



Юридическая рассылка о недвижимости с 24 октября по 6 ноября 2016 года

Добрый день, уважаемые коллеги.

Читайте в свежем выпуске "[Юридической рассылки о недвижимости](#)"

1. Обзор юридических статей о недвижимости в прессе

- Жителям отдаленных районов столицы придется платить больше
- Оценивать стоимость квартир и домов будут по-новому
- Незарегистрированные дома под угрозой сноса

2. Новости законодательства

- Регистраторы обязаны возместить заявителю убытки

3. Судебная практика

- Местные власти могут обязать снести самострой, даже если он возведен до сентября 2015 года
- Если поставщик уже не обязан восполнять недопоставку, взыскать с него неустойку нельзя
- ВС РФ: банк не вправе запрещать заемщикам-физлицам сдавать заложенные квартиры внаем

4. О налогах

- Осталось 70 дней, чтобы заплатить налог на имущество

5. Специальный материал

- Как самостоятельно рассчитать налог на имущество и экономию за счет снижения кадастровой стоимости?
- Список документов, необходимых для комплексной юридической проверки (Legal Due Diligence)

1. Обзор юридических статей о недвижимости в прессе

Жителям отдаленных районов столицы придется платить больше

Почти во всех случаях проведенная московскими властями кадастровая оценка жилья не соответствует их рыночной оценке. К такому выводу пришли аналитики ЦИАН. И если в 64% случаев жилье стоит ниже рынка, то жителям 36% квартир приходится переплачивать. Больше всех сэкономить пока получается у жителей центра города, где разница между кадастровой и рыночной оценкой в отдельном случае достигает 70%. При этом для жителей отдаленных районов налоговая база иногда оказывается почти на 50% выше реальной цены их недвижимости.

[Читать далее](#)

Оценивать стоимость квартир и домов будут по-новому

При определении кадастровой стоимости недвижимости в России теперь будут учитывать экономические и экологические факторы региона, а также износ и историческую ценность строения.

Новая методика оценки вступает в действие с 1 ноября 2016 года. Минэкономразвития уже выпустило первую методичку по кадастровой оценке стоимости квартир, гаражей, домов, в том числе незавершенного строительства, а также земельных участков. Указания предназначены для профессиональных участников рынка, но они будут полезны и обычным гражданам.

[Читать далее](#)

Незарегистрированные дома под угрозой сноса

Дачная амнистия фактически закончилась. Владельцы домов, построенных на землях для ИЖС, больше не могут их задекларировать: кадастровые палаты отказывают им в регистрации, требуя разрешение на строительство, которого почти ни у кого нет. А значит, собственники таких домов автоматически стали нарушителями законодательства и владельцами самостроя, подлежащего сносу.

[Читать подробнее](#)

2. Новости законодательства

Регистраторы обязаны возместить заявителю убытки

По новому закону регистратор будет нести личную ответственность за правильность указанных данных и обязан будет возместить заявителю убытки. Причем если будет доказано, что это было сделано умышленно, то регистратор обязан будет возместить не только убытки в полном объеме, но и упущенную выгоду. Такое требование вводится впервые. Эти изменения предусмотрены Федеральным законом РФ от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", который вступит в силу с 1 января 2017 года. [Читать подробнее](#)

3. Судебная практика

Местные власти могут обязать снести самострой, даже если он возведен до сентября 2015 года

Органы местного самоуправления 1 сентября 2015 года получили право решать без суда, подлежит ли сносу самострой. Это могут делать органы МСУ городского округа или муниципального района. КС РФ посчитал, что они вправе выносить решение о сносе даже в отношении объектов, возведенных до этой даты.

По мнению КС РФ, дата возведения самовольной постройки не меняет его природы как правонарушения, то есть не делает постройку законной. Поэтому тот, кто осуществил самострой, по общему правилу должен его снести. Не имеет значения, построен объект до того, как закон наделил местные власти правом принимать решение о сносе, или уже после.

Учитывая мнение КС РФ, можно порекомендовать не тратить силы на обжалование подобных решений местных властей. Скорее всего, их не отменят. Лучше исполнить решение в срок и снести постройку самостоятельно. Иначе это сделают принудительно, а "застройщик" должен будет возместить затраты властей на снос.

Местные власти уже больше года имеют право вынести решение о сносе постройки, если она создана на земельном участке, который для этого не предоставлен. Например, речь идет об участке, расположенном на территории общего пользования. Среди таких территорий - площади, улицы, бульвары. До 1 сентября 2015 года обязать снести самострой мог только суд.

Документ: Определение КС РФ от 27.09.2016 N 1748-О

Источник информации: Консультант Плюс

Если поставщик уже не обязан восполнять недопоставку, взыскать с него неустойку нельзя

Подобную позицию занимал и ВАС РФ. После того как сроки поставок по нескольким договорам истекли, покупатель хотел взыскать неустойку с контрагента за недопоставки. Суд покупателя не поддержал.

В рассмотренном деле компании согласовывали в договорах только конечные даты поставок. Стороны не оговаривали, что за пределами этих сроков поставщик должен восполнять товар, если поставит партию не полностью.

Кроме того, они заключали каждый последующий договор с учетом количества товара, который был недопоставлен ранее. Таким образом, по старому договору обязательство прекращалось, а по новому возникало. В этом случае неустойка за неисполнение прекращенных обязательств начисляться уже не могла.

Если бы договоры обязывали восполнять недопоставку даже после истечения срока каждой предыдущей поставки, то за нарушение этой обязанности покупатель мог бы взыскать с поставщика договорную неустойку. Рекомендуем покупателям учитывать эту особенность.

Документ: Постановление АС Северо-Кавказского округа от 05.10.2016 по делу N А53-26905/2015

Источник информации: Консультант Плюс

ВС РФ: банк не вправе запрещать заемщикам-физлицам сдавать заложенные квартиры внаем

Верховный суд посчитал, что банк не вправе ограничивать в договоре законное право ипотечника использовать заложенное имущество по назначению. За нарушение банк оштрафуют. Административный штраф банки платят, если включают в кредитные договоры условия, которые ущемляют права потребителей. Например, запрет сдавать ипотечную квартиру внаем, передавать в безвозмездное пользование, обременять правами третьих лиц без согласия банка.

Документ: Постановление ВС РФ от 14.10.2016 N 309-АД16-8799

Источник информации: Консультант Плюс

4. О налогах

Осталось 70 дней, чтобы заплатить налог на имущество

До 1 января 2017 года надо уведомить налоговые органы о своих квартирах, дачах и банях, за которые не приходят налоговые уведомления. Транспортные средства тоже попадают под эту норму. Если в 2017 году налоговики обнаружат "объекты-невидимки", за которые по несколько лет не платятся налоги, то инспекторы взыщут долги сразу за три последних года. Плюс выпишут штраф - 20% от неоплаченной суммы, рассказали "РГ" в Федеральной налоговой службе.

[Читать далее](#)

5. Специальный материал

Как самостоятельно рассчитать налог на имущество и экономию за счет снижения кадастровой стоимости?

Предлагаем вам воспользоваться калькулятором, специально разработанным юристами Компании "Юридическое бюро".

Калькулятор можно скачать [здесь](#).

Список документов, необходимых для комплексной юридической проверки (Legal Due Diligence)

С целью уменьшения рисков при инвестировании в компанию, заключении сделок купли-продажи, необходима комплексная юридическая проверка контрагента (Legal Due Diligence).

Представляем вашему вниманию [список документов, необходимых для данной проверки](#). О проверке Legal Due Diligence подробнее вы можете узнать в [нашем материале](#).

Компания «Юридическое бюро» - юридическое сопровождение сделок с недвижимостью, представительство в судах в Москве и Московской области, других регионах России.

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»