



Юридическая рассылка о недвижимости с 5 по 18 февраля 2018 года

Добрый день, уважаемые коллеги.

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

1. Новости законодательства

- Минэкономразвития поможет разобраться с определением статуса недвижимости
- Нанимателям квартир вернут уплаченные налоги
- Правительство одобрило замену собраний жильцов конференциями

2. Судебная практика

- Если установлено, что подпись на договоре подделана неустановленным лицом, договор не является ничтожным по ст.168 ГК
- ВС напомнил, когда изменить исковую давность не получится

3. Полезная юридическая информация. Примеры из практики

- Жилье в дар: как и кому можно передать свою недвижимость
- Количество объектов аренды в договоре не влияет на размер госпошлины при его регистрации

1. Новости законодательства

Минэкономразвития поможет разобраться с определением статуса недвижимости

Ведомство предлагает классифицировать все здания как объекты недвижимости. К ним не будет применяться универсальное требование о наличии неразрывной связи с землей. В отношении сооружений этот признак сохраняется. Более того, появляются новые критерии, которые позволяют отнести сооружения к недвижимости: самостоятельное хозяйственное значение и способность выступать в гражданском обороте обособленно от других вещей. Определять сооружения, которые не относятся к недвижимости, будет правительство РФ.

[Читайте далее](#)

Нанимателям квартир вернут уплаченные налоги

Минстрой разработал законопроект о налоговом вычете для арендаторов квартир. Получить его смогут только обладатели долгосрочных договоров найма помещений. Об этом сообщил замминистра строительства и ЖКХ Никита Стасишин.

[Читать далее](#)

Правительство одобрило замену собраний жильцов конференциями

В правительстве поддержали законопроект единороссов, позволяющий проводить собрания собственников многоквартирных домов в виде конференций делегатов.

[Читать далее](#)

2. Судебная практика

Если установлено, что подпись на договоре подделана неустановленным лицом, договор не является ничтожным по ст.168 ГК

К такому договору подлежат применению правила ст.183 ГК о последствиях совершения сделки при отсутствии полномочий. Если лицо впоследствии одобрит совершенную сделку прямо или косвенно (например, распорядившись денежными средствами, зачисленными на его счет во исполнение спорного договора), такая сделка должна считаться заключенной от его имени в момент ее совершения.

Комментарий: В данном случае, коллегия не последовала за устоявшейся ранее практикой (которая была впервые намечена ранее в одном известном постановлении Президиума ВАС РФ), согласно которой договор, на котором подпись подделана неустановленным лицом, является ничтожным по ст.168 ГК. Коллегия считает, что здесь должна применяться ст.183 ГК. Конечно, ст.183 ГК должна применяться не напрямую, а по аналогии закона. Последующее одобрение сделки стороной договора должна влечь признание договора заключенным с обратной силой.

При этом так как сам договор, подписанный поддельной подписью, был составлен письменно, последующее одобрение сделки, по идее, должно влечь признание письменной формы соблюденной. Это может иметь важное значение для тех сделок, для которых несоблюдение письменной формы влечет ничтожность (например, поручительство, аренда недвижимости и т.п.).

[Определение СКГД Верховного Суда РФ от 12.12.2017 года N 5-КГ17-210](#)

ВС напомнил, когда изменить исковую давность не получится

По общему правилу в делах о спорном имуществе срок исковой давности исчисляется с момента, когда гражданин узнает или должен узнать о нарушении права. Но что делать, если покупатель приобрел недвижимость, на которую притязают третьи лица, но не знал об этом? Верховный суд разъяснил, может ли новый владелец помещения добиться продления срока исковой давности.

[Читать далее](#)

3. Полезная юридическая информация. Примеры из практики

Жилье в дар: как и кому можно передать свою недвижимость

Дарственная — один из часто используемых способов передачи имущества. В отличие от купли-продажи это не рыночная сделка, поскольку в данном случае недвижимость передается на безвозмездной основе.

[Читать далее о тонкостях дарения домов и квартир](#)

Количество объектов аренды в договоре не влияет на размер госпошлины при его регистрации

Минфин считает, что при госрегистрации договора аренды, предметом которого является несколько объектов недвижимого имущества, уплачивается одна госпошлина. В такой ситуации регистрируется сам договор, поэтому количество указанных в нем арендованных объектов не имеет значения.

Ведомство напомнило и размеры госпошлины. Для юрлиц она составляет 22 тыс. руб. Ранее подобную позицию занимал Росреестр.

Документ: Письмо Минфина России от 01.02.2018 N 03-05-06-03/5569

Источник информации: Консультант Плюс

[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»](#)