



Юридическая рассылка о недвижимости с 3 по 16 апреля 2017 года

Добрый день, уважаемые коллеги.

1. Обзор юридических новостей о недвижимости в прессе

- Стоит ли покупать квартиры на Украине и как там оформить наследство
- Вслед за "дачной амнистией" правительство предлагает провести "лесную". Кто сможет узаконить спорные участки?
- «Запись в реестре — более надежная гарантия, чем бумажное свидетельство». Глава Росреестра Виктория Абрамченко об учете и регистрации недвижимости
- Пострадавшие клиенты черных риэлторов дошли до Конституционного суда

2. Судебная практика

- Арендодатель может требовать расторжения договора, даже если арендная плата не внесена по вине банка
- После прекращения договора арендатор и дальше должен платить за имущество, пока его не вернет
- Верховный суд впервые наказал фирму, оформлявшую своих сотрудников как ИП

3. Специальный материал

- Как подать заявление в Росреестр с использованием ЭЦП

1. Новости законодательства

Стоит ли покупать квартиры на Украине и как там оформить наследство

Украинское законодательство лояльно относится к иностранным покупателям жилья.

Граждане других стран могут получать права собственности наравне с украинцами на любые объекты недвижимости. Для россиян этот вопрос весьма актуален: украинское имущество, как правило, достается им в наследство.

О тонкостях подобных сделок читайте в [ссылке](#)

Вслед за "дачной амнистией" правительство предлагает провести "лесную". Кто сможет узаконить спорные участки?

После наделавшей много шума "дачной амнистии" россиян ждет еще одна - лесная. Законопроект правительства, который даст возможность оставить большую часть спорных участков их владельцам, в апреле пройдет первое чтение в Госдуме.

[Читать далее](#)

«Запись в реестре — более надежная гарантия, чем бумажное свидетельство». Глава Росреестра Виктория Абрамченко об учете и регистрации недвижимости

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии стремится перевести документооборот в электронный вид. О сложностях этого процесса, о борьбе с коррупцией и пробелами в базах данных, а также об особенностях перехода к электронным технологиям в учете и регистрации недвижимости "Ъ" рассказывает занявшая этот пост полгода назад глава Росреестра Виктория Абрамченко

[Читать далее](#)

Пострадавшие клиенты черных риэлторов дошли до Конституционного суда

Конституционный суд проверит нормы Гражданского кодекса, которые позволяют государству изымать имущество у покупателей, если продавец не имел права его реализовывать. Как сообщается на сайте суда, он принял к рассмотрению жалобу жителя Москвы Александра Дубовца, ставшего жертвой банды черных риэлторов.

[Читать далее](#)

2. Судебная практика

Арендодатель может требовать расторжения договора, даже если арендная плата не внесена по вине банка

АС Московского округа поддержал арендодателя и не принял аргумент арендатора о предбанкротном состоянии банка, из-за которого платежи не поступили адресату.

В нижестоящих судах арендодатель добился среди прочего досрочного расторжения договора, так как арендатор более двух раз подряд своевременно не внес плату. Арендатор с этим не согласился и подал жалобу в кассацию. Он заявил, что арендные платежи перечислял через банк. Деньги не поступили арендодателю именно по вине банка, который находился в предбанкротном состоянии.

АС Московского округа указал: неперечисление денег арендодателю по вине банка не освобождает арендатора от обязанности своевременно вносить плату за пользование имуществом.

Чтобы избежать подобной ситуации, рекомендуем арендаторам при перечислении платы через банк удостовериться в том, что она поступила арендодателю.

Документ: Постановление АС Московского округа от 09.03.2017 по делу N А40-191965/2015

Источник информации: Консультант Плюс

После прекращения договора арендатор и дальше должен платить за имущество, пока его не вернет

Такая позиция уже прочно закрепилась в практике окружных судов, ВС РФ и ВАС РФ. Очередным подтверждением этому стало постановление АС Северо-Западного округа.

После расторжения договора арендатор здание не вернул и за его пользование, в том числе с момента прекращения договора, плату не внес. В связи с этим арендодатель обратился в суд, чтобы взыскать долг по арендной плате и пени за просрочку внесения платежей.

АС Северо-Западного округа согласился с выводами нижестоящих инстанций, которые поддержали арендодателя. Ответчик несвоевременно оплачивал аренду, прекращение договора подтвердилось. Арендатор не доказал возврат здания, изменение порядка расчетов, а также то, что арендодатель изъяс имущество путем силового захвата.

Кассация сослалась на информационное письмо ВАС РФ 2002 года: прекращение договора само по себе не означает, что арендатор больше не обязан вносить арендную плату. Это обязательство прекратится лишь тогда, когда он надлежащим образом вернет имущество.

Чтобы избежать подобных споров и финансовых потерь, рекомендуем арендаторам после расторжения договора своевременно возвращать имущество. Арендодателям же в случае просрочки не следует забывать о рассмотренной позиции, которая поможет взыскать плату за фактическое использование имущества, убытки и неустойку.

Документ: Постановление АС Северо-Западного округа от 27.03.2017 по делу N А56-26277/2016

Источник информации: Консультант Плюс

Верховный суд впервые наказал фирму, оформлявшую своих сотрудников как ИП

Верховный суд впервые вынес решение против фирмы, которая оформляла своих сотрудников как индивидуальных предпринимателей, чтобы уклониться от уплаты налогов.

[Читать далее](#)

3. Специальный материал

Как подать заявление в Росреестр с использованием ЭЦП

На сайте нашей компании размещена пошаговая инструкция "Поддача заявления в Росреестр с ЭЦП"

[Ссылка на инструкцию](#)

[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»