



## *Юридическая рассылка о недвижимости с 19 по 25 декабря 2016 года*

Добрый день, уважаемые коллеги.

Читайте в свежем выпуске "Юридической рассылки о недвижимости"

### 1. Обзор юридических статей о недвижимости в прессе

- Охота на дома-невидимки (Что ждет дачников Московской области)
- Жительница Ленобласти четыре года пыталась отстоять земельный участок
- В столице ждут квартир более 1,1 тысячи обманутых дольщиков

### 2. Новости законодательства

- С января можно будет подавать документы через интернет не только в ВС РФ и арбитражные суды
- Правительство обезопасило участников долевого строительства
- Требования к застройщику, покупающему обязанности банкрота, нужно будет искать в Законе о дольщиках
- С 2017 года владельцы земли и недвижимости смогут инициировать комплексное развитие территории
- Предлагается не исключать из ЕГРЮЛ организации, в отношении которых возбуждено дело о банкротстве

### 3. О налогах

- Полезная информация по расчету налога на имущество организаций

## 1. Обзор юридических статей о недвижимости в прессе

### **Охота на дома-невидимки (Что ждет дачников Московской области)**

Двукратные налоги на землю, требование с нового года делать техплан для постановки на учет дач и садовых домов, черные списки участков с незарегистрированными строениями — все это либо меры, уже действующие в Московской области, либо дело ближайшего будущего.

[Читать далее](#)

### **Жительница Ленобласти четыре года пыталась отстоять земельный участок**

Закон о дачной амнистии, принятый несколько лет назад для урегулирования земельных споров, сработал в обратную сторону, породив множество судебных разбирательств. Какие опасности грозят собственникам, каких ошибок следует избегать и почему не стоит отчаиваться даже после несправедливого вердикта, "РГ" выяснила на примере одной семьи из Ленинградской области, отстоявшей свой участок в нелегкой битве с соседями, местными властями и даже самим судом.

[Читать далее](#)

### **В столице ждут квартир более 1,1 тысячи обманутых дольщиков**

В реестр пострадавших граждан от недобросовестных застройщиков в столице включены в настоящее время 1153 человека. Это люди, которые пытались за свой счет решить квартирный вопрос. Но, к сожалению, новоселье у многих из них отложено на неопределенное время. Об этом сообщил вчера журналистам председатель Москомстройинвеста Константин Тимофеев

[Читать далее](#)

## **2. Новости законодательства**

### **С января можно будет подавать документы через интернет не только в ВС РФ и арбитражные суды**

Направлять все документы в электронном виде можно будет в гражданском, арбитражном, административном и уголовном процессах. Правило заработает для тех судов, у которых будет техническая возможность. Сейчас право взаимодействовать с судом через интернет закреплено АПК РФ, но касается не любых документов.

В суды, у которых будет техническая возможность, с 2017 года можно будет представлять документы в электронном виде. Это можно будет сделать через форму на официальном сайте суда.

Некоторые документы нужно будет для подачи через сайт суда заверять усиленной квалифицированной электронной подписью. Например, сейчас нельзя ходатайство об обеспечении иска включить в "электронное" исковое заявление, направляемое в арбитражный суд. Если так поступить, ходатайство не считается поданным. С 2017 года станет проще: таких последствий не будет, если заявление подписано усиленной квалифицированной электронной подписью.

Порядок заполнения формы на сайтах судов, судя по всему, скоро установит ВС РФ. Так, для электронного обращения в ВС РФ недавно утвержден порядок, который начнет действовать с нового года.

В арбитражные суды уже сейчас можно обращаться через личный кабинет в системе "Мой арбитр" (my.arbitr.ru). Пока ВС РФ не установил положения о подаче документов в такие суды в электронном виде, действует порядок ВАС РФ.

Документ: Федеральный закон от 23.06.2016 N 220-ФЗ (рассмотренные положения вступают в силу 1 января 2017 года)

Источник информации: Консультант Плюс

### **Правительство обезопасило участников долевого строительства**

Глава отечественного кабмина Дмитрий Медведев поставил свою подпись на правительственном постановлении, направленном на создание государственного

компенсационного фонда долевого строительства. Об этом говорится на официальном правительственном портале.

Еще в мае нынешнего года глава российского государства Владимир Путин дал поручение принять закон, предусматривающий повышение уровня защиты граждан, которые являются участниками долевого строительства, с созданием специального государственного компенсационного фонда.

[Читать подробнее](#)

## **Требования к застройщику, покупающему обязанности банкрота, нужно будет искать в Законе о дольщиках**

Содержание требований, которым должен отвечать застройщик, желающий приобрести возмездно права и обязательства строителя-банкрота, не меняется. Но важно знать, что с января их нужно искать в Законе о долевом строительстве. Сейчас эти критерии закреплены в другом законе.

Среди требований, которые применяются сейчас и продолжают применяться с января к застройщикам - приобретателям обязательств и имущества банкротов, следующие:

- отсутствие процедуры ликвидации;
- отсутствие решения об административном приостановлении деятельности;
- отсутствие за прошлый календарный год недоимки по налогам, сборам и задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты. Причем речь идет о недоимке и задолженности в размере более 25% балансовой стоимости активов юрлица.

До 1 января критерии установлены в переходных положениях закона, который и ввел возможность "замены" застройщика-банкрота. С нового года нужно будет применять аналогичные нормы Закона о долевом строительстве.

Документ: Федеральный закон от 29.12.2015 N 391-ФЗ (рассмотренные положения вступают в силу 1 января 2017 года)

Источник информации: Консультант Плюс

## **С 2017 года владельцы земли и недвижимости смогут инициировать комплексное развитие территории**

Предложить провести комплексное развитие территории смогут собственники земельных участков или объектов недвижимости на них. Это право будет у тех, кому принадлежит одновременно и участок, и недвижимость, а также у других правообладателей, например арендаторов публичной земли.

Процедура комплексного развития поможет владельцам земельных участков и недвижимости спланировать, как эффективно использовать территорию для размещения жилых домов, офисов, инфраструктуры и других объектов. Комплексное развитие предполагает строительство перечисленных объектов и их реконструкцию.

Участвуя в комплексном развитии, правообладатели смогут получить преимущества, например налоговые льготы и снижение арендной платы. Все это предстоит обсудить с местными властями.

Правообладателям, которые хотят инициировать комплексное развитие территории, нужно будет заключить договор об этом с муниципалитетом. В договоре определяются обязательства сторон по участию в развитии территории. Например, правообладатель за свой счет будет строить жилые и производственные объекты на участке, который ему принадлежит, а муниципалитет обеспечит строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры. Такое взаимодействие выгодно для обеих сторон.

Если в комплексном развитии будут участвовать два правообладателя или больше, то им нужно оформить еще один документ - соглашение о разграничении обязанностей между собой. В нем нужно будет указать, как распределены расходы и ответственность.

Документ: Федеральный закон от 03.07.2016 N 373-ФЗ (рассмотренные положения вступают в силу 1 января 2017 года)

Источник информации: Консультант Плюс

## **Предлагается не исключать из ЕГРЮЛ организации, в отношении которых возбуждено дело о банкротстве**

В третьем чтении одобрены поправки, которые закрепят фактически выполняемое на практике правило. Поводом для внесения изменений стала позиция КС РФ, высказанная в 2015 году. Налоговые инспекции фактически ее уже применяют.

Предлагается закрепить в Законе о госрегистрации юрлиц и ИП, что организации, у которых формально есть признаки недействующих, но по которым при этом возбуждено дело о банкротстве, не должны исключаться из ЕГРЮЛ.

Проект предусматривает, что в налоговую инспекцию в форме электронных документов будут поступать и отражаться в ЕГРЮЛ:

- из арбитражных судов определения о принятии заявления о признании должника банкротом;
- от оператора реестра сведений о банкротстве данные о проведении процедур в рамках дела о банкротстве.

При наличии указанных выше сведений недействующее юрлицо не исключат из ЕГРЮЛ.

Отметим, в 2015 году ФНС приняла решение еженедельно размещать на своем сайте сведения для инспекций о юрлицах, в отношении которых есть публикации о предстоящем исключении из реестра, а также о несостоятельности. Налоговые используют эти данные, чтобы позиция КС РФ находила применение в практике.

Документ: [Проект Федерального закона N 1001592-6](#)

Принят в третьем чтении 14 декабря 2016 года

Источник информации: Консультант Плюс

### **3. О налогах**

## **Полезная информация по расчету налога на имущество организаций**

Поиск по перечню объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база по налогу на имущество организаций определяется как кадастровая стоимость, реализован на [сайте Департамента экономической политики и развития города Москвы](#)

[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»**