



## *Юридическая рассылка о недвижимости*

*с 17 по 23 апреля 2017 года*

Добрый день, уважаемые коллеги.

Читайте в свежем выпуске "Юридической рассылки о недвижимости"

### 1. Новости законодательства

- Компенсационный фонд застройщиков планируют сделать основным инструментом защиты дольщиков

### 2. Судебная практика

- Арендатор публичного предприятия не обязан платить за участок, если условия об оплате нет в договоре
- Верховный суд разрешил отказываться от негодной квартиры после покупки
- Распределение нежилых помещений в доме по итогам инвестиционных строительных проектов

### 3. Обзор юридических новостей о недвижимости в прессе

- По обе стороны забора. В регионе начнут борьбу с незаконными ограждениями
- Власти опасаются протестов и уже в мае начнут спрашивать согласие москвичей на снос хрущевок

### 3. Специальный материал. Авторские статьи

- Подписка на обновления по судебным делам на сайте судов общей юрисдикции г.Москвы (пошаговая инструкция)
- Варианты проверки недвижимости. Как быстро и качественно проверить недвижимость перед покупкой?
- Проверка недвижимости перед покупкой.Разбираем пример из практики
- Оспаривание кадастровой стоимости объектов: снижение налогового бремени

## **1. Новости законодательства**

### **Компенсационный фонд застройщиков планируют сделать основным инструментом защиты дольщиков**

По проекту застройщику больше не нужно будет страховать свою гражданскую ответственность или обеспечивать исполнение обязательств поручительством банка. Законопроект внесло в Госдуму правительство. Наряду с залогом, который останется обязательным, основным гарантом выполнения обязательств застройщика перед участниками долевого строительства станет компенсационный фонд. Отчисления в него нужно будет вносить до госрегистрации договора участия в долевом строительстве. Закон об участии в долевом строительстве уже предусматривает существование компенсационного фонда. Однако пока он выступает дополнительной мерой защиты дольщиков и не заменяет обязанности застройщика страховать свою гражданскую ответственность либо обеспечивать исполнение обязательств поручительством банка. Эти две обеспечительные меры предложено отменить, а положения о фонде - переработать. Только после этого он сможет полноценно выполнять свою роль. Еще в декабре правительство предусмотрело, что управлять средствами должна специально созданная некоммерческая организация в организационно-правовой форме фонда.

По законопроекту размер взносов эта организация будет рассчитывать по методике правительства на основе цены каждого договора с дольщиком. Размер отчисления не должен будет превышать предельный процент цены договора участия в долевом строительстве.

На случай неуплаты взносов проектом предусмотрена возможность приостановить государственный кадастровый учет, госрегистрацию прав на недвижимость либо и то, и другое. Планируется дополнить перечень оснований и сроков приостановления соответствующими положениями.

Кроме того, полагаем, что при неуплате взносов контролирующий орган может выдать предписание об устранении нарушений требований закона. Если юрлицо-застройщик его не исполнит, то "штраф" составит от 100 тыс. до 200 тыс. руб.

Документ: [Проект Федерального закона N 139186-7](#) (внесен в Госдуму 1 апреля 2017 года)

Источник информации: Консультант Плюс

## **2. Судебная практика**

### **Арендатор публичного предприятия не обязан платить за участок, если условия об оплате нет в договоре**

ВС РФ "поддержал" арендатора муниципального "имущественного комплекса" в споре о плате за землю под ним. Такой подход ВС РФ уже "применял" к аренде помещений. После заключения договора арендодатель "потребовал", чтобы компания оплатила пользование земельным участком. Она отказалась, арендодатель обратился в суд.

В нижестоящих судах компания дело "проиграла", но на ее сторону встал ВС РФ. Он отметил: по договору арендатор не должен был дополнительно платить за землю. Также стороны не закрепили обязанность заключить отдельный договор на аренду земельного участка. По договору арендная плата за имущественный комплекс "определялась" согласно методике, утвержденной органом госвласти. Верховный суд подчеркнул: отсутствие коэффициента платы за землю не означает, что стороны согласовали обязанность арендатора платить за участок. В итоге ВС РФ "применил" в данном споре "общее правило": плата за пользование недвижимостью обычно включает плату за землю. Ранее это "отмечал" и ВАС РФ.

Арендаторам недвижимости рекомендуем учесть следующее. Даже если по договору нет отдельной платы за землю, она может быть предусмотрена законом. Например, нормативным актом об аренде публичной недвижимости. В такой ситуации арендатор должен платить за пользование участком.

Документ: "Определение" ВС РФ от 03.03.2017 N 302-ЭС16-15829

Источник информации: Консультант Плюс

## **Верховный суд разрешил отказываться от негодной квартиры после покупки**

Покупатель жилья имеет право вернуть деньги, выплаченные за квартиру, которая его не устроила, постановил Верховный суд

[Читать далее](#)

## **Распределение нежилых помещений в доме по итогам инвестиционных строительных проектов**

В силу особого назначения помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома (здания), приобретение права на них одним лицом нарушает права иных лиц - собственников иных самостоятельных помещений, имеющих в силу закона право на использование объектов общей долевой собственности. Такие помещения, не имеющие самостоятельного назначения, не могут распределяться участниками инвестиционного обязательства отдельно от распределения основных помещений в доме.

Между Правительством Москвы, истцом и ответчиком был подписан акт о результатах частичной реализации инвестиционного контракта в части нежилой площади, в соответствии с которым между Правительством Москвы и фондом (истцом) была распределена полезная нежилая площадь жилого комплекса. Впоследствии между истцом и ответчиком было заключено соглашение, оспариваемое по настоящему делу, и согласно которому между сторонами были распределены нежилые помещения.

Как указывал заявитель при рассмотрении дела, фактически в результате произведенного раздела общая площадь помещений, распределенных между сторонами по результатам проведенной судебной экспертизы, составила 7 410,2 кв. м, из них истцу было передано всего 4074,5 кв. м, в том числе 2 379,0 кв. м - помещения, относящиеся к лестницам,

лифтовым шахтам, венткамерам, подвалам, коридорам, чердакам, лифтовым холлам, а также 1711,1 кв. м полезной площади; ответчику было распределено 3 335, 7 кв. м, из них 3 320,1 кв. м полезной площади и 17,6 кв. м и 15,6 кв. м места общего пользования. Суды при рассмотрении спора, не ставя под сомнение результаты судебной экспертизы, установившей значительную часть помещений, переданных истцу, к объектам общей собственности, предназначенным для обслуживания более одного помещения в доме, не учли, что такие помещения, неимеющие самостоятельного назначения, не могли подлежать отдельному от распределения основных помещений в доме, разделу участниками инвестиционного обязательства.

Учитывая установленный ч. 2 ст. 290 Гражданского кодекса РФ запрет на отчуждение доли в праве общей долевой собственности, как отчуждение самих объектов общего имущества отдельно от передачи прав на самостоятельные объекты недвижимости, выводы судов нельзя признать соответствующими указанным нормам материального права.

Заключение сделок без учета положений норм ст. ст. 290 Гражданского кодекса и 36 Жилищного кодекса РФ является нарушением не только требований закона, но и прав стороны оспариваемого соглашения, как инвестора, правомерно рассчитывающего на получение части результата инвестиционной деятельности - помещений, имеющих самостоятельное полезное функциональное назначение. Судебная коллегия полагает также, что в силу особого назначения помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома (здания), приобретение права на них одним лицом нарушает также права иных лиц - собственников иных самостоятельных помещений, имеющих в силу закона право на использование объектов общей долевой собственности.

Определение Верховного Суда РФ от 01.03.2017 N 305-ЭС15-6842

Источник информации: [m-logos.ru](http://m-logos.ru)

### **3. Обзор юридических новостей о недвижимости в прессе**

#### **По обе стороны забора. В регионе начнут борьбу с незаконными ограждениями**

Следующий год станет годом борьбы с разномастными заборами на территории дачных и садовых товариществ, сообщил на пресс-конференции первый зампред Московской областной Думы, председатель Союза дачников Подмосковья Никита Чаплин.

[Читать далее](#)

#### **Власти опасаются протестов и уже в мае начнут спрашивать согласие москвичей на снос хрущевок**

Когда мэр Москвы Сергей Собянин 21 февраля заявил о намерении Москвы начать гигантскую программу избавления от пятиэтажек хрущевского периода, его подчиненные говорили, что первые списки домов под снос появятся к сентябрю. Но в апреле процесс

резко ускорился: по словам мэра, предварительный список домов будет готов к началу мая. Составлен он будет по жалобам жителей и данным о состоянии домов, и попасть в него могут любые дома хрущевского периода, включая девятиэтажки. А голосование жителей о судьбе их домов начнется до того, как будет принят федеральный закон, утверждающий основные параметры реновации, в том числе переселения.

[Читать далее](#)

## 4. Специальный материал. Авторские статьи

### **Подписка на обновления по судебным делам на сайте судов общей юрисдикции г.Москвы (пошаговая инструкция)**

На сайте судов общей юрисдикции города Москвы появилась возможность подписаться на конкретное дело

Предлагаем Вашему вниманию пошаговую инструкцию по подписке.

[Ссылка на инструкцию](#)

### **Варианты проверки недвижимости. Как быстро и качественно проверить недвижимость перед покупкой?**

В последнее время появилось много сервисов по юридической проверке недвижимости.

[Читать далее](#)

### **Проверка недвижимости перед покупкой. Разбираем пример из практики**

Клиент, планирующий приобретение офисного помещения в Москве, обратился к юристам с целью проверки «юридической чистоты» такой недвижимости, определения рисков последующего изъятия имущества у добросовестного приобретателя.

[Читать далее](#)

### **Оспаривание кадастровой стоимости объектов: снижение налогового бремени**

Почему налоги так выросли? Как рассчитать налог?

Как снизить налоговое бремя в случае, если рассчитанная Вам кадастровая стоимость явно превышает стоимость Вашей недвижимости по рынку?

Читать в [материале](#)

[Компания «Юридическое бюро» - юридическое сопровождение сделок с недвижимостью, представительство в судах](#) в Москве и Московской области, других регионах России. Подписаться на рассылку [можно тут](#).

Наши интернет ресурсы:

- [официальный сайт компании](#)
- [официальная страница Юрбюро в facebook](#)
- [юридическая поддержка риэлторов в facebook](#)

**С уважением, Горбачук Александр – директор по маркетингу Компании «Юридическое бюро»**