилом помещении. Сейчас участников долевой собственности нужно известить по почте либо через нотариуса.

Документ: Федеральный закон от 03.07.2016 N 315-ФЗ (вступает в силу 1 января 2017 года, за исключением отдельных положений)

Источник: consultant.ru

1.14 Получить участок из земель сельхозназначения в собственность или аренду можно будет без проведения публичных торгов.

Получить участок из земель сельхозназначения в собственность или аренду можно будет без проведения публичных торгов. Однако это станет возможным только в том случае, если арендатор ранее использовал землю по ее прямому назначению. [Закон опубликован](#) в "Российской газете".

Главная новация документа - теперь добросовестному арендатору не надо доказывать, что землю он использовал в тех целях, для которых ее арендовал.

В прежнем варианте закона предприниматель или частное лицо должны были предоставить подтверждение в Россельхознадзор. И тут возникала проблема правоприменения - единого перечня этих документов не было, в результате каждый раз право на переоформление договоров аренды приходилось получать исключительно в судебном порядке.

Теперь ситуация серьезно упрощается. Как говорится в тексте документа, если у уполномоченного органа нет "информации о выявленных нарушениях законодательства в рамках государственного земельного надзора", то и право на продление договора аренды или возможность переоформления земельного участка в собственность можно получить без проволочек.

Правда, есть один немаловажный нюанс - предприниматель должен владеть участком земли не менее трех лет, именно этот срок позволяет понять, как он используется и не пустует ли в ожидании "лучших времен".

Упрощение процедур касается большого объема земли. По различным экспертным оценкам, в России около 13 миллионов гектаров земельных участков сельхозназначения, предоставленных в аренду из государственной или муниципальной собственности. Порядка 16 миллионов гектаров находятся в частной собственности, они закреплены за фермерами. А всего земель сельхозназначения в нашей стране насчитывается 198 миллионов гектаров.

Облегчение процедуры продления права собственности или аренды на землю для добросовестных граждан и юридических лиц - абсолютно правильная мера, которая позволит серьезно уменьшить бюрократическую составляющую в этом вопросе, считает декан Факультета экономики недвижимости РАНХиГС Елена Иванкина.

"Я думаю, что публичные торги не должны быть единственным способом предоставления земельного участка собственнику или арендатору. Земля используется по назначению, и это теперь не надо доказывать контролирующим органам с помощью документов, которые к тому же в разных регионах разные. Власть будет просто понимать, есть у нее информация о нецелевом использовании участка или нет, и на основании этого делать выводы", - объясняет эксперт.

При этом такого рода послабления полностью соответствуют и мировой практике, напоминает она. "В Германии, например, еще в середине прошлого века 10 лет аренды с правильным использованием земли были равнозначны дальнейшему оформлению ее в собственность", - резюмирует Елена Иванкина.

Эта статья является комментарием к:

[Федеральный закон от 3 июля 2016 г. N 336-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статью 10 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"](#)

Источник: rg.ru

1.15 С 14 июня ЖСК обязаны работать по 214-ФЗ

С 14 июля 2016 года жилищно-строительные кооперативы должны работать в соответствии с законом о долевом строительстве ФЗ-214. Об этом заявил председатель Москомстройинвеста Константин Тимофеев.

Действие 214-ФЗ теперь распространяется на все ЖСК. По словам Тимофеева, в Москве сейчас 454 объекта строится с привлечением средств дольщиков. Из них 30 возводятся жилищно-строительными кооперативами.

ЖСК будут наделены правами застройщиков. Они смогут арендовать или оформить в собственность земельный участок, получить разрешение на строительство и привлекать деньги дольщиков.

Была проведена работа по информированию жилищно-строительных кооперативов об изменениях, внесенных в 214-ФЗ. Тимофеев добавил, что ЖСК, не соответствующие необходимым требованиям, будут лишены права привлекать средства граждан для строительства недвижимости.

Источник: realty.dmir.ru

2. Судебная практика

2.1 ВС соединил земельный участок и объект недвижимости на нем

Фундаментальный принцип Земельного кодекса (подп.5 п.1 ст.1) de jure провозглашает «единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов», но de facto это не всегда соблюдается, что и произошло в деле обанкротившегося ООО «Агросервис». Представитель учредителей и единственный участник Роман Паскаленко счел соглашение с кредитором ООО «АлексиИнвест» по передаче недвижимости и проведенные им торги недействительными, так как земельный участок и объекты на нем в нарушение принципа единства были проданы разными лотами.

По словам старшего юриста компании RE Legal (группа компаний RE Group) Евгения Дружинина, принцип «имеет достаточно сложную судьбу» и носит компромиссный характер в российском законодательстве. «С одной стороны, для становления и развития рыночной экономики требовалось закрепить в законодательстве максимально возможную самостоятельность различных объектов, вступающих в гражданский оборот, — поясняет он. — Однако с другой — невозможно и нецелесообразно было «открещиваться» от концепции единой недвижимой вещи, в соответствии с которой расположенный на земельном участке объект недвижимости всегда играет второстепенную, зависимую от прав на земельный участок, роль».

С 2011 года «Агросервис» банкрот, продажа его имущества — единственный способ погасить долги перед кредиторами. Залоговый кредитор «АлексиИнвест» разделил его на четыре самостоятельных лота: земельный участок (3214 кв. м), производственный корпус (903 кв. м), здание холодильника (99,9 кв. м) и нежилое здание (75,1 кв. м). В октябре 2012 года на торгах удалось продать лишь земельный участок Мирославу Корякову, для продажи оставшихся лотов провели повторные торги в декабре того же года, где реализовать удалось только нежилое помещение и снова в пользу Корякова. Оставшиеся два лота были переданы «АлексиИнвест»

по соглашению с «Агросервисом». Но кредитора итог торгов не устроил.

В феврале 2015 года арбитражный суд Московского округа по требованию «АлексиИнвест» признал недействительными торги в части продажи Корякову земли и нежилого здания на ней. Суд указал на несоблюдение принципа ст.35 Земельного кодекса (переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, сооружение). Именно на этой статье формировал свою позицию и Паскаленко в арбитражном суде Московской области, указывая, что «реализация отдельными лотами земельного участка и находящихся на нем зданий (сооружений) не только нарушила требования закона, но и существенно снизила привлекательность предложения для потенциальных покупателей, что не могло не отразиться на цене отчуждения», кроме того, нарушает его собственные законные права и интересы. Однако ни АС Мособласти (Татьяна Потапова), ни Девятый арбитражный апелляционный суд (Валерий Быков, Валентина Мизяк, Эмиль Миришов), ни АС Московского округа (Елена Зверева, Людмила Власенко, Ирина Григорьева) Паскаленко не услышали, нарушения его прав не рассмотрели.

Паскаленко позиция судов не устроила, и он пошел в Верховный суд. Экономическая коллегия в составе председательствующего Ивана Разумова, Ирины Букиной и Елены Зарубиной признала недействительным только соглашение сторон, в остальной части спор ушел на пересмотр. 21 июня стало известно, почему.

Экономколлегия ВС разъяснила нижестоящим судам, что процедурный характер торгов нарушен не был, однако это не исключает «возможность самостоятельного оспаривания заключенных на торгах сделок по иным основаниям, не связанным с нарушениями процедурного характера» по ст.449 ГК (основания и последствия признания торгов недействительными; редакция, действовавшая в спорный период). Более того, указала на нарушение принципа единства земли и объектов недвижимости соглашением между конкурсным управляющим «Агросервиса» и «АлексиИнвест». «Независимо от того, имеются ли основания для признания недействительными самих торгов, является ничтожным в силу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей в спорный период) [соглашение], нарушающее требования подпункта 5 пункта 1 статьи 1, пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации», — говорится в определении.

Что же касается самого Паскаленко, тот, как считает «тройка» судей, имел право на защиту и как представитель учредителей, и как участник общества. «В отсутствие действующих органов управления должника, сформированных по корпоративным правилам, представитель учредителей (участников) не может быть лишен права защищать интересы должника как стороны договора в случае их нарушения другим субъектом, представляющим должника — конкурсным управляющим, заключившим от имени должника ничтожную сделку, — поясняет первый случай ВС. — Представителю учредителей (участников) должника должна быть предоставлена возможность оспорить соответствующую сделку и потребовать применения последствий ее недействительности». Что же касается второго, покупка недвижимости является более «привлекательной» для потенциальных покупателей, если продается вместе с землей, от чего ее стоимость повышается, поэтому Паскаленко «вправе претендовать на оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество» (ст.63 ГК).

Чаще всего конкурсные кредиторы и организаторы торгов более тщательно подходят к формированию лотов для продажи с торгов, чего в настоящем споре сделано не было, считает юрист коллегии адвокатов «Юков и партнеры» Елена Тихонова. Такая неосмотрительность «может грозить конкурсному управляющему отстранением, а залоговым кредиторам — долгими судебными разбирательствами (как в настоящем деле), затягивающими процесс окончания дела о банкротстве», полагает она.



По словам Дружинина из RE Legal, Пленум ВАС еще в 2005 году дал разъяснения, что сделка по отчуждению земельного участка без строений, расположенных на нем, собственник которых один, ничтожна. Ничтожна и сделка по отчуждению только сооружений без связи с земельным участком (п.11 постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»). Именно такой принцип был нарушен, по мнению эксперта, нижестоящими судами в настоящем деле.

Источник: legal.report

2.2 КС разрешил местным властям иногда оспаривать кадастровую оценку

Конституционный суд (КС) вчера защитил муниципальные бюджеты, разрешив органам местного самоуправления оспаривать в суде существенное снижение кадастровой стоимости земли на основании рыночной оценки, которого добились их собственники. Насколько широко будет применяться решение КС и как оно отразится на положении землевладельцев, будет зависеть от законодателя и судов.

Администрация Братска добилась в КС изменения ст. 24 закона "Об оценочной деятельности в РФ" — по ней кадастровая оценка может быть оспорена органами местного самоуправления (МСУ) лишь для недвижимости в государственной или муниципальной собственности. Поводом послужила переоценка региональной комиссией по разрешению кадастровых споров участка, принадлежащего ОАО "Группа "Илим"". Компания в 2014 году добилась его удешевления с 7 млрд руб. до 452 млн руб. Власти Братска доказали в КС, что это угрожает их бюджету, в который поступают сборы земельного налога. Единственным основанием для оспаривания сниженной кадастровой стоимости частных земель до сих пор являлась недостоверность итоговой оценки. Но КС признал, что препятствие муниципальным властям оспаривать кадастровую стоимость участка, "когда по заявлению собственника его кадастровая стоимость была существенно снижена на основании установления рыночной стоимости", противоречит Конституции. Критерии для судебной оценки таких случаев КС велел предусмотреть законодателю — а дело администрации Братска пересмотреть. В группе "Илим" вчера отказались комментировать решение КС.

Постановление КС прокомментировал журналистам не судья-докладчик Константин Арановский, а глава секретариата КС Владимир Сивицкий, что случается редко — по данным "Ъ", господин Арановский не согласился с позицией вставших на сторону местных властей судей, его особое мнение может быть опубликовано в течение десяти дней. Господин Сивицкий вчера заверил, что решение КС не затронет обычных налогоплательщиков — речь идет о крупных земельных участках и поступлениях в местные бюджеты. Критерии, по которым суды будут оценивать возможность рассмотрения жалоб местных чиновников, установит Госдума — к ним, например, может быть отнесена площадь участка или разница в кадастровой оценке. "Решение КС направлено на установление баланса публичных и частных интересов. Коль скоро право на пересмотр кадастровой стоимости государственного или муниципального имущества есть у арендаторов, такое право должно быть и у органов МСУ,— говорит руководитель проектов АКГ "МЭФ-Аудит" Александр Овеснов.— Следует согласиться с тем, что такое право не должно быть произвольным и ничем не ограниченным". По его словам, обращение муниципалитета в суд в случаях, указанных КС, "в любом случае будет направлено на увеличение кадастровой стоимости земельного участка" — но такой иск "не предпринимает будущего решения суда", а собственник вправе представлять суду свои обоснованные возражения, в том числе независимую оценку рыночной стоимости имущества.

Юристы отмечают, что право оспаривать кадастровую стоимость предоставлено органам МСУ только при ее "существенном и многократном" снижении и "значительном" уменьшении доходов местного бюджета. "Меня смущает неопределенность этих понятий, да и кратность тоже бывает разная — в 2 раза и в 20",— говорит ведущий юрист практики недвижимости Sameta Павел Бондарь. Понятие "существенность" носит оценочный характер, согласен Александр Овеснов. Но господин Бондарь уверен, что лучшим выходом из ситуации будет закрепить условия, при которых муниципалитет вправе оспорить в суде решение комиссии, в самом законе. "Нужно нормативно определить критерии, на основании которых участок будет считаться крупным, снижение кадастровой стоимости — существенным, а падение налогов — значительным. В противном случае это может привести к злоупотреблениям со стороны администрации",— предупреждает он.

Решение КС "имеет значение не только для земельного налога, но и для налогов на имущество граждан и организаций, поскольку базой для них тоже служит кадастровая стоимость", напоминает глава аналитической службы "Пепеляев групп" Вадим Зарипов. По его мнению, остается открытым и вопрос о правовых последствиях такого пересмотра: будут ли налоги доначисляться, или пересмотр будет действовать только на будущее — а муниципалитет сможет обратиться с иском к РФ о возмещении вреда в размере недополученных налогов.

Источник: kommersant.ru

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

3.1 Юридическая проверка (Due diligence) коммерческой недвижимости (склада) в Москве

При покупке недвижимости возникают риски её истребования в связи с возможными нарушениями в оформлении различного рода процедур (ввод здания в эксплуатацию, приватизация, оформление земельного участка и пр.). Для исключения случаев отчуждения недвижимости необходима комплексная юридическая проверка объекта.

В [Компанию «Юридическое бюро»](#) обратился потенциальный покупатель недвижимости - нежилого помещения (склада) в Москве, для проведения комплексной предварительной проверки недвижимости ([Legal Due Diligence](#)) и принятия по ее результатам инвестиционного решения по приобретению объекта.

В процессе проверки было установлено, что ранее право собственности на здание (из состава которого помещение было выделено нынешним собственником) было зарегистрировано за публичным акционерным обществом, которое приобрело права на объект в ходе приватизации в 1993 году. Процедура приватизации была проверена специалистами Компании по имеющимся документам. Также была исследована судебная практика, касающаяся приватизации иных объектов того же правообладателя (ПАО). По результатам проверки нарушений порядка приватизации выявлено не было.

Однако при приватизации здание передавалось как объект незавершенного строительства, в связи с чем было необходимо проверить и исключить риски последующей самовольной достройки здания, проверить процедуру ввода здания в эксплуатацию. Поскольку данные действия производились первоначальным собственником, соответствующие документы у

действующего собственника (Продавца) отсутствовали, в связи с чем проверка была проведена путем запроса всех возможных документов, касающихся данного вопроса.

В результате комплексного анализа ситуации удалось установить, что ввод здания в эксплуатацию был произведен до 1995 года. Поскольку в судебной практике сформировалась устойчивая позиция, в соответствии с которой самовольными не могут быть признаны здания, строения и сооружения нежилого назначения, построенные до 01.01.1995 года (до момента введения в действия статьи 222 ГК РФ), при условии, что при оформлении прав на такие объекты были соблюдены нормы действовавшего на тот момент законодательства, риски самовольности постройки здания были признаны средними.

Вторым (нынешним) владельцем строение было куплено по договору купли-продажи, заключенному по итогам проведения аукциона. Порядок оформления сделки был проверен, нарушений не выявлено.

В результате проверки были исследованы порядок получения корпоративного одобрения по сделке купли – продажи продавца, состояние компании, продавца в целом. По итогам анализа не было выявлено высоких факторов риска приобретения объекта.

По результатам анализа данных ЕГРП было установлено, что в отношении объекта было установлено несколько обременений (ограничений) права (ипотека, ограничения прав использования земельного участка под зданием, краткосрочные договоры аренды), которые были проанализированы, и четко обозначены перед Клиентом. В проведение процедуры [due diligence](#) также входило исследование документов на земельный участок, на котором расположен объект, анализ договоров аренды помещений с действующими арендаторами здания.

После проведения юридической проверки объекта коммерческой недвижимости Клиент компании "Юридическое бюро" получил подробный письменный отчет с анализом всех возможных рисков приобретения объекта и приложением всех необходимых материалов и документов, в результате чего Клиент смог принять взвешенное инвестиционное решение по поводу приобретения объекта.

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

3.2 Как грамотно составить и оформить договор дарения квартиры

Несмотря на то, что данный вид договора является очень распространенным и относится к разряду типовых, в каждом конкретном случае есть свои индивидуальные особенности и нюансы. Предлагаем Вам ознакомиться с часто задаваемыми вопросами по теме договора дарения и с типовой формой договора дарения, подготовленным специалистами [Компании «Юридическое бюро»](#). С 2006 года мы специализируемся на сделках с недвижимостью и при необходимости мы можем оказать Вам квалифицированную помощь, как по сопровождению сделок с недвижимостью, так и по подготовке договора дарения квартиры.

[Скачать типовую форму договора дарения квартиры.](#)

[Тот же документ в формате pdf.](#)

Что означает дарение?

По договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом.(см. гл. 32 ГК)

В каких случаях составляется договор дарения?

Из определения договора дарения, следует, что данную сделку совершают при безвозмездной передаче собственности другому лицу. Договор дарения может составляться в устной и письменной форме, причем письменная форма обязательна именно в случае договора дарения недвижимости, что также требует и государственной регистрации. Договор дарения чаще всего составляется в следующих случаях:

- Когда собственность хотят передать по наследству (как альтернатива завещанию)
- Для обеспечения «страховки» от потери собственности при бракоразводном процессе
- Для отчуждения постороннему лицу части недвижимости, которая является общей собственностью

Что можно подарить?

Дарить можно всё что угодно. Чаще всего объектом дарения является недвижимость (квартиры, дома, земельные участки, дачи и пр.).

Кто и кому может подарить?

Договор дарения может быть заключен между любыми лицами. Обычно договор дарения заключается между близкими родственниками, что является наиболее целесообразным. В иных случаях данная сделка подпадает под налогообложение.

Как подарить квартиру (недвижимость)?

Необходимо составить договор дарения и зарегистрировать переход права на недвижимость в органах Росреестра с участием дарителя и одаряемого (представителя по доверенности).

Предлагаем Вашему вниманию полный список документов, которые могут потребоваться для государственной регистрации:

- договор дарения
- паспорта участников (представителя)
- доверенность (при регистрации через представителя)
- свидетельство о государственной регистрации права собственности дарителя на передаваемую в дар квартиру (не обязательно)
- правоустанавливающие документы на недвижимость (не обязательно)
- нотариально заверенное согласие супруга на дарение собственности (нотариальное заявление о том, что на момент приобретения дарителем недвижимости он в браке не состоял)
- согласие залогодержателя (если имущество находится в залоге).

В чём особенности сделки дарения квартиры (недвижимости)?

- Является полностью безвозмездной сделкой

- Право собственности на квартиру возникает с момента государственной регистрации перехода в органах Росреестра
- В случае грамотного оформления договора, квартира будет принадлежать только одаряемому, и не будет подлежать разделу на случай развода между супругами

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

4. Публикации в прессе

4.1 Заслуженная победа над представителями местной власти.

На сайте chaikovskie.ru опубликована подробная [статья](#) о судебном разбирательстве по поводу удаления в отставку нашей клиентки - главы Фокинского поселения.

Чайковский суд восстановил в правах главу Фокинского поселения

Действия Совета депутатов Фокинского сельского поселения Чайковский суд признал незаконными. 17 июня 2016 года он отменил решение Совета об удалении в отставку главы Фокинского поселения и обязал органы местного самоуправления восстановить Старикову в должности.

Напомним, что 6 мая 2016 года в Совет депутатов Фокинского сельского поселения обратилась инициативная группа депутатов во главе с председателем Совета Владимиром Бельковым с предложением удалить в отставку руководителя муниципального образования. Мотивом для снятия Светланы Стариковой стали две подряд неудовлетворительные оценки, выставленные ей Советом за работу в 2014 и 2015 гг. А уже 11 мая 2016 года внеочередной Совет депутатов лишил Старикову занимаемой должности. Глава поселения подала исковое заявление в суд.

Суд, состоявшийся 17 июня 2016 года, усмотрел в действиях Совета депутатов несколько грубых процедурных нарушений при принятии решения. Прежде всего, была искажена сама процедура созыва и проведения внеочередного заседания местного Парламента:

1. дата проведения заседания назначена с нарушением разумных сроков (менее 3-х рабочих дней со дня обращения инициативной группы, хотя согласно п.7 ст. 40 Устава Фокинского сельского поселения данный вопрос может быть рассмотрен в течение месяца), что исключило реальную возможность участия в заседании общественности, СМИ и других заинтересованных сторон, а также ответа губернатора и учета его мнения по данному вопросу (п. 3, 4 ст. 74.1 ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»);
2. заведомое введение в заблуждение населения Чайковского района при принятии решения Советом депутатов Фокинского сельского поселения Чайковского муниципального района №198 от 11.05.2016 г., в котором указана ссылка на прямой ответ губернатора Пермского края по данному вопросу в то время, как реально мнение главы региона отсутствует;
3. не обеспечено заблаговременное извещение главы администрации Фокинского поселения, что фактически нарушило ее право изложить обоснованную позицию в ответ на инициативу Совета (согласно п.13 ст. 74.1 Закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»);
4. отсутствие реальных подписей депутатов под обращением инициативной группы.

- Вопрос здесь не в фактических основаниях для удаления главы в отставку, а в уважении к процедуре, когда минимальные меры приняты лишь для вида, - прокомментировала ситуацию заместитель Чайковского городского прокурора Юлия Мыц. – Кроме того, сам документ содержит фактическое искажение действительности, что однозначно вводит в заблуждение избирателей и Прокуратуру. Такое принятие решения представительным органом власти не допустимо, поскольку подрывает авторитет органов местного самоуправления.

Как пояснила Юлия Борисовна, вопрос удаления главы в отставку касается каждого гражданина сельского поселения, т.к. Старикова была избрана прямым народным голосованием на общих выборах. Избиратели реализовали свое право, доверили этому человеку управление территорией. И не подлежит обсуждению, что граждане имели право участвовать в заседании Совета.

В результате рассмотрения вопроса по существу Чайковский городской суд постановил: «Признать незаконным решение Совета депутатов Фокинского сельского поселения Чайковского муниципального района от 11.05.2016 г. об удалении в отставку главы Фокинского поселения – главы администрации Фокинского сельского поселения Светланы Михайловны Стариковой; обязать Совет депутатов Фокинского сельского поселения Чайковского муниципального района Пермского края восстановить Светлану Михайловну Старикову в должности главы муниципального образования Фокинского сельского поселения Чайковского муниципального района».

Исполнить решение суда о восстановлении главы сельского поселения в должности работодатель обязан немедленно (абз. 4 ст. 211 и абз. 1 ч. 1 ст. 428 ГПК РФ, ст. 396 ТК РФ). Он должен издать приказ об отмене приказа об увольнении работника и восстановлении его на прежней должности. Светлана Старикова должна быть допущена к исполнению прежних трудовых обязанностей на следующий рабочий день после вынесения решения судом, т.е. с 20 июня 2016 года.

- Депутаты, действительно, имеют право отправить главу в отставку, но это не означает, что они могут это сделать, игнорируя волеизъявление избирателей, - прокомментировала решение суда представитель административного истца Светланы Стариковой [Елена Казанкова](#). - Это необходимо для предотвращения коллапса на территории, если глава полностью уклоняется от выполнения своих должностных обязанностей. Я считаю, что даже формально процедура не была соблюдена должным образом. Теперь мы намерены добиваться, чтобы не бюджет поселения, а депутаты из собственного кармана оплатили судебные издержки и расходы истца на подготовку к судебному заседанию. Они должны понимать всю меру ответственности за принимаемые ими решения.

К слову, у депутатов есть месяц на обжалование постановления суда до его вступления в законную силу (ст. 186, 298 Кодекса административного судопроизводства РФ). Однако будет ли Фокинский Совет депутатов подавать апелляцию, пока не ясно.

Зато доподлинно известно, что 16 мая 2016 года глава Фокинского поселения подала второе исковое заявление в суд о признании незаконной неудовлетворительной оценки ее работы за 2015 год, которую Совет депутатов выставил ей на очередном своем заседании 25 апреля 2016 года.

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

4.2 *Общественная палата просит защитить права дольщиков апарт-аментаментов*

Несколько сотен дольщиков специализирующейся на подготовке и продаже апарт-аментаментов девелоперской компании Red Development теряют надежду на возвращение своих вложений или получение недвижимости. Генеральная прокуратура может начать проверку компании и ее бенефициара Алексея Ковальчука, скрывающегося, по данным СМИ, в Монако. Как рассказал «Известиям» источник в прокуратуре, возможно, для его поиска будут использоваться договоренности с Интерполом, если изложенные в обращении к генпрокурору Юрию Чайке зампреда комиссии по развитию социальной инфраструктуры Общественной палаты Артема Кирьянова факты подтвердятся.

Задолженность Red Development перед дольщиками составляет около 1 млрд рублей, рассказал автор обращения в надзорный орган. Более 50 соинвесторов обратились к Кирьянову с призывом инициировать проверки компании со стороны госорганов, так как девелопер нарушил сроки сдачи объектов, а представители компании перестали выходить на связь. В настоящее время домен, на котором располагался сайт Red Development, посвящен другому коммерческому проекту, а телефон компании не обслуживается, выяснили «Известия».

Реализация проекта «Лофт Парк» началась в 2013 году. Строительство должно было осуществляться в три этапа, а ввод первых объектов в эксплуатацию намечался на начало 2015 года. По словам Кирьянова, на сегодняшний день застройщиком только в трех объектах из «Строительство комплекса полностью остановилось в начале 2015 года, при этом Red Development периодически останавливал работы и на протяжении всего 2014 года, но не переставал привлекать средства частных лиц. Это дает основание полагать, что компания Ковальчука собирала денежные средства с дольщиков на иные, не связанные со строительством, цели», — говорится в обращении члена ОП.

Особенность ситуации, по мнению Кирьянова, в том, что дольщики апарт-аментаментных строительных и девелоперских проектов лишены механизмов компенсации вложенных средств, так как согласно действующему законодательству апарт-аментаменты (лофты) не являются жилым помещением и дольщики были вынуждены вместо договора долевого участия заключать предварительные договоры купли-продажи.

— Общее впечатление складывается такое: владелец компании применил незаконные схемы и вывел средства, в том числе и за рубеж, — рассказал член ОП. — Нас эта ситуация крайне беспокоит. Необходимо разобраться конкретно с этим объектом и компанией, которая инициировала сбор средств.

Действующее законодательство не отвечает общественному запросу на защиту прав дольщиков апарт-аментаментов, считает Кирьянов. Он направил еще одно обращение — на имя председателя Госдумы Сергея Нарышкина — с призывом провести проверку законодательного регулирования на рынке жилых апарт-аментаментов и лофтов.

Источник «Известий» в Генпрокуратуре пояснил, что в подобных случаях после возбуждения дела следствием и установления виновного лица документы направляются в Интерпол для объявления преступника в международный розыск.

— Из последних примеров можно привести ситуацию с владельцем группы компаний «Миэль» Григорием Куликовым, запрос об экстрадиции которого Генеральная прокуратура России направила в Латвийскую Республику 13 января 2016 года. Предприниматель обвиняется в

хищении путем обмана в 2007–2008 годах свыше 85 млн рублей у ряда физических и юридических лиц при строительстве поселка «Барвиха-Вилладж», — рассказал источник. — В декабре НЦБ Интерпола в Латвии обнаружило на своей территории Куликова и поставило об этом в известность Генпрокуратуру России, что и послужило основанием для соответствующего запроса. В результате 8 мая Куликов был задержан властями Латвии и в настоящее время находится под стражей в ожидании окончательного решения о возможности его экстрадиции в Россию.

Эксперт рынка недвижимости Наталья Словесникова пояснила, что закон защищает дольщиков любого жилья, а в данном конкретном случае незаконны сами сделки между компанией и дольщиками.

— Привлечение денежных средств физических лиц возможно только по договорам долевого участия. Иные способы законодатель запрещает. Компания в обход закона заключила договоры. Участники строительства заключили договоры, которые не должны были заключать. Как такового пробела в законодательстве нет. Другой вопрос, что участники рынка нарушают закон, а граждане по незнанию подписывают договоры, — отметила она.

Источник: izvestia.ru

4.3 Наперегонки с налоговой. Покупатели зарубежной недвижимости пытаются скрыть свои активы

В 2018 году налоговая служба планирует включиться в общую для всех стран систему обмена сведениями об активах иностранных налоговых резидентов. Это значит, что сведения о зарубежной недвижимости будут отслеживаться гораздо тщательней. Такие активы декларирует только 10% покупателей. В то же время с тех, кто приобретает зарубежную недвижимость в ипотеку, будут брать дополнительный налог. Это не заставит отказаться от ипотеки в Европе, но принудит искать новые схемы сокрытия информации от налоговой, считают риелторы.

Уполномоченные органы все активней ищут зарубежные активы россиян, самый массовый из которых недвижимость. С 1 июля истекает срок, который выделили гражданам, чтобы добровольно задекларировать недвижимость, ценные бумаги, контролируемые иностранные компании, банковские счета, а также имущество, контролируемое через номинальных владельцев. Сведения о том, кто решил воспользоваться этой возможностью, держатся в тайне, однако, как отмечают эксперты, вряд ли предложение получило широкий отклик.

«На официальном сайте ФНС России говорится, что «информация, содержащаяся в специальной декларации, также как и сам факт подачи уточненной декларации, не может быть основанием для проведения камеральной проверки и для проведения выездной проверки, а также является налоговой тайной и не может быть использована в качестве доказательства. Разглашение информации, указанной в специальной декларации, запрещено законом (ст. 183 УК РФ)». Поэтому говорить о фактическом количестве поданных деклараций не приходится. По нашему опыту можно сказать, что лишь около 10% россиян, имеющих зарубежные активы в виде зарубежной недвижимости или счетов, декларируют собственность», — заметил член совета директоров W1 Evans Ян Яновский.

В 2017 году начинает действовать общая для всех стран система взаимного обмена сведениями об иностранных счетах, имуществе и активах иностранных налоговых резидентов в налоговые

органы. ФНС России перейдет на эту систему в 2018 году и сможет получать сведения из офшорных зон в электронном виде.

«Для налоговых органов мира практически не существует понятия «банковской тайны», и ФНС России в этом плане не исключение», — заметил Яновский.

Однако, хотя прятать активы становится все сложнее, у покупателей появился дополнительный стимул скрывать сведения в налоговых декларациях, поскольку брать с них собираются больше.

Недавно ФНС и Министерство финансов выступили с разъяснением, в котором напомнили, что, согласно нашему законодательству, заемщик должен уплатить подоходный налог с разницы между процентными ставками. Налоговая база в России определяется как разница кредитной ставки в 9% годовых и ставки, указанной в договоре займа. За рубежом ставка по кредиту в среднем составляет 2,5–4%, в зависимости от страны и условий кредита. Резиденты должны самостоятельно указать об этом «доходе» в декларации и уплатить налог в ФНС.

«Налог на самом деле очень старый и был направлен на борьбу с «альтернативными» способами выплат зарплат и других вознаграждений», — напомнил директор по финансовым сервисам Tranio Кирилл Шмидт. Однако при покупках недвижимости в ипотеку за рубежом такие выплаты практически не производились.

«Заемщик из РФ (российский налоговый резидент) должен уплатить подоходный налог с разницы между процентными ставками — ставкой по кредиту в Европе и 9% для займов в иностранной валюте.

При этом применяемая ставка налога составит 35%, а не 13%. Также стоит добавить, что в данном случае речь идет не о декларировании займов, а о декларировании дохода в виде материальной выгоды от экономии на процентах, что должно быть отражено в налоговой декларации», — уточнил Сергей Волченков, инвестиционный консультант отдела недвижимости UFG Wealth Management.

Любители ипотеки за рубежом, а их число стремительно растет, уже начали искать возможности уйти от дополнительных расходов.

«Это может привести к тому, что покупка недвижимости будет оформляться не на физическое лицо, а на юридическое. Такой интерес со стороны клиентов мы уже видим. Здесь надо просто сравнивать затраты на содержание юрлица со стоимостью удорожания кредита», — говорит Шмидт.

Также, как признаются риелторы, работающие в этом сегменте, все больше клиентов склоняются к мысли вообще не указывать эту информацию в декларациях. Между тем россияне все чаще интересуются ипотекой за границей, причем не от хорошей жизни.

«Тому есть две причины: доходы населения снизились («тучные годы» прошли), что требует привлечения заемного финансирования для покупки недвижимости, а в Европе сейчас исторически самые низкие ставки заемных денег, что делает ипотечный заем (на длинный срок, под фиксированную ставку) очень рациональным шагом», — объясняет Шмидт.

«Наши клиенты берут кредиты за рубежом для покупки недвижимости. Ипотечные кредиты в Европе и США имеют ставку менее 9%, а это значит, что теперь все владельцы недвижимости

должны не просто уведомить налоговые органы о ее наличии, но и заплатить налог в России», — говорит руководитель департамента зарубежной недвижимости W1 Evans Елена Мариничева.

Скажем, в Германии ставки — 1,9% для жилой недвижимости, 2,4% — для коммерческой, в Испании — 4% годовых.

«Схема привлечения ипотеки, в первую очередь, ориентирована на конечных пользователей недвижимости и имеет ряд особенностей в зависимости от страны. Например, в Люксембурге кредит могут выдать только резиденту страны, проживающему на территории более одного года. При этом ставка по кредиту также учитывает срок проживания в стране и срок трудового договора. В настоящий момент ставки по ипотеке в Люксембурге составляют 1,5–2,5%», — рассказывает Волченков.

По мнению Шмидта, хотя стоимость заемных денег увеличится, покупателей это не отпугнет, поскольку даже с учетом дополнительных выплат западная ипотека окажется ощутимо дешевле российской. Например, стоимость кредита, который иностранный банк готов предоставить заемщику под 3% годовых в валюте, увеличивается до примерно 5,25% годовых за счет данного налога. Но это все равно достаточно низкий процент по заемным деньгам в валюте для россиян. Потенциальных заемщиков он отпугнуть не сможет.

Источник: gazeta.ru

4.4 Долгострои предложили изымать у застройщиков без суда

Власти Московской области выступили с предложением во внесудебном порядке изымать у застройщиков проблемные объекты. Об этом заявил заместитель председателя областного правительства Герман Елянюшкин.

Согласно поправкам, в договор долевого участия будут включены условия внесудебного обращения взыскания на предмет залога, а также оговорен порядок взыскания.

Уполномоченный орган субъекта РФ будет производить взыскание в пользу дольщиков по обращению участника ДДУ. Предмет залога может быть продан на торгах, в этом случае средства от его продажи должны быть выплачены дольщикам, он также может быть оформлен в общую долевую собственность соинвесторов. Решение об этом принимается дольщиками.

Также уполномоченный орган имеет право провести конкурс на достройку объекта или его продажу.

Источник: realty.dmir.ru

4.5 Росреестр атакует с воздуха. Беспилотники сфотографируют дачников-нарушителей

Нарушителей земельного законодательства будут вычислять при помощи беспилотников. Цель чиновников Росреестра — выявить незарегистрированные или прирезанные участки и нарастить налогооблагаемую базу. Несогласных будут штрафовать по повышенному тарифу. Штрафов уже собрано на 400 млн руб.

Росреестр не исключает приобретения беспилотных летательных аппаратов «для проведения государственного земельного надзора». Пока беспилотники не закупились, сообщили «Газете.Ru» в ведомстве, но изучается «целесообразность приобретения и использования таких аппаратов для выявления нарушений земельного законодательства».

Сейчас Росреестр учитывает земельные участки и объекты недвижимости на них при помощи космической съемки или аэрофотосъемки. Но у них точность плюс-минус пять метров. Это много. Это лишние сотки и даже гектары. Из-за большой погрешности границы участков на бумаге и на земле нередко не совпадают для целых садовых товариществ и даже населенных пунктов. Бывает и так, что земельные участки, принадлежащие Рослесхозу, накладываются на земли поселений или территории Министерства обороны.

По экспертным оценкам, до 70% земельных участков не имеют четких границ и не оформлены в соответствии с действующим законодательством.

Власти готовы активизировать учет и надзор за земельными наделами и беспилотники, позволяющие детализировать карту местности с максимальной точностью, как нельзя лучше подходят для этой цели.

Беспилотник против глухого забора и злой собаки

Обследовать земельный участок бывает не так-то просто, если он обнесен двухметровым забором и примыкает к такому же соседнему участку. За забором слышен собачий лай, а хозяева не подадут признаков жизни. Беспилотник, запущенный над проблемными участками, легко справляется с проблемой доступности. Оператор беспилотника видит сверху все и запросто фиксирует границы участка и объекты недвижимости на нем.

К выходу на новый технический уровень надзора за землей чиновников подталкивают изменения в Земельном кодексе и Кодексе об административных правонарушениях. С прошлого года региональные подразделения Росреестра вправе не спрашивать разрешения собственника земли на фотографирование его участка и могут предъявить претензию, пересчитать налог на землю и имущество, если факт самозахвата установлен дистанционно. «Применение дистанционных методов контроля сокращает число выездных мероприятий, позволяет проводить адресные проверки только в случае обнаружения конкретных признаков нарушений», — поясняют в ведомстве.

Всего в России по состоянию на 1 апреля зарегистрированы права на 34 млн участков (рост к прошлому году — около 3,5 млн участков). То есть это участки, границы которых не определены и в отношении которых не проводилось межевание. А в государственный кадастр недвижимости внесено 57,8 млн участков.

В Московском областном бюро технической инвентаризации тоже не отрицают эффективность беспилотников. А вот власти подмосковного Звенигорода уже наняли частную компанию, которая провела фотосъемку городской территории при помощи беспилотного летательного аппарата. Было сделано 7,5 тыс. снимков на 52 кв. км. На кадастровый учет было поставлено почти 10 тыс. объектов недвижимости.

За эту услугу муниципалитет заплатил 16 млн руб., но за счет уточнения границ и выявления земельных участков без кадастровой стоимости, без определения категории земель, без вида разрешенного использования или с некорректными адресами удалось собрать налогов на 127 млн руб. больше, чем годом ранее.

Штрафы растут десятикратно

Кстати, применение новых технических средств пополняет бюджет не только за счет роста налогооблагаемой базы (то есть прироста количества учтенных земельных участков), но и за счет штрафов. В 2015 году инспекторы Росреестра выявили на 8% больше нарушений, сумма взысканных с нарушителей штрафов в прошлом году выросла более чем в два раза и превысила 400 млн руб., пояснили в ведомстве.

Штрафы исчисляются исходя из кадастровой стоимости земельного участка. С марта 2016 года размеры штрафов выросли десятикратно.

Поскольку государственный кадастровый учет носит заявительный характер, то в стране остается в тени значительная группа недвижимости, сведения о которой отсутствуют в государственном кадастре недвижимости. Так, у 355 тыс. из 8,8 млн. подмосковных объектов недвижимости в ГКН отсутствуют площадные и протяженные характеристики, более 80 тыс. земельных участков не имеют категории и вида разрешенного использования. «Обладатели таких земельных участков и объектов капитального строительства, находящиеся в собственности физических лиц, не платят в бюджеты ни рубля», — говорит гендиректор Московского областного БТИ Владислав Мурашов.

По экспертным данным, только в одной Московской области свыше 1,1 млн объектов не оформлены гражданами и не учитываются в налоговом обороте. То есть ключевые сведения об этих объектах недвижимости и их владельцах отсутствуют в государственном кадастре недвижимости.

Для вывода незарегистрированных участков из тени власти используют еще один все более популярный инструмент: садовод может настучать на соседа, который всем на зависть прирезал себе ничейной земли или на месте избушки воздвиг хоромы, но не сообщил об этом властям. Проект называется «Общественная инвентаризация».

Министерство имущественных отношений Московской области выявило к концу прошлого года и вовлекло в оборот 72 тыс. земельных участков, имеющих нарушения законодательства. Это увеличило налоговые поступления в бюджет с 12 млрд до 35 млрд руб.

Если сидел тихо 15 лет

Узаконить самозахват или незаконно прирезанные сотки можно. С 1 марта 2015 года в Земельный кодекс РФ были внесены изменения, позволяющие это сделать. При этом есть два варианта решения спора: платный и бесплатный.

Бесплатно прирезать можно не более 10% от площади исходного участка и при условии, что заявитель не менее 15 лет назад установил забор на присоединенной территории, пояснили «Газете. Ру» в Мособлбюро технической инвентаризации.

То есть границы присоединяемой земли не должны были изменяться более 15 лет. Но не факт, что владелец участка и забора может доказать, что этот забор действительно стоит тут 15 лет? Эта законодательная норма явно нуждается в проверке на коррупциогенность.

Второй способ узаконить захваченные сотки — выкупить их за 50% от кадастровой стоимости.

Но тут установлен лимит: можно узаконить 15 соток, если ты садовод, 10 соток положены для огородников и 25 соток — для дачного строительства. «Таким образом, имея в собственности огород площадью 6 соток, можно присоединить еще 4 сотки — естественно, при условии, что выкупаемая земля принадлежит не соседу, а находится в муниципальной собственности», — поясняют в МОБТИ.

Архаика этой нормы показательна: кто ты — садовод, или огородник, или дачник? Вроде бы ни правительство, ни Кремль не влезают в личную жизнь россиян настолько, чтобы указывать, что им сажать: только ли картошку с капустой, и тогда ты вроде бы имеешь не самый привлекательный статус огородника. Или ты полноценный дачник и вправе посадить на своем участке и картошку, и яблони в цвету тебе не запрещены, и даже баня с бассейном. Соответственно, и добавить к своим соткам сможешь столько же, сколько огородник с садоводом, вместе взятые. Явная дискриминация по растительному признаку.

Амнистии приходит конец

Разбираться с этими проблемами, доставшимися еще от СССР, властям и гражданам придется в оставшиеся полтора года. К этому сроку заканчивается действие «дачной амнистии» — упрощенного порядка легализации прав на спорные участки и постройки. С 1 января 2018 года вступит в силу ст. 19 закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Будет запрещено распоряжение землями, в отношении которых отсутствуют сведения о точном местоположении границ. Это значит, что все те, кто не провел межевание земель и не внес итоги этих манипуляций в госкадастр, не смогут ни продать, ни завещать, ни заложить свой земельный участок.

Сейчас не вполне понятно: если гражданин приходит в региональное подразделение Росреестра и говорит, что он хочет узаконить свои права на дачу по схеме «дачной амнистии», то штрафовать за бесплатное пользование землей его не будут. А если владелец дачи (сада, огорода) не пришел сам, но его земельный участок сфотографировал беспилотник, а следом пришел инспектор Росреестра или лесхоза, то амнистия как бы не действует?

Впрочем, граждане пока не торопятся воспользоваться амнистией. За три месяца 2016 года количество регистрационных действий, совершенных в упрощенном порядке («дачная амнистия»), составило всего 138 тыс. (в январе – марте 2015 года — 268 тыс.).

Источник: gazeta.ru

4.6 Подмосковные власти займутся поиском неплательщиков налогов за землю и имущество

Подмосковные муниципалитеты совместно с областным министерством имущественных отношений собираются заняться поиском граждан, которые не платят [налоги](#) за земельные участки и имущество. На завершение работы по выявлению крупных плательщиков потребуется от 3 до 6 месяцев, сообщает «Интерфакс» со ссылкой на Никиту Чаплина, зампреда Мособлдумы.

По словам Чаплина, достаточно было просмотреть статистику, чтобы обнаружить, что в ряде богатых районов Подмосковья проживающие там граждане идут на ухищрения, чтобы не платить налоги. Они не регистрируют возведенные строения и права на собственность. Чаплин добавил, что поиском неплательщиков займутся не только администрации муниципалитетов и

министерство имущественных отношений, но и кадастровая палата, регистрационная служба, а также налоговики.

Зампред областного парламента добавил, что планируется провести работу с публичной [кадастровой](#) картой. Муниципалитеты займутся сверкой прав на земельные участки и строения, выясняя при этом, начисляются ли за них налоги.

Источник: metrprice.ru

4.7 Муниципалитеты наследуют землю

Как стало известно «Газете.Ру», муниципалитетам хотят дать возможность изымать бесхозные доли в ускоренном порядке. Речь идет о земельных участках, которые в начале 90-х раздавались сотрудникам сельхозпредприятий. Эксперты говорят о миллионах гектаров, которые могут изъять по новому закону.

Во многих регионах России сельхозпредприятия столкнулись с дефицитом земли. Из-за правовой коллизии бесхозные участки, а таких достаточно много, крайне сложно вернуть в оборот. Чтобы решить эту проблему, муниципалитетам хотят дать возможность в ускоренном порядке реквизиовать землю, чьих хозяев нельзя найти. Соответствующий законопроект внес в Госдуму Народный хурал (высший законодательный орган) Бурятии. Речь идет о земельных долях, чьи владельцы умерли, а наследников найти не удалось либо они не стали получать наследство.

«В девяностые все сельские работники получили свою долю земли в колхозах и совхозах, где работали. В каждом регионе были свои нормы, кто-то получил по 7 га, кто-то по 20 га. За более чем 20 лет многие из этих людей умерли, кто-то уехал. Наследников найти нельзя, а земля простаивает», — пояснил Вячеслав Телегин, председатель Совета крестьянских (фермерских) хозяйств и сельскохозяйственных кооперативов.

По его словам, проблема возвращения бесхозной земли в оборот стоит крайне остро.

«Десятки миллионов гектаров не используются, а рядом работают производители, которые кровно заинтересованы в земле, но не могут ее получить из-за правовых коллизий», — отметил он.

На данный момент технически достаточно сложно вернуть такие доли в оборот. Как пояснил Александр Зарицкий, руководитель управления земельно-имущественных отношений Heads Consulting, согласно существующему законодательству, земли сельскохозяйственного назначения, которые не использовались, могут быть изъяты через три года и предоставлены лицам, заинтересованным в их освоении. В этом заинтересованы как государство, так и частный сектор. Однако для земельных долей это правило не действует. Для того чтобы передать их кому-то, надо провести ряд процедур. Необходимо общее собрание остальных владельцев долей, после чего власти должны обратиться в суд, что ничего не гарантирует.

«В общероссийском же масштабе судебная практика по соответствующим вопросам отличается: в одних регионах невостребованные земельные доли без проблем передаются в муниципальную собственность (в качестве примера можно привести Костромскую область), в других (как в Бурятии) суды блокируют принятие соответствующих решений», — говорит Олег Сухов, президент Гильдии юристов рынка недвижимости.

Как он уточнил, для того чтобы механизм заработал, необходимо также разработать процедуру передачи выморочного имущества (наследуемое имущество, на которое не претендуют родственники) муниципалитетам в административном порядке. Михаил Кюрджев, партнер адвокатского бюро А2, согласен, что необходимы дополнительные изменения в Гражданский кодекс, поскольку законопроект вводит новое понятие «невостребованные земельные доли».

Есть риск, что такие вопросы будут решать настолько быстро, что наследники не успеют провести необходимые процедуры.

Зарицкий заверяет, что «впоследствии они смогут предъявить иски к уполномоченным органам в отношении изъятого земельного участка (конечно же, при соблюдении определенных условий — срока исковой давности, наличии уважительных причин пропуска срока принятия наследства и т.д.)».

«Проблема с определением судьбы бесхозных земельных участков является актуальной для части российских регионов. К ним относятся, во-первых, территории, на которых активно развивается сельское хозяйство, и, во-вторых, районы, прилегающие к мегаполисам. В последнем случае земли сельхозназначения пользуются спросом со стороны горожан, желающих обзавестись загородным домом (в допустимой законом форме). В обоих случаях проблему обостряет неоднородность судебной практики», — говорит Светлана Бурцева, председатель Люберецкой коллегии адвокатов.

Она уточнила, что на сегодняшний день единственным наследником выморочных долей является Российская Федерация, а в случае если поправки примут, их смогут в ускоренном порядке получить муниципальные власти (сейчас субъекты РФ и муниципальные образования могут призываться к наследованию только по завещанию).

«Если землю получают муниципальные власти, то ее, как правило, быстро передают тому, кто в ней действительно заинтересован, а там, где федеральная собственность, все может решаться десятки лет», — отметил Телегин.

В то же время, по его словам, даже если новые правила будут приняты, бесхозные земли могут зависнуть из-за отсутствия денег в бюджете местных властей.

«Хотя муниципалитеты наконец получают необходимые полномочия, денег у них, как правило, нет, что все равно затормозит применение решений на практике».

Доли еще надо в участок превратить. Границы таких долей четко не прописаны, просто указано, что каждому принадлежит по 20 га от общих 400 га, к примеру. Чтобы выделить реальный участок, необходимы кадастровые процедуры, межевание, все это стоит денег, которые в бюджет муниципалитетов не заложены», — говорит Телегин.

Источник: gazeta.ru

4.8 «Теневых посредников» назвали одной из основных проблем российского рынка жилья

Одной из основных проблем российского рынка жилья является рост числа «теневых посредников», то есть, людей, которые никак не контролируются, но предоставляют услуги.

Сегодня необходимо разработать внятные критерии для всех риелторов, создать единый реестр посредников, выстроить прозрачные между всеми участниками рынка недвижимости, сообщает Недвижимость.Mail.ru со ссылкой на экспертов, принявших участие в пресс-конференции, посвященной законопроекту «О посреднической (агентской) деятельности»

По мнению Дмитрия Ушакова, одного из авторов законопроекта, принятие этого закона может привести к тому, что [риелторы](#) поднимут цены на свои услуги. Ведь им придется страховать свою ответственность в пользу третьих лиц, а также вносить деньги в компенсационный фонд СРО. Впрочем, уверен Ушаков, повышение цен не будет значительным.

В то же время, считает автор законопроекта, наши соотечественники, собирающиеся купить или продать квартиру, получают ощущение надежности. Они будут защищены от нечестных людей, [притворяющихся риелторами](#).

Источник: metrprice.ru

4.9 Прокуратура нашла нарушение в московском законе о благоустройстве улиц

Московская прокуратура нашла несоответствия столичного и федерального законодательства в части регламента археологических работ при благоустройстве столичных улиц, сообщает «Коммерсантъ».

В июне активисты общественного движения «Архнадзор» заявили о том, что спешная реконструкция Тверской улицы, начатая этим летом в рамках программы благоустройства «Моя улица», идет с нарушениями. Строительные работы, по их мнению, привели к повреждениям ряда найденных объектов — например, остатков башен Тверских ворот исторического Белого города, белокаменного подвала, предположительно относившегося к храму Святого Димитрия Солунского у Тверских ворот, пишет газета. Департамент культурного наследия Москвы сослался тогда на постановление столичного правительства N414-ПП, в котором говорится, что археологические раскопки при благоустройстве обязательны не во всех случаях. В ответ координаторы «Архнадзора», действующие при поддержке депутата Мосгордумы Елены Шуваловой, направили жалобу в столичную прокуратуру, говорится в публикации.

Прокуратура обнаружила, что постановление N414-ПП противоречит ст. 45.1 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», согласно которому порядок проведения всех археологических работ в стране устанавливает Российская академия наук (РАН). Об этом говорится в официальном письме ведомства, подписанном прокурором Москвы Владимиром Чуриковым, пишет «Коммерсантъ». При этом регионы не могут устанавливать свой порядок. Именно поэтому московский нормативный акт, не требующий археологических исследований при производстве землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, противоречит федеральному закону, следует из письма прокуратуры. Однако за прокурорским разъяснением не последовало никаких действий — виновные в повреждении археологических объектов не привлечены к ответственности, отметил в разговоре с изданием активист «Архнадзора» Андрей Новичков. Теперь руководители движения намерены обратиться в Генпрокуратуру.

Реконструкция Тверской улицы — часть программы по благоустройству московских

общественных пространств «Моя улица», запущенной столичными властями в 2015 году. В рамках этой программы в Москве планируется благоустроить 52 улицы, 14 площадей и 79 парковых территорий. Общая стоимость работ в рамках проекта «Моя улица» в 2016 году составит 22 млрд руб.

Источник: realty.rbc.ru

4.10 Москвичей массово лишают очереди на получение квартир

Как сообщил «Известиям» глава комиссии СПЧ по миграционной политике Евгений Бобров, в Москве незаконное лишение граждан права на получение жилья давно приняло массовый характер. Причем столичные чиновники продолжают снимать граждан с жилищного учета даже после того, как Генпрокуратура выявляла нарушения прав сотен семей. И не несут за это никакой ответственности.

Основания для того, чтобы признать очередника не нуждающимся в жилье и вычеркнуть его из очереди, находят самые разные. Например, при подсчете квадратных метров на человека учитывают жилье не кровных родственников: москвич женился, а у жены есть жилье в другом регионе.

— Даже он не имеет права на это жилье, потому что оно принадлежит жене и приобретено до брака, — поясняет Бобров. — Соответственно, рассчитывают это на всех членов его семьи, и если получается больше 18 кв. м на человека, снимают с учета. Учитывают нежилые помещения, садовые дома, даже земельные участки, где жить невозможно. Люди стоят в очереди на московское жилье, а не на дом в деревне без удобств. Хотя в приложении к московскому закону №29 («Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения») есть перечень критериев благоустроенности жилых помещений, которым они должны соответствовать. Если хотя бы один критерий не соблюдается, помещение является неблагоустроенным. Деревенские дома, где нет водопровода и всего остального, чиновники учитывать не имеют права. Тем не менее они это делают.

По мнению председателя комиссии СПЧ, необходимо принять ряд поправок в федеральные законы — в частности, вернуть многодетным семьям и инвалидам право на внеочередное получение жилья.

— А в Административный и Уголовный кодексы можно внести такие статьи: если чиновник повторяет действия, по которым уже есть сложившаяся судебная практика, что они незаконны, то за это его нужно привлекать к дисциплинарной ответственности, а затем и к уголовной, — сказал он. — Потому что чиновники лишают людей возможности получить жилье. За это они должны приговариваться к штрафу, а по уголовной ответственности — к еще большему штрафу, дисквалификации и запрету занимать должности на государственной службе. А если это принесло существенный вред, то надо приговаривать их и к обязательным работам. Пусть идут чистить фонтаны и канализационные коллекторы. От этого пользы больше будет, — уверен Евгений Бобров.

По мнению члена Общественной палаты Владислава Гриба, эффективность такой нормы под большим вопросом.

— У нас практика по этим делам очень разнообразная, даже Верховный суд иногда выносит самые разные решения, — пояснил он. — И решения судов бывают взаимоисключающие. И

иногда чиновник может это использовать, чтобы себя оправдать. И чтобы доказать, что решение не соответствует сложившейся практике, нужно его до конца расследовать. В любом случае суд будет опираться на конкретные нормы законодательства.

Владислав Гриб считает, что есть только одно решение этой проблемы, которое, впрочем, не устроит многих чиновников: закрытый перечень оснований для исключения из очереди.

— Нужны четкие критерии — когда человек исключается из очереди на жилье, на каких основаниях. Нужен очень короткий закрытый перечень, — заявил он. — Пока такого не будет, проблема не решится. И это не только по праву на жилье, но и по многим другим правам. К сожалению, там, где возможны конфликты интересов между властью и обществом, законодательство у нас очень гибкое и размытое, причем не с точки зрения защиты прав граждан. Проблема нашей правовой системы заключается в нечеткости многих законодательных норм, особенно там, где права граждан могут быть нарушены. Новой думе надо будет исправлять много законодательных норм.

20 июля СПЧ проведет рабочее совещание по проблемам обеспечения жильем москвичей, на котором будут присутствовать представители как федеральных, так и городских властей.

— У нас будет несколько заседаний, — рассказал Евгений Бобров. — И по проблемам, с необходимостью решать которые московские власти согласны, мы им дадим домашнее задание. Через две недели пусть решат. Если московские власти критикуют наши предложения и не предлагают свои, то это саботаж, в том числе указов президента о доступном жилье. Московские чиновники говорят, что всё нормально, что не нужно строить жилье по себестоимости 35–40 тыс. рублей за метр с нормальным качеством — лучше строить дороже. Потому что только тогда можно будет продать его за 160–180 тыс. рублей за метр, на чем они и наживаются. Пустующего жилья в Москве миллионы квадратных метров. Часть из них в муниципальной и государственной собственности, другая — в частной. Государственное жилье можно было бы очередникам предоставлять. А что касается пустующего частного жилья, то можно наладить систему субсидируемой государством аренды, и частнику будет выгоднее сдавать, например, какому-то государственному предприятию, а не на стихийном рынке непонятно кому.

Источник: izvestia.ru

5. Разбираем вопросы клиентов и подписчиков

5.1 Нарушены ли права ребенка при продаже приватизированной квартиры?

Нас спрашивают: Женщина была прописана в муниципальной квартире одна, подала заявление на приватизацию 16.07.2012, подписала договор передачи тоже 16.07.2012 и он пошел на регистрацию. 28.08.2012 у нее родилась дочь, 13.09.2012 ее прописали в этой квартире, а 14.09.2012 зарегистрировался договор передачи. Т.е. дочь рождена в промежутке между подписанием договора передачи и его регистрацией. Сейчас квартира продается. Были ли нарушены права дочери и может ли она в будущем оспорить сделку?

Отвечаем: В соответствии со ст. 7 ФЗ "О приватизации жилищного фонда в РФ", передача жилых помещений в собственность граждан оформляется договором передачи, заключаемым органами государственной власти или органами местного самоуправления поселений, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое помещение в собственность.

Поскольку в законе не предусмотрено требование государственной регистрации договора передачи, судебная практика исходит из того, что договор передачи считается заключенным с момента его подписания сторонами. Данная позиция, в частности, отражена в Определении Московского областного суда от 13.09.2011 г. по делу N 33-20643; Апелляционном определении Санкт-Петербургского городского суда от 29.01.2015 г. N 33-737/2015.

Также в п. 8 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 N 8 "О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" различаются оформление договора на передачу жилого помещения в собственность и государственная регистрация права собственности. То есть, государственной регистрации подлежит лишь переход права собственности на объект недвижимости, в отношении которого заключен договор передачи (абз. 3 ст. 7 ФЗ "О приватизации жилищного фонда в РФ").

Таким образом, поскольку договор передачи считается заключенным с момента его подписания, стороны, которые должны участвовать в данном договоре, определяются также в момент его подписания. В соответствии с абз. 2 ст. 7 ФЗ "О приватизации жилищного фонда в РФ", в договор передачи жилого помещения в собственность включаются несовершеннолетние, имеющие право пользования данным жилым помещением и проживающие совместно с лицами, которым это жилое помещение передается в общую с несовершеннолетними собственность, или несовершеннолетние, проживающие отдельно от указанных лиц, но не утратившие право пользования данным жилым помещением. Поскольку в описанной Вами ситуации подписание договора передачи состоялось 16.07.2012 г., то есть до рождения ребенка, он не являлся субъектом, которого необходимо было включить в качестве стороны в договор передачи. Поэтому права ребенка в данном случае не нарушены.

Поскольку ребенок прописан в квартире, он имеет право пользования ей. В случае отчуждения квартиры ребенок сохраняет право пользования и не может быть снят с регистрационного учета в данной квартире, пока родители не найдут другого жилого помещения, в котором может быть прописан ребенок. Данная позиция отражена, в частности, в Определении Верховного Суда РФ от 16.04.2013 N 4-КГ13-2. В данном Определении Верховный Суд, опираясь на нормы действующего законодательства, Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 8 июня 2010 г. N 13-П "По делу о проверке конституционности пункта 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки В.В. Чадаевой", Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации", не согласился с выводами суда второй инстанции, который посчитал, что после перехода права собственности на спорную квартиру к новому собственнику право пользования данным жилым помещением у зарегистрированных в ней лиц, в том числе несовершеннолетней Ш.В., прекратилось, в связи с чем указанные лица, включая несовершеннолетнего ребенка, подлежали снятию с регистрационного учета. Как указал Верховный Суд Российской Федерации, судом второй инстанции были неверно определены юридически значимые обстоятельства по делу, касающиеся соблюдения жилищных прав несовершеннолетнего ребенка, в частности тот факт, что Ш.В. постоянно зарегистрирована и проживает в спорном жилом помещении, права на другое жилое помещение не имеет, денежными средствами для приобретения иного жилья ее мать не обладает.

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

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