



YURBUREAU  
баланс в движении



## *Дайджест правовых новостей для риэлторов №21 Декабрь 2017*

*Содержание:*

### 1. Новости законодательства

1.1 К любителям перепланировок придут на дом

1.2 Введен новый регламент регистрации прав на недвижимость

1.3 В Госдуме предлагают отказаться от продажи микродолей в квартирах и ввести лимиты на регистрацию проживающих

1.4 Гражданам отпустили долги

1.5 Вопросы-ответы: что ждать от закона о платных парковках во дворах

### 2. Судебная практика

2.1 Суд обязал Госдуму внести изменения в КоАП

2.2 Двойная продажа: что делать, когда вашу квартиру продали без вас

2.3 Верховный суд пустил арендаторов на придомовую парковку

2.4 Верховный суд: как договор аренды может обернуться куплей-продажей будущей недвижимости

2.5 ВС разобрался, как дольщику получить помещение от проблемного застройщика

2.6 Верховный суд РФ запретил наказывать собственника за незаконную перепланировку квартиры прежними владельцами

### 3. Полезная юридическая информация. Примеры из практики

3.1 ФНС представила новый электронный сервис для быстрой регистрации бизнеса

3.2 Выписки из ЕГРН бывают разными

3.3 Совмещение карты росреестра и яндекса

### 4. Публикации в прессе

4.1 Медведев призвал отказаться от долевого строительства в пользу ипотеки



[4.2 Кадастровой оценке мешают дыры в реестре](#)

[4.3 Закон помогает бдительным. Кто такой добросовестный приобретатель и в каком случае даже добросовестный приобретатель может потерять купленную квартиру?](#)

[5. О налогах](#)

[5.1 ФНС определила новые принципы, как отличать законную оптимизацию налогов от незаконной](#)

[5.2 Упростится порядок предоставления налоговых льгот для физлиц](#)

[Ответственный редактор дайджеста](#)

[Контактная информация](#)

## 1. Новости законодательства

### 1.1 Клюбителям перепланировок придут на дом

К владельцам перепланированных квартир будут приходить на дом. Законопроект, который упрощает доступ в перепланированное помещение, уже одобрен ко второму чтению в Госдуме. Документ, подготовленный минстроем, ужесточает контроль за перепланировками. Поправки обяжут суды в ускоренном порядке рассматривать обращения органов жилищного надзора с требованием предоставить доступ в жилые помещения, собственники которых отказываются впускать инспектора для проверки. Суду на рассмотрение такого заявления дается всего 10 дней.

В минстрое ссылаются на то, что собственники должны руководствоваться не только собственными интересами, но и здравым смыслом и учитывать, что их квартира является частью дома. И перепланировка может сказываться негативно на состоянии здания.

Самым популярным вариантом перепланировки в России является объединение санузла (ванной комнаты и туалета) и кухни с гостиной, причем эти виды усовершенствования квартир популярны как у жителей новостроек, так и у собственников "хрущевок", рассказывает Мария Литинецкая, управляющий партнер "Метриум Групп". Популярно устройство кладовых и гардеробных комнат. "Также распространены различные варианты дополнительных проемов в стенах, расширение квартиры за счет лоджий и балконов. В старинных домах собственники часто избавляются от слишком громоздких кладовок или даже печных труб", - рассказывает она.

Самую большую опасность представляют перепланировки, связанные со сносом несущих стен или разрушением фундамента на первых этажах многоквартирных домов. И опасности эти совсем не надуманные. Трагедии, связанные с разрушением многоквартирных домов из-за перепланировок, уже случались в нашей стране. Так, в Ярославле гражданин купил квартиру на первом этаже и снес в ней все перегородки, включая несущие стены. Не отличался законопослушностью и предыдущий хозяин квартиры, который к моменту продажи уже прорубил дополнительный дверной проем через центральную несущую стену. Вскоре после этого по дому пошли трещины, а в квартирах перестали закрываться двери, потому что повело дверные проемы, а в итоге обрушился целый подъезд. В Перми из-за нарушений при обустройстве офиса на первом этаже обвалился угол дома, два человека погибли. Несколько случаев связано с желанием владельцев квартир иметь собственный бассейн. В одном из них в Москве от трагедии убергло только то, что владелец не успел наполнить только что



построенный бассейн водой. По мнению техников, в этом случае бассейн провалился бы на несколько этажей вниз.

При возникновении угрозы для здания для соседей скорость принятия решения о прекращении перепланировки или восстановлении квартиры в прежнее состояние имеет решающую роль. Сокращение срока до 10 дней упростит задачу, но, по мнению экспертов, не решит проблему целиком. "Для обоснования визита в квартиру должны быть доказательства наличия в ней перепланировки, в большинстве же случаев их нет", - говорит управляющий партнер коллегии адвокатов "Старинский, Корчаго и партнеры" Владимир Старинский.

КАКУЮ ПЕРЕПЛАНИРОВКУ НИКОГДА НЕ РАЗРЕШАТ?



Источник: [Российская газета](#)

## 1.2 Введен новый регламент регистрации прав на недвижимость

Приказом Минэкономразвития РФ утвержден административный регламент Росреестра по предоставлению госуслуги по кадастровому учету и регистрации прав на недвижимое имущество, подробно расписывающий все нюансы взаимодействия ведомства с заявителями.

Согласно 165-страничному документу, в каждом из региональных офисов Росреестра должен обязательно находиться консультант, помогающий клиентам в сборе и надлежащем оформлении документов. При этом он обязан вести прием в специально отведенном помещении (или оказывать свои услуги через окно) – непременно отдельно от окон и кабинетов, принимающих документы на регистрацию. Заниматься последним ему, кстати, запрещено отдельным пунктом циркуляра.

Регламент устанавливает и четкие требования к помещениям, в которых предоставляется госуслуга. Они должны располагаться не далее чем в 10 минутах пешком от остановок общественного транспорта, а путь к ним нужно оборудовать информационными указателями. Фасад самого здания надлежит оборудовать осветительными приборами, позволяющими легко читать информационные таблички. В помещениях же приема-выдачи документов не допускается размещение никакой рекламы – за исключением стендов по антикоррупционной тематике. Зато в обязательном порядке должны быть установлены кресла или кресельные секции, а также столы или стойки для посетителей.

Максимальный срок ожидания в очереди при подаче документов не может быть больше 12 минут, а срок ожидания получения услуги по предварительной записи не должен превышать трех дней. При этом время непосредственного приема документов на один объект недвижимости регистратору-приемщику нельзя «растягивать» более чем на 30 минут. Указывается, что при приеме документов от большого числа заявителей на совершение двух и более административных процедур или на госрегистрацию прав (либо на постановку на кадастровый учет) более чем на один объект недвижимого имущества срок приема документов увеличивается на пять минут для каждого заявителя, административного действия или объекта недвижимости.

Относительно предварительной записи регламент, кстати, устанавливает следующее: если заявитель, записавшийся на прием, опаздывает на него более чем на пять минут, его запись аннулируется.

Регистрацию прав Росреестр должен проводить в течение семи рабочих дней с момента получения пакета соответствующих документов. Если же их приняли в МФЦ, то срок увеличивается до девяти дней. В случае же с кадастровым учетом сроки составляют пять и семь дней соответственно. Коль скоро заявитель желает получить обе эти услуги одновременно, то ожидать ему придется 10 дней (документы сданы непосредственно в ведомство) или 12 (в МФЦ). Допущенные же регистраторами технические ошибки регламент предписывает исправлять в трехдневный срок.

В документе указано единственное основание для отказа в приеме у клиента документов: «неустановление личности лица, обратившегося за оказанием услуги». Во всех остальных случаях отказ недопустим.

Расписывая процедуру выдачи готовых документов, регламент указывает, что имеется два безусловных основания об отказе в этом: заявитель не желает предъявить документ, устанавливающий его личность, или поставить подпись под соответствующей отметкой в расписке. В этих случаях регистратор помещает весь пакет документов в реестровое дело.

Источник: [Legal.Report](#)

### ***1.3 В Госдуме предлагают отказаться от продажи микродолей в квартирах и ввести лимиты на регистрацию проживающих***

Дробить и продавать право собственности на квартиры и дома в микродолях, например 1/100 или 1/1000, будет нельзя. Кроме того, появятся лимиты на регистрацию граждан в жилых помещениях: без ограничений туда можно будет вселять лишь супругов, родителей и детей. Остальных — только по решению суда. С этой инициативой выступили депутаты Павел Крашенинников, Александр Сидякин (оба — «Единая Россия») и парламентарий от «Справедливой России» Галина Хованская. Такой подход поможет в борьбе с «резиновыми» квартирами, полагают авторы документа. В Минстрое «Известиям» не смогли предоставить оперативный комментарий, однако ранее правительство раскритиковало схожий законопроект. Поправки в Жилищный кодекс РФ и закон «О праве граждан РФ на свободу передвижения...» разработали глава думского комитета по госстроительству и законодательству Павел Крашенинников, первый замглавы комитета по ЖКХ Александр Сидякин и председатель этого комитета Галина Хованская.

Сегодня документ внесут в Госдуму, сообщил «Известиям» Павел Крашенинников. Согласно поправкам, собственники недвижимости не смогут регистрировать на ней новых жильцов, если

на каждого из них будет приходиться менее учетной нормы. Ее размер устанавливают региональные власти, например, в Москве это 10 кв. м на человека, в некоторых регионах — 15–18 кв. м. Без ограничений можно будет «прописывать» лишь супругов, родителей и детей, всех остальных — только после того, как суд признает их членами семьи собственника жилья.

Еще одна новелла касается права собственности на жилье. Депутаты предлагают запретить «дробить» ее на микродоли, проживать на которых фактически невозможно. Согласно законопроекту, размер доли не может быть меньше учетной нормы, то есть ее метраж должен гарантировать собственнику возможность вселения в жилье. В противном случае такое разделение собственности на недвижимость станет невозможным. Правда, это правило не будет распространяться на случаи приватизации, наследования и другие, когда право на небольшую долю возникает в силу закона, например, у детей, чьи родители использовали материнский капитал при покупке жилья. Закон не будет иметь обратной силы, то есть не затронет нынешних обладателей микродолей.

Инициатива направлена на борьбу с «резиновыми» квартирами, в которых регистрируются десятки и сотни собственников, реально не проживающих в них, заявил «Известиям» один из авторов документа Александр Сидякин. По его словам, микродоли в нынешнем виде позволяют мошенникам злоупотреблять правом и «выкуривать» собственника, например одинокого пенсионера, из квартиры.

— Этому нужно положить конец. При этом мы понимаем, что доли в собственности — это гражданский оборот, а его нельзя ограничить. Поэтому мы пошли через жилищное законодательство, которое говорит о том, что жилое помещение предназначено для проживания в нем, в этой части предлагаются ограничения в рамках разумного. В случае если фракция, правительство и государственно-правовое управление президента согласятся с таким подходом, законопроект может быть принят в весеннюю сессию, — подчеркнул депутат.

В Минстрое «Известиям» не смогли предоставить оперативный комментарий. Однако шесть лет назад правительство раскритиковало схожий законопроект единороссов. Кабинет министров обратил внимание на то, что право собственности напрямую не зависит от права на регистрацию в конкретном жилом помещении. Кроме того, по Семейному кодексу ребенок вправе жить с родителями, которые могут не являться собственниками квартиры или дома, то есть сами жить у родителей.

Адвокат юридической группы «Яковлев и партнеры» Александр Мачнев считает логичным увязку требований законопроекта с нормой учета. По его мнению, региональное регулирование норм учета позволяет конкретизировать их применение по месту фактического исполнения закона.

— Противоречий с федеральным законодательством здесь нет, — полагает он. — Напротив, именно региональные власти с учетом местной специфики будут решать, сколько человек можно вселять на единицу площади жилого помещения.

Источник: [Известия](#)

## **1.4 Гражданам отпустили долги**

Госдума 20 декабря выполнила поручение Владимира Путина и приняла поправки к Налоговому кодексу, освобождающие граждан и индивидуальных предпринимателей (ИП) от старых налоговых долгов — в основном по платежам, которые уже и так не могли быть

взысканы. Последний раз подобное решение депутаты принимали в также предвыборном 2011 году, тогда гражданам простили безнадежную налоговую задолженность в размере 33 млрд руб. В этот раз размер «прощаемой» суммы будет минимум вдвое больше — около 75 млрд руб.

Госдума приняла сразу во втором чтении поправки к Налоговому кодексу, описывающие четыре вида «налоговой амнистии» для граждан и ИП. Они реализуют [обещание Владимира Путина](#), данное на пресс-конференции 14 декабря. Первое — это освобождение физлиц от задолженности по так называемым условным доходам 2015–2017 годов. Они образовались при реструктуризации и списании долгов (по ипотеке, за ЖКХ, услуги связи). Цена вопроса — 15 млрд руб. Также утверждено освобождение от земельного налога на участки размером до 600 кв. м для пенсионеров и инвалидов (сейчас для них действует вычет по налогу в размере 10 тыс. руб.). По оценкам чиновников, размер выпадающих доходов составит 8–9 млрд руб.

Физлицам будут прощены неуплаченные имущественные налоги (на недвижимость, транспорт, землю) по состоянию на 1 января 2015 года, а также пени по ним. По словам главы бюджетного комитета Андрея Макарова, эти долги являются безнадежными «и висят в личном кабинете» — «это затратная и тяжелейшая процедура взыскания, затрагивающая миллионы людей».

Налоговые долги индивидуальных предпринимателей, накопившиеся на 1 января 2015 года, также будут прощены (за исключением НДС, акцизов и платежей при внешней торговле). По оценкам федерального чиновника, потенциальный размер списания долгов в этой части составляет 40–45 млрд руб.

Отметим, что глубина взыскания по налогам составляет три года — таким образом, здесь прощаются те долги, которые и так не могут быть взысканы. Чиновники обещают, что все списание произойдет без участия граждан — силами самих налоговиков.

Наконец, ИП будут прощены недоимки и по страховым взносам — но уже за период до 1 января 2017 года. Также будет списана задолженность по пеням и штрафам. Эта задолженность, оцениваемая в 15 млрд руб., будет признана безнадежной и списана. Глава «Опоры России» Александр Калинин напоминает, что при рассинхронизации баз данных Пенсионного фонда и ФНС, возникшей при передаче администрирования страховых взносов, у предпринимателей возникло много проблем — вплоть до блокировки счетов. «При передаче данных в налоговую даже “Опора” попала в должники — мы три месяца доказывали, что платили взносы в Пенсионный фонд исправно», — отмечает он. По оценке «Опоры России», должниками внебюджетных фондов являются более 800 тыс. ИП. «Это самые незащищенные предприниматели, у которых бизнес не задался», — говорит господин Калинин. Он напомнил, что после регистрации в качестве индивидуального предпринимателя предприниматель начинает платить за себя страховые взносы даже в отсутствие доходов.

Отметим, что подобное прощение налоговых долгов — уже второе за последние шесть лет. В ноябре 2011-го депутаты одним днем приняли во втором и третьем чтениях поправки, списывавшие безнадежную налоговую задолженность граждан на сумму 33 млрд руб. Как говорит управляющий партнер юридической фирмы Taxadvisor Дмитрий Костальгин, списание просроченной задолженности облегчает жизнь как гражданам, так и контролирующему органу. «В любом случае повторение списания говорит о том, что проблема не исчезает — например, корректности наполнения баз данных», — отмечает он. Как указывает собеседник “Ъ” в правительстве, «любое списание долгов может породить разговоры об условной несправедливости, но некорректно рассуждать, что это поощряет недобросовестных налогоплательщиков — долги под списание уже стали виртуальными, их не взыщешь».

Третье чтение поправок намечено на 21 декабря.

Источник: [Коммерсант](#)

## 1.5 Вопросы-ответы: что ждать от закона о платных парковках во дворах

20 декабря Госдума одобрила закон, который разрешает властям организовывать платные парковки во дворах, 21 декабря он поступил на рассмотрение Совета Федерации. Рассказываем, к чему он приведет, в формате вопросов и ответов. Кто будет решать, организовывать ли стоянку во дворе дома, и кто установит на нее тарифы: местные власти или жители близлежащих домов? Как будет организована такая стоянка и кто получит от нее доход? Приведет ли закон к повсеместному распространению платных парковок в городских дворах? Кто получит право оставлять на них машину бесплатно?

1. Кто будет принимать решение, организовывать во дворе платную парковку или нет?

Все зависит от того, кому принадлежит участок, на котором можно разместить парковку. Дело в том, что определенная часть земли, которая прилегает к многоэтажке, является коллективной собственностью ее жильцов. В этом случае решение принимает большинство, но не менее 2/3 голосов собственников, рассказывает ведущий юрист «Содружества земельных юристов» Элита Закиян. Само собрание правомочно, если в нем приняли участие жильцы, обладающие не менее чем 50% голосов. Инициировать вопрос создания парковки могут только сами собственники помещений в доме. Таковы стандартные правила Жилищного кодекса.

Другой вопрос, если под стоянку хотят отдать муниципальную землю, которая граничит с придомовыми участками. Тогда, согласно закону, ее судьбу определяют местные власти согласно утвержденной документации по планировке, а также с учетом мнения собственников соседних домов. Порядок этих действий определяется муниципальными правовыми актами. Возможно, для этого будут использовать частый в градостроительстве механизм публичных слушаний, результаты которых необязательны для властей, предполагает юрист практики «Недвижимость. Земля. Строительство» АБ «Степанов и Аксюк» Юлия Сязина.

2. Как определить, чья земля во дворе принадлежит собственникам многоэтажки, а какая – муниципальная?

Скорее всего, дворы, а значит, и парковки окажутся в ведении местных властей. Дело в том, что участки, на которых расположены дворы, обычно не выделены, то есть не стоят на отдельном кадастровом учете. А значит, согласно Земельному кодексу, ими распоряжается орган местного самоуправления, рассказывает Иван Лосев из юркомпании «Глазунов и Семенов». По словам юриста, в собственности жильцов, как правило, находится лишь участок под самим многоквартирным домом. Так или иначе, узнать точную информацию можно в ЕГРН. А определить границы на местности поможет кадастровый инженер, подсказывает Сязина.

Если же земля не оформлена, есть вероятность, что власти будут максимально уменьшать площадь придомовой территории, чтобы можно было без особых проблем организовать парковку на оставшейся части, опасается Закиян. Ведь для того, чтобы поставить участок на кадастровый учет, сейчас нужен утвержденный проект межевания территории квартала, в котором учитывается прилегающая к дому территория. Закиян советует следить за принятием проектов межевания и участвовать в публичных слушаниях, чтобы отстоять вариант, выгодный жильцам.

3. Кто будет получать деньги от такой парковки?

Владелец земли: или собственники, или муниципалитет. При этом в силу п. 1 ст. 2 закона владельцем парковки может быть только индивидуальный предприниматель или юрлицо. Это значит, что собственники смогут получать доход через ТСЖ, жилищный кооператив или управляющую организацию, комментирует Лосев. Если жильцы управляют домом

непосредственно, им нужно будет зарегистрировать юрлицо (ИП) или обратиться к специальной организации, которая занимается платными парковками.

4. Можно ли ожидать, что муниципальных платных парковок будет больше?

Да. По мнению Закиян, новый закон «нацелен на организацию платных парковок везде, где это возможно, для пополнения бюджета». Ключевой вопрос – это размер платы. Его, согласно законопроекту, установят власти регионального уровня (подп. 7 п. 1 ст. 6).

Именно тарифы – главный предмет споров уже сейчас, когда стоянку на придомовой территории организует ТСЖ (ст. 44–46 ЖК), говорит Закиян. По ее словам, обычно в этом случае жильцы недовольны размером платы, а не самим решением создать парковку.

5. Есть ли какие-то ограничения на организацию парковок?

Закон отдает этот вопрос на откуп региональным властям. Они могут запретить платные парковки на территориях близ детских садов, школ, спортивных учреждений, государственных больниц и поликлиник и т. д. Также они вправе разрешить бесплатно пользоваться государственными или муниципальными парковками в определенное время суток, конкретные выходные или праздничные дни.

6. Кто сможет парковаться бесплатно или получит льготы?

Такие категории граждан определяются федеральными и региональными законами (например, ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации").

Кроме того, сам закон разрешает бесплатно пользоваться парковками не только пожарной охране, скорой помощи и т. п., но и силовым ведомствам: Следственному комитету, нацгвардии, ФСО.

Источник: [Pravo.ru](http://Pravo.ru)

## 2. Судебная практика

### 2.1 Суд обязал Госдуму внести изменения в КоАП

Миллионы автовладельцев получили право восстановить 20-дневный срок уплаты штрафа со скидкой, который был просрочен из-за медленной работы почты по доставке «письма счастья». Соответствующее постановление вынес Конституционный суд (КС) РФ, теперь должны быть внесены изменения в КоАП РФ. В Госдуме заявили, что готовы привести кодекс в соответствие с решением КС. Это будет сделано с помощью законопроекта, в котором ГИБДД обяжут выкладывать в сеть в течение суток фото- и видеоматериалы нарушений ПДД, а автовладельцы смогут вообще отказаться от получения бумажных «писем счастья», контролируя и уплачивая штрафы через интернет.

В Конституционный суд обратился муниципальный депутат московского округа Мещанский Юрий Рейнхimmel, получивший в июле 2016 года штраф (500 руб.) по почте за превышение скорости в Московской области, зафиксированное камерой. Господин Рейнхimmel не успел воспользоваться скидкой на уплату штрафа, так как слишком поздно получил «письмо счастья» из-за некорректной работы почты. Напомним, что дисконт предоставляется в течение 20 дней с момента вынесения постановления (в 2016 году им воспользовались 40 млн автовладельцев), в случае с Юрием Рейнхimmelом прошло более месяца, рассказал “Ъ” депутат. Вина ФГУП

«Почта России» позже была доказана в Арбитражном суде Москвы, который оштрафовал оператора на 30 тыс. руб. Автовладелец попытался восстановить срок скидки, обратившись сначала в УГИБДД по Московской области, а затем в Можайский горсуд, но везде получил отказ на основании того, что КоАП РФ не предусматривает возможность продления срока дисконта.

Тогда господин Рейнхimmel обратился в Конституционный суд. Он считает, что норма КоАП, не позволяющая восстановить или продлить льготный срок для уплаты штрафа в случае его пропуска по уважительной причине (в том числе не зависящей от оштрафованного), нарушает его право на судебную защиту и не соответствует Конституции.

КС указал на то, что максимальный срок доставки копии постановления может составлять 21 день (не включая трех дней, в течение которых ГИБДД должна передать письмо в почту): это закреплено в постановлении правительства РФ №160 2006 года.

При этом КС согласился, что при существующем подходе институт добровольной уплаты административного штрафа в льготном размере вступает в противоречие с гарантированным Конституцией и КоАП равенством всех перед законом, о котором «федеральный законодатель обязан помнить». Это означает, что «любое административное правонарушение, как и санкции за него, требует четкого определения в законе», чтобы каждый мог предвидеть последствия своих действий или бездействия.

При этом КС подчеркнул: размещение информации о штрафе на сайте ГИБДД или СМС-оповещение «не в состоянии компенсировать несвоевременное получение лицом, подвергнутым штрафу, копии постановления», поскольку являются «факультативными средствами оповещения». К тому же оповещения не предполагают доведения до нарушителей информации о сумме штрафа, которая может быть уплачена в льготный период. На практике получается, что для лиц, чьи дела рассматриваются в обычном порядке (когда нарушение фиксирует инспектор с составлением протокола, а не камера в автоматическом режиме), «по сути, исключается вероятность несвоевременного ознакомления» с постановлением о наложении штрафа, который они могут беспрепятственно уплатить со скидкой. Те, кто получил постановление по почте позже 20-дневного льготного срока для уплаты штрафа, фактически такой возможности лишены.

Из-за такой дискриминации КС признал оспоренную норму КоАП РФ неконституционной. Законодателю предписано исправить закон, а судам до этого момента — не уклоняться от рассмотрения исков автовладельцев, напрямую руководствуясь решением КС. На практике это означает, что автовладелец теперь может предъявить в суде справку из почтового отделения о том, что сроки доставки постановления были нарушены, и суд будет обязан такое ходатайство рассмотреть.

В законопроекте о скидке (поправки к КоАП РФ 2014 года) исчисление срока скидки было описано с момента вынесения постановления, чтобы стимулировать людей отслеживать штрафы на электронных ресурсах и уплачивать их в кратчайшие сроки, пояснил “Ъ” первый зампред комитета Госдумы по госстроительству Вячеслав Лысаков. «Эти поправки были первым шагом к тому, чтобы сократить документооборот, исключив направления бумажного постановления в случае, если водитель уплатил штраф досрочно в электронном виде», — говорит он. Соответствующий «пакет поправок к законодательству» уже готовится, отметил депутат (“Ъ” сообщал об этом законопроекте 17 октября). В нем, в частности, будет записана обязанность ГИБДД выкладывать в сеть (например, на сайте госуслуг) в течение суток фото- и видеоматериалы из постановлений, чтобы граждане могли убедиться в корректности штрафа. «В этом же законопроекте мы устраним законодательные пробелы и неточности, на которые



обратил внимание КС»,— говорит господин Лысаков. «Норма КоАП признана неконституционной по причине тотального злоупотребления ею органами госвласти и организациями, которые могли по своим внутренним причинам не посылать постановления добросовестному автовладельцу месяцами»,— считает юрист, эксперт по безопасности движения Катерина Соловьева.

Источник: [Коммерсант](#)

## **2.2 Двойная продажа: что делать, когда вашу квартиру продали без вас**

Можно ли продать одну квартиру дважды? Не исключено, именно с такой ситуацией пришлось столкнуться жителю Владивостока, в квартире которого поселился другой человек, который так же, как и он сам, купил жильё по договору с жилищным кооперативом. Что поможет восстановить права в такой нестандартной ситуации, разобралась коллегия по гражданским спорам Верховного суда.

### **Квартиру продали дважды**

6 марта 2006 года Евгений Селиванов\* заключил договор с кооперативом ЖСК-88 на строительство двухкомнатной квартиры. Изначально ее стоимость составила 882 000 руб. В октябре 2011 года кооператив заключил с Селивановым допсоглашение, по которому ему надо было доплатить еще 172 000 руб. за дополнительную площадь. Покупатель за квартиру расплатился.

Однако двумя годами позже кооператив продал помещение повторно – на этот раз договор на строительство той же "двушки" заключили с Татьяной Кретовой\*. Квартира успела подорожать: сумма в договоре составила 2,2 млн руб. Кретова также оплатила всю стоимость жилья – 3 июня 2014 года кооператив выдал ей справку о полной выплате паевого взноса. Кретова сделала в квартире ремонт и поселилась в ней, хотя дом еще не был сдан в эксплуатацию.

### **За квартирой – в суд**

Первого покупателя такое положение дел не устроило. Он подал иск к кооперативу и Татьяне Кретовой, требуя признать ее договор и право собственности, возникшее на основании справки, недействительными, а саму покупательницу выселить.

Первая инстанция в иске [отказала](#) (дело [2-108/2016 \(2-2551/2015;\) ~ М-2391/2015](#)), но это решение было отменено: в апелляции приняли [новое решение](#), которым договор Кретовой и акт готовности квартиры признали недействительными. Селиванов отказался от иска в части требований о признании недействительным права собственности, возникшего на основании справки, и в этой части производство по делу прекращено. Он потребовал от Кретовой освободить квартиру, однако покинуть помещение она отказалась.

Тогда Селиванов снова обратился в суд. На этот раз он попросил суд признать недействительной справку о выплате пая за "двушку" и обязать вторую покупательницу освободить помещение. В первой инстанции ему [отказали](#), но в [Приморском краевом суде согласились](#) (дело [33-2636/2017](#)), раз заключенный между Кретовой и кооперативом договор признали недействительным, так же следует поступить и со справкой, на основании которой и стала возможной регистрация помещения на покупательницу, ведь ее выдали в

рамках недействительного договора. Суды пришли к выводу: истец имеет право требовать освободить квартиру, так как он выплатил паевой взнос в полном объеме.

### **ВС разобрался в деталях**

ВС не согласился с выводом апелляции, отменив определение и отправив дело на новое рассмотрение в краевой суд. Согласно позиции Верховного суда, то, что договор на строительство жилья Кретовой ранее был признан Приморским краевым судом недействительным, автоматически не означает, что недействительной будет и справка о выплате пая. Действительно, справка является правоустанавливающим документом, который оформляет договорные правоотношения сторон и подтверждает исполнение по ранее совершенной сделке, замечает Александра Вознесенская, юрист КА "Юков и партнёры": "следовательно, сама по себе справка не является неотъемлемой частью договора и не может быть признана недействительной лишь на основании того, что сам договор был признан таковым".

ВС отметил, что по смыслу ст. 167 ГК, если сделку признали недействительной, то каждая из сторон должна вернуть всё, что получила по сделке. Но никаких других последствий недействительности не предусмотрено. Однако Селиверстов требовал освобождения жилого помещения. "По смыслу законодательства, такое требование – виндикационное требование об истребовании имущества из чужого незаконного владения – неправомерно. Это соответствует действующему законодательству и судебной практике. Так, исходя из правовой позиции ВС РФ, ВАС РФ, если имущество было передано по недействительной сделке, оно подлежит возврату в порядке реституции, а не путем виндикации у другой стороны сделки", – говорит Александра Вознесенская.

Применение положений о последствиях недействительности сделки полностью не восстанавливает права истца на спорную квартиру, объясняет Вознесенская. "В результате реституции каждая из сторон обязана вернуть другой все полученное по сделке: соответственно, потребительскому кооперативу будет возвращено жилое помещение, а Кретовой – деньги, что не восстанавливает истца в его правах на жилое помещение. Судам следовало обратить внимание на то, что истцом был избран способ защиты права собственности, который не может обеспечить его восстановление, и на основании Постановления Пленума ВС № 10, Пленума ВАС № 22 применить нормы, регламентирующие признание права собственности на недвижимую вещь", – поясняет юрист.

Источник: [Pravo.ru](http://Pravo.ru)

### **2.3 Верховный суд пустил арендаторов на придомовую парковку**

Собственники жилья в одной многоэтажке запретили чужакам парковаться на придомовой территории, но один из владельцев сдал квартиру и вручил электронные ключи от шлагбаума арендаторам. За это его пульта деактивировали. Насколько это законно – разбирались суды в деле по иску собственника. Две инстанции заняли точку зрения ТСЖ, потому что действующее решение общего собрания собственников обязательно для всех жильцов. Иного мнения был Верховный суд, который обнаружил нарушения закона.

Нельзя запретить собственнику парковаться на придомовой территории, даже если он нарушает правила, установленные общим собранием жильцов, отметил Верховный суд в недавнем определении № [78-КГ17-80](#). В этом деле истец Игорь Полеонов\* требовал, чтобы ТСЖ "Невский меридиан" передало ему два пульта от шлагбаумов и не чинило препятствий в



пользовании парковкой. Брелоки истца отключили за то, что он передал их для парковки арендаторам своей квартиры, хотя парковаться у дома, согласно его правилам, могут лишь собственники. Полеонову предложили заезжать на стоянку по звонку диспетчера. В ответ владелец квартиры подал в суд.

Но [Московский райсуд Петербурга](#) и [Санкт-Петербургский горсуд](#) отклонили его требования. Как согласились две инстанции, право Полеонова на пользование парковкой можно ограничить, потому что он нарушил правила и передал электронные ключи арендаторам. Суды отметили, что решение общего собрания собственников является действующим и обязательным для всех жильцов.

Но это еще не повод применять его без проверки на законность, отметил Верховный суд. Он счел решение общего собрания собственников неправомерным, ведь оно ограничивает право Полеонова как владельца квартиры пользоваться придомовой территорией, которая принадлежит всем собственникам помещений в доме, согласно ст. 36 Жилищного кодекса. Это значит, что Полеонов вправе ставить свою машину на свободное место парковки в любое время, для чего ему и нужны пульты от шлагбаума, заключила “тройка” ВС под председательством Вячеслава Горшкова. В итоге она направила дело на новое рассмотрение в апелляцию.

Дело оставляет немало правовых вопросов, говорит управляющий партнер “Содружества земельных юристов” Денис Литвинов. Например, как обеспечить исполнение условий пользования, если нельзя ограничить право собственника на парковку, и как быть с принципом обязательности для всех собственников решения общего собрания. Кроме того, Литвинов не исключает, что в действиях Полеонова суд может обнаружить злоупотребление правом: сам он в квартире не живет и сдает ее, что не мешает ему в суде заявлять о нарушении права на парковку.

Источник: [Право.ру](#)

## ***2.4 Верховный суд: как договор аренды может обернуться куплей-продажей будущей недвижимости***

Владелец имущества предоставил его в аренду для завершения строительства и ввода в эксплуатацию. Стороны договорились, что в качестве компенсации затрат на строительство арендатор получит долю в праве общей собственности на достроенные объекты. Однако арендодатель уклонился от оформления доли арендатора в праве собственности на имущество.

Первая инстанция и апелляция согласились с требованиями арендатора частично. Между тем суд округа решил, что между сторонами были только арендные отношения, а для инвестиционных отношений оснований не имелось. Выполненные истцом строительные работы, суд расценил как затраты, которые арендатор должен был нести в рамках обязанности по содержанию имущества.

Верховный суд не согласился с этими доводами. В рассматриваемой ситуации к отношениям сторон подлежат применению правила о подряде, в том числе о строительном. Договор является смешанным, причем положения договора о передаче доли в праве общей собственности могут быть квалифицированы как купля-продажа будущей вещи. Таким образом, Верховный суд поддержал позицию ВАС РФ.

Документ: Определение Верховного Суда РФ от 07.12.2017 N 310-ЭС17-12472

Источник: [Консультант Плюс](#)

## **2.5 ВС разобрался, как дольщику получить помещение от проблемного застройщика**

Управление Росреестра отказалось регистрировать право собственности на помещение, которое до этого признал суд. В службе заявили, что внешний управляющий застройщика не имел права подписывать передаточный акт. В деле пришлось разбираться Верховному суду.

По договору о долевом строительстве между "Ростелекомом" и "Престиж", последняя должна была построить и передать другой стороне офисное помещение. [Гурьевский районный суд Калининградской области признал](#) за "Ростелекомом" право собственности на спорное помещение в недостроенном доме. Затем у застройщика начались проблемы, и [АС Калининградской области](#) ввел в компании внешнее управление (дело [№ А21-10099/2013](#)).

В 2015 году "Престиж" получил разрешение на ввод дома в эксплуатацию. После этого "Ростелеком" обратился в региональное управление Росреестра за регистрацией права собственности на помещение, но получил отказ, поскольку не предоставил документов, которые подтвердили бы полномочия внешнего управляющего "Престижа" на передачу нежилых помещений в погашение требований кредиторов.

Затем компания обратилась в арбитражный суд. Три инстанции указали, что передача спорного помещения на основании единоличного решения внешнего управляющего противоречит требованиям закона о банкротстве и влечет нарушение прав других кредиторов на соразмерное удовлетворение их требований. Таким образом, суды признали законным отказ Росреестра в регистрации права.

Тогда "Ростелеком" подал кассационную жалобу в [Верховный суд](#) (дело [№ А21-4875/2016](#)). Заявитель считает, что решение Гурьевского райсуда является самостоятельным основанием для государственной регистрации права. Так, физлица, которые вложились в долевое строительство, зарегистрировали свое право именно на основании этого решения. По мнению общества, наличие или отсутствие у внешнего управляющего полномочий на подписание передаточного акта вообще не имеет правового значения в спорной ситуации. Кроме того, решение о признании права собственности выносилось еще до введения в "Престиже" внешнего управления, а значит, к этому спору не могут применяться положения закона о банкротстве.

С этим согласилась экономколлегия, которая признала отказ Росреестра незаконным и обязала службу зарегистрировать право собственности "Ростелекома" на спорное помещение.

Источник: [Право.ру](#)

## **2.6 Верховный суд РФ запретил наказывать собственника за незаконную перепланировку квартиры прежними владельцами**

Крайне важное для граждан решение приняла недавно Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда РФ, когда пересматривала спор коммунальщиков и граждан из-за незаконной перепланировки.

Вывод высокой судебной инстанции оказался неожиданным. Верховный суд заявил, что нельзя возлагать на собственника обязанность по устранению незаконной перепланировки и требовать от него вернуть имущество многоквартирного дома в первоначальное состояние, если собственник в этой перепланировке не виноват.

Трудно спорить с утверждением, что незаконные перепланировки - бич последних лет. Граждане переделывают свое личное и общее имущество в многоквартирных домах кто во что горазд. С азартом ломают простые и несущие стены, потолки и перегородки, входы и выходы. Когда эта "строительная" эпидемия перешла все границы и стала угрожать жизни и здоровью самих зачинщиков перестройки, а также их соседям, власти попытались запретить незаконную перепланировку.

Пойманных на перепланировке граждан суды наказывают серьезными штрафами и обязывают все вернуть в первоначальное состояние. И таких судебных вердиктов уже немало. Вот только выполняют их редко и с большим трудом. Тут же как черт из табакерки появилась масса фирм, обещающих узаконить любую перепланировку. Естественно, не безвозмездно. Поэтому столкнуться с незаконной перепланировкой может каждый гражданин. Особенно обидно бывает тем, кто лично в подобной перестройке не участвовал, но вынужден отвечать за ее последствия. В нашем случае Верховный Суд РФ, разбирал конфликт, который возник из-за самовольно сделанной железной двери. Она вела от лифта в коридор на этаже, где располагались двери в квартиры граждан.

Когда-то давно неизвестные собственники квартир на лестничной площадке девятого этажа решили снести распашные деревянные двери, ведущие из коридора к лифтам, и на этом месте установить металлическую перегородку с такой же металлической запирающейся дверью. Естественно, переделка ни с кем не согласовывалась. Просто в один день появилась перегородка с дверью на замке.

Прошли годы, и вдруг проверяющие пожарные увидели железную дверь. И возмутились. (Почему-то в ходе прежних проверок пожарные дверь не замечали.) В своем акте проверявшие записали, что железная дверь недопустима и представляет явную опасность для жизни и здоровья жильцов девятого этажа. Пожарные потребовали поставить в эвакуационном выходе ту дверь, которая положена по проектной документации.

Управляющая компания за свой счет переделывать ничего не стала. Коммунальщики, получив предписание пожарных, сообразили, что добровольно граждане ничего ломать и строить не будут. А заставить их может лишь суд. Поэтому управляющая компания попросила суд обязать всех собственников квартир за железной дверью на девятом этаже вернуть все в первоначальный вид - снести металлическую перегородку и поставить простые деревянные двери. Ответчиками оказались по иску все собственники квартир, которые выходят на лестничную площадку.

Районный суд с коммунальщиками согласился. Но по решению суда обязанность восстановить все как было оказалась возложена лишь на двух из трех ответчиков. Дело в том, что собственница третьей квартиры доказала, что в перепланировке не участвовала, поскольку на момент появления железной двери в этом доме вообще не проживала.

Апелляция с таким решением не согласилась и возложила обязанность по возврату прежней двери и перегородки на всех жильцов. Про даму, которая раньше в доме не жила, апелляция заявила, что непроживание в доме в момент незаконной перепланировки, не является основанием для ее освобождения от расходов. Ведь она владеет квартирой, смежной с квартирами остальных ответчиков, а, значит, и несет солидарную с ними обязанность по приведению технических помещений поэтажного коридора девятого этажа в прежнее состояние.

Жильцы с таким решением не согласились. Так дело дошло до Верховного суда. А там сомнения жильцов проверили, и с ними согласились. ВС заявил: юридически значимым

обстоятельством для разрешения заявленных в деле требований является установление круга лиц, действия которых привели к нарушению прав иных собственников помещений в многоквартирном доме.

Вывод суда - ошибочным является возложение обязанности по демонтажу железной двери солидарно на всех и без установления вины каждого из собственников. В итоге дело вновь отправлено в апелляционную инстанцию, которая будет разрешать спор с учетом разъяснений ВС.

Определение ВС РФ от 31 октября 2017 г. N 78-КГ17-68

Источник: [Российская газета](#)

### **3. Полезная юридическая информация. Примеры из практики**

#### **3.1 ФНС представила новый электронный сервис для быстрой регистрации бизнеса**

На сайте ФНС России заработала новая электронная услуга по госрегистрации бизнеса. За 15 минут обновленный сервис без лишних посредников и дополнительных затрат подготовит полный комплект необходимых документов для создания ООО с единственным участником.

На основе личных данных налогоплательщика сервис сам сформирует все необходимые для государственной регистрации документы (решение, устав, заявление, платежка). Пользователю останется подписать их электронной подписью и отправить в регистрирующий орган в электронном виде или на бумаге.

Результат государственной регистрации заявитель получит в электронном виде на адрес электронной почты, а при желании указанные документы можно получить на бумаге.

Новый сервис вошел в группу сервисов, позволяющих направить заявку на регистрацию и пакет документов в электронном виде с электронной подписью.

Для удобства пользователей регистрационные сервисы подготовки и направления электронных документов для регистрации объединены в единый сервис [«Государственная регистрация юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»](#).

Источник: [Федеральная налоговая служба](#)

#### **3.2 Выписки из ЕГРН бывают разными**

У покупателей порой бытует мнение, что если продавец им предоставил выписку из Единого государственного реестра недвижимости, то этого достаточно, чтобы считать, что он является владельцем этой квартиры и что это право неоспоримо. Но так ли это? Этот вопрос я задаю управляющему партнеру компании [«Юридическое бюро»](#) Елене Казанковой:

- Получения обычной выписки из ЕГРН не достаточно, чтобы определить, что тот, кто проживает в данной квартире, собственник. Эта выписка говорит о том, что лицо, которое выступает в качестве продавца, считает себя собственником. Но оно может им и не быть. К примеру, человек купил квартиру у того, кто не имел права ее продавать. А изначальный собственник может и не знать о том, что его квартира продана. Одним словом, разобраться с



этим не специалисту довольно сложно, поэтому надо в помощники нанимать того, кто в этом разбирается. Ведь именно на покупателя возложена необходимость проверить возникновение права собственности у продавца. Причем покупателю дадут в ЕГРН только общую выписку и выписку о переходе прав на квартиру, что конечно же полезно, но совершенно не достаточно. Все остальные необходимые документы может получить только собственник квартиры (продавец). Поэтому покупатель должен настоять, чтобы продавец пошел и получил все нужные документы, а не говорил, зачем они вам, и так же все понятно. И если вы хотите впоследствии быть признаны добросовестным приобретателем, то запрашивайте все документы. Не стесняйтесь.

- Наверное, не все знают о том, что из ЕГРН выдают не только одну выписку. Не подскажете, какие документы нужно получать обязательно?

- Да, выписок много, но расскажу чуть подробнее о самых важных. Нужно обязательно узнать, какие судебные процессы есть (были) по данной недвижимости. Плюс необходимо получить информацию о том, кто запрашивал информацию о квартире из реестра. Для чего? Очень часто бывает, запросы идут из суда, от нотариуса или от следователя. Сразу должен возникнуть вопрос: а чего это они запрашивают... Поможет обрести ясность получение справки из ЕГРН о лицах, получивших сведения об объекте недвижимости. Следующая выписка - о переходе прав на квартиру. В ней написано, что эта квартира была сначала в собственности города Москвы, потом Иванова, потом через месяц она перешла к Петрову и еще через два оказалась у Федорова. И сразу встает вопрос: а зачем эти люди продают купленную квартиру спустя столь короткий срок? Этому должно быть логичное объяснение. Если вы вопрос такой не задали, то, скорее всего, вас потом добросовестным приобретателем не признают. Еще есть выписка о содержании правоустанавливающих документов. Сегодня все можно подделать. В выписке указано, к примеру, что правоустанавливающим документом на квартиру является не только одно решение суда, а еще и определение. А вам дали только решение суда. Сразу же возникают вопросы к продавцу. Другая справка из реестра касается сведений о признании собственника недееспособным либо ограниченно дееспособным. Получив ее, вы сможете понять, можно ли вообще заключать сделку с продавцом, или его способность осознавать свои действия под вопросом. Далее. Обязательно нужно запрашивать кадастровый паспорт на квартиру, чтобы понимать, не было ли в ней перепланировок. Например, Вы видите, что в квартире комнаты разделенные, а по паспорту они смежные. Такой квартиры вас не лишат, но могут заставить вернуть все в первоначальное состояние.

- Продавцы порой не хотят предоставлять такие документы, потому что для регистрации они не нужны.

- Действительно, Росреестр не попросит все указанные выше справки, когда вы придете сдавать документы на регистрацию. Но смысл в их получении все же есть, причем значительный. Дело в том, что в соответствии со сложившейся судебной практикой, в случае последующего признания сделки купли-продажи недвижимого имущества недействительной, полученное по такой сделке имущество по общему правилу не может быть истребовано бывшим собственником у добросовестного приобретателя. При этом, добросовестный приобретатель вынужден сам доказывать свою добросовестность, основываясь на ее критериях. Суды относят к таким критериям принятие гражданином «всех разумных мер для выяснения правомочий продавца на отчуждение имущества».

- Что это за разумные меры?

- В них входят: осуществление проверки внесения данных о продавце в ЕГРН на момент совершения сделки, осуществлялась ли проверка отсутствия в ЕГРН отметок о судебном споре



в отношении имущества на момент сделки; выяснял ли покупатель основания возникновения у продавца права собственности; производил ли осмотр приобретаемого имущества до сделки (такой осмотр нужно зафиксировать документально); сопутствовали ли совершению сделки обстоятельства, которые должны были вызвать у покупателя разумные сомнения в отношении права продавца на его отчуждение (многократная перепродажа имущества за короткий промежуток времени, заниженная цена).

- Одним словом, чем больше бумаг человек принесет в суд, тем выше шансы, что его признают добросовестным приобретателем?

- Скорее да, чем нет. Верховный Суд РФ говорит, что добросовестный приобретатель должен был осмотреть объект до сделки и проверить все документы. Как подтвердить осуществление такой проверки в суде? Например, предоставив Отчет о юридической проверке объекта недвижимости перед покупкой, составленный квалифицированными юристами. Все документально должно быть подтверждено!

- Но бывает, что человек все проверил и с документами все нормально. А когда отдали их на регистрацию, то выяснилось, что на квартиру наложен арест.

- К сожалению, такое вполне может быть, если проверку проводили непрофессионалы. При осуществлении грамотной проверки такие риски обычно могут быть обнаружены заранее. Есть база судебных приставов. Если на продавце много исполнительных производств, то стоит призадуматься, стоит ли покупать квартиру или немного подождать, когда он приведет свои дела в нормальное состояние. Также надо проверять наличие судебных процессов, касающихся продавца и имущества. А избежать потери денег при обнаружении ареста на этапе регистрации сделки позволит организация расчетов с использованием банковской ячейки либо аккредитива. Тогда, если Ваше право не будет зарегистрировано, вы просто спустя установленное время заберете свои деньги из банка.

- Все же, какие еще обстоятельства могут свидетельствовать о добросовестности приобретателя?

- Исходя из судебной практики, можно сделать вывод, что доказательствами добросовестности могут являться: осмотр жилого помещения до сделки, ознакомление покупателя со всеми правоустанавливающими документами, выяснение оснований возникновения у продавца недвижимого имущества права собственности. Отдельное внимание суды уделяют вопросу о том, проверялись ли правоустанавливающие документы профессиональными юристами. Обращение за юридическими услугами свидетельствует о том, что покупателем была проявлена разумная осмотрительность при заключении сделки. Хочу заметить, что это наиболее общие критерии добросовестности, в каждом конкретном случае их устанавливает суд, рассматривающий дело. При этом отсутствие принятых заблаговременных мер по установлению своей добросовестности не всегда делает ситуацию безнадежной. Как правило, опытным юристам удается найти те или иные обстоятельства, которые позволят суду прийти к выводу о том, что покупатель действовал добросовестно.

- И последний вопрос. Кого все же защищает закон: собственника или добросовестного приобретателя?

- Закон все же больше встает на сторону собственника, а не добросовестного приобретателя. Такая позиция объясняется тем, что у собственника имущество порой выбывает помимо его воли, в результате совершения уголовного преступления. К примеру, собственник пострадал от действий мошенников, которые продали его квартиру по поддельной доверенности. Как он



вернет себе имущество или деньги, ведь нередко по результатам расследования даже не удается установить, кто именно совершил преступление? А добросовестный приобретатель за свои действия должен отвечать, в том числе и за выбор контрагентов. К тому же, никто не лишает покупателя возможности обратиться за компенсацией убытков к лицу, которое являлось стороной по сделке продажи.

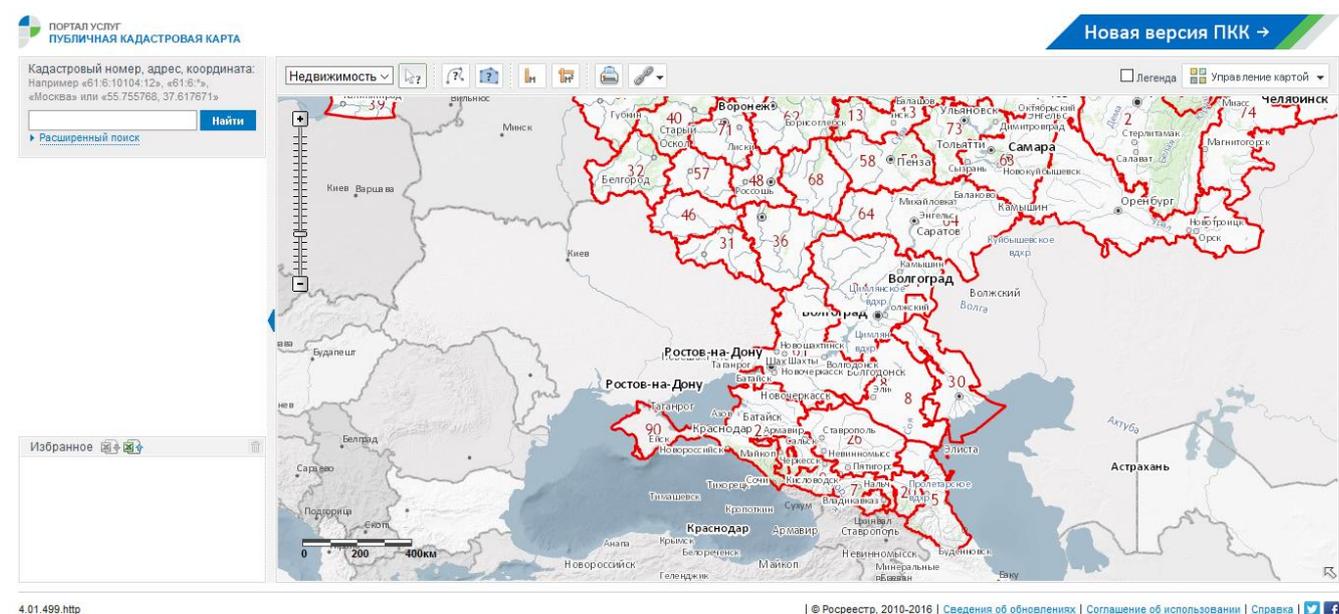
Источник: [Realto.ru](http://Realto.ru)

### 3.3 Совмещение карты росреестра и яндекса

Присвоение индивидуального цифрового номера или кода земельному участку, дому и иным постройкам — процедура обязательная. Этот цифровой код или кадастровый номер дается для того, чтобы идентифицировать земельный участок. Каждый объект на территории нашей страны имеет учетный номер, который закрепляется за участком на все время его существования. По этому номеру можно легко найти расположение нужного объекта.

Если у вас возникла необходимость поиска какого-то объекта, вы всегда можете сделать это на сайте [maps.rosreestr.ru/PortalOnline](http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline) или на нашем сайте (введя информацию об объекте поиска в окне сверху). Эти сайты работают постоянно, что очень удобно для пользователей. Обратившись сюда, вы будете иметь возможность ознакомиться с кадастровой картой, доступной любому гражданину. Чем полезны предлагаемые источники информации? Обращаясь к ним, любой человек может ознакомиться с расположением объекта на карте. Если объекту не присвоен кадастровый номер, найти на карте его практически невозможно. Ежедневно сотни различных жилых и нежилых объектов получают кадастровые номера. Поэтому становится понятно, что для данных ресурсов характерна динамичность.

Современные электронные карты позволяют визуально получить нужную информацию о земельном участке, заинтересовавшем пользователя. Здесь вы получите не только данные о местоположении надела, но и о его форме и площади. Росреестр — это некоммерческое учреждение. Благодаря ему и информации нашего сайта, вы можете найти нужные участки, объекты, которым данная инстанция присвоила кадастровый номер.

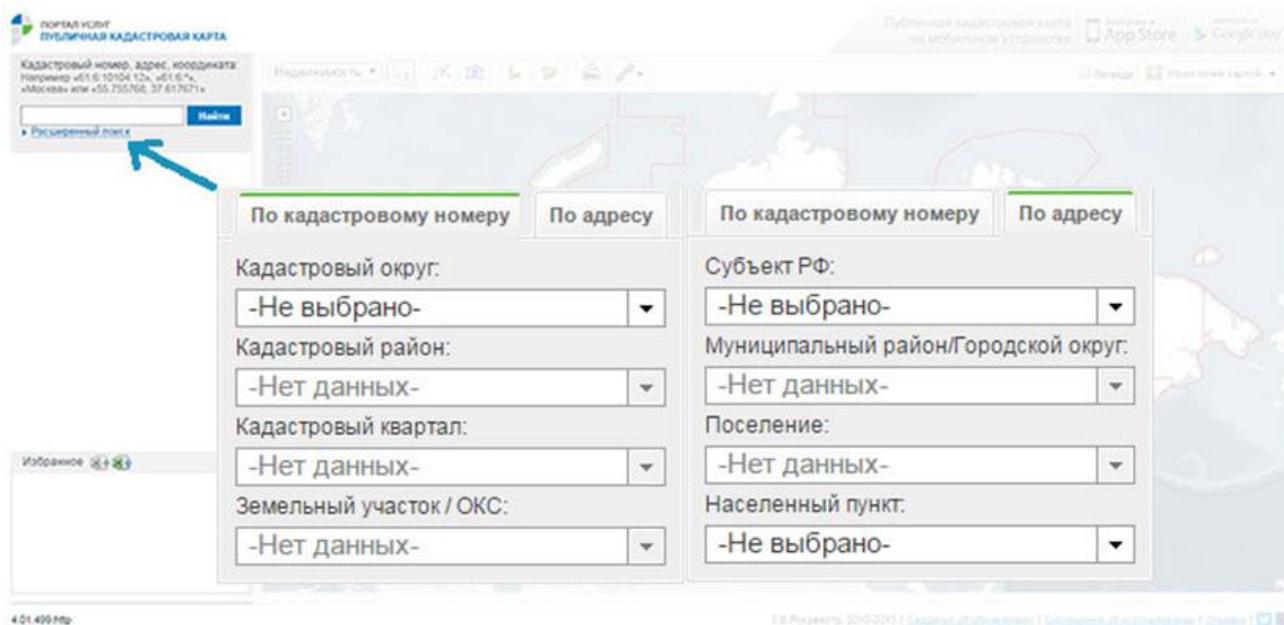


Электронная карта кадастровых участков Современные возможности интернета позволяют широкому кругу пользователей не только найти место, где находится земельный надел, но и увидеть его фото. В этом случае, приходит на помощь информация, получаемая с искусственных спутников Земли. Спутник имеет архив фотографий любой территории России. Совместив фото поверхности и схематическую карту, вы получите первичную информацию об участке. То есть вы можете познакомиться с участком воочию, не отходя от своего компьютера и не выезжая на местность. Также можно узнать о соседних объектах, границах участка и т. д.



Как найти земельный надел на карте? Процедура поиска надела на карте заключается во введении кадастрового номера в форме слева и выбора задачи поиска. Для того чтобы вы могли получить желаемый ответ, вам нужно: иметь доступ к компьютеру с интернетом; уметь менять масштабы изображений на карте.

Бывают случаи, когда нет информации о полном кадастровом номере объекта. Не отчаивайтесь! В своих поисках попробуйте использовать данные о регионе, области и районе расположения надела. При использовании расширенного поиска и ориентиров на местности, у вас появится возможность найти желанный участок. По кадастровому кварталу поиск можно серьезно облегчить.



Использование адреса и кадастрового квартала при поиске участка на карте Электронная карта кадастровых участков предлагает дополнительные возможности. С помощью соответствующих электронных инструментов, вы можете рассчитать необходимые вам площади, расстояния. Формат Excel поможет вам более тщательно изучить скачанную из интернета информацию. Созданы все условия для работы с данной картой пользователям мобильных телефонов и планшетов. Ее легко можно скачать как приложение и использовать для поиска нужных объектов.

Источник: [o-nedvizhke.ru](http://o-nedvizhke.ru)

## 4. Публикации в прессе

### 4.1 Медведев призвал отказаться от долевого строительства в пользу ипотеки

В России нужно отказываться от распространенной практики заключения договоров долевого строительства. Об этом заявил премьер-министр Дмитрий Медведев в ходе [интервью российским телеканалам](#) в прямом эфире. Подобные договоры глава кабмина считает наследием недоразвитого жилищного рынка, "рудиментами прежней эпохи".

По мнению премьера, в нашей стране настало время постепенно переходить от долевого строительства к "цивилизованной ипотеке". По его словам, это позволит защитить деньги приобретающих квартиру россиян от манипулирования. При этом Дмитрий Медведев не исключил того факта, что в ипотечных программах можно предусмотреть субсидии, в том числе за госсчет или за счет работодателей.

Премьер подчеркнул, что в других странах не существует популярных пока в России договоров долевого строительства.

Напомним, по данным Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), ипотечные ставки [достигли минимальных значений](#) за всю историю развития рынка с 2005 года. Кроме того, президент РФ Владимир Путин [объявил](#) масштабную реформу демографической политики, которая, в частности, предусматривает субсидирование процентной ставки ипотечного кредита сверх 6 процентов в течение трех лет с даты выдачи кредита на второго ребенка и пяти лет на третьего. При этом в Минстрое подсчитали, что

необходимость субсидирования ипотеки для семей с двумя и более детьми [отпадет](#) в течение 3-5 лет за счет снижения ипотечных ставок.

Источник: [Российская газета](#)

## 4.2 Кадастровой оценке мешают дыры в реестре

Фрагментарность информации Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и жесткие требования обязательных методических указаний по проведению кадастровой оценки затрудняют работу государственных бюджетных учреждений (ГБУ), получивших в 2017 году монополию на выполнение этих работ. По словам собравшихся вчера в Госдуме участников процесса, результатом этого может стать волна массового оспаривания результатов оценки недвижимости ее владельцами, что создаст угрозу самой системе кадастровой оценки.

Проблемы кадастровой оценки недвижимости вчера обсуждали в Госдуме на заседании профильной рабочей группы. Напомним, принятый в 2016 году закон «О государственной кадастровой оценке» передал соответствующие полномочия от частных оценщиков специализированной сети госучреждений — они должны появиться в каждом регионе до 2019 года.

Замдиректора ГБУ Московской области «Центр кадастровой оценки» Егор Кизякин сообщил на заседании, что одной из главных проблем при проведении оценки является отсутствие данных, позволяющих провести точный расчет ценообразующих факторов, как того требуют утвержденные методические указания. В ЕГРН нет сведений о 50% границ населенных пунктов РФ, а для Подмосковья эта цифра достигает 91%. Не имеют зафиксированных границ и 40% земельных участков и 95% зданий и сооружений региона. Отсутствие данных по границам участков не дает возможности учесть при оценке наличие коммуникаций. «Никто в этом не виноват: это такое наследие, так у нас формировался кадастр», — отметил господин Кизякин. Чтобы снять эту проблему, методику оценки вчера было предложено привести в соответствие с фактическим состоянием ЕГРН. Иначе, говорили вчера в Госдуме, ГБУ просто не смогут правильно выполнять свою задачу, а это создаст предпосылки для массового оспаривания результатов кадастровой оценки. Решить этот вопрос могли бы официальные разъяснения Минэкономики и Росреестра, на которые будут опираться оценщики, полагает господин Кизякин.

Замминистра имущественных отношений Московской области Юрий Лавряков, в свою очередь, считает, что решить проблему можно в ручном режиме, напрямую общаясь с собственниками, например через личный кабинет налогоплательщика, а также запрашивая у органов самоуправления сведения по фактическому использованию земельных участков, внося потом уточненные сведения в ЕГРН. «Если нет данных, давайте добывать их все вместе», — сказал замминистра.

По словам замглавы Росреестра Надежды Самойловой, информацию по границам населенных пунктов, муниципальных образований и субъектов местные власти должны передать ее ведомству до 2020 года. Для уточнения границ земельных участков могут также проводиться комплексные кадастровые работы, которые субсидируются из федерального бюджета (см. «Ъ» от 10 апреля). Недостатки системы учета недвижимости связаны с самим его механизмом: пока система регистрации основывается на заявительном принципе, невозможно заставить гражданина внести какую-то информацию о своем объекте, подчеркнула госпожа Самойлова. Например, Росреестр может просто не располагать информацией о ранее возникших правах, зарегистрированных БТИ в 1990-е годы.

Президент ассоциации СРО оценщиков «Экспертный совет» Алексей Каминский полагает, что статус нынешних методических указаний следует поменять на рекомендательный — иначе кадастровую оценку до тех пор, пока ЕГРН не будет приведен в идеальное состояние, просто невозможно будет проводить. По словам замглавы департамента финансово-банковской деятельности Минэкономки Надежды Бабичевой, ведомство регулярно проводит консультации с ГБУ, однако предложений о смене статуса документа от них не поступало. «Ожидать, что такой огромный документ сразу заработает правильно и идеально для всех регионов, невозможно»,— сказала она. В министерстве обещают, что изменения будут вноситься постепенно с учетом наработанного опыта. Начальник управления оценки объектов недвижимости Росреестра Андрей Берестянский также считает, что методика может быть скорректирована в порядке «интерактивной обратной связи» от ГБУ — они должны получить право действовать более гибко при принятии конкретных решений и без смены статуса документа.

Юрий Лавряков, в свою очередь, призвал ориентироваться в первую очередь на рыночную ситуацию, на ожидания населения и бизнеса. «Если будет поток жалоб со стороны населения и это в очередной раз поднимется на уровень президента, головы полетят у всех»,— заключил он.

Источник: [Коммерсант](#)

### ***4.3 Закон помогает бдительным. Кто такой добросовестный приобретатель и в каком случае даже добросовестный приобретатель может потерять купленную квартиру?***

Рынок недвижимости столицы, к сожалению, пока еще жуликоват и опасен. Очень много сделок купли-продажи квартир оспаривается в судах. И немало покупателей выселяют из купленной ими квартиры. Выселяют порой даже с детьми! К сожалению, не всех покупателей суды признают добросовестными приобретателями. О том, почему такое происходит и как избежать подобной участи, рассказывает управляющий партнер компании [«Юридическое бюро»](#) Елена Казанкова:

- Прежде чем начать разговор, давайте выясним, что есть добросовестный приобретатель?
- Под добросовестным приобретателем понимается лицо, которое приобрело имущество возмездно, но по недействительной сделке, у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем в момент совершения сделки приобретатель не знал, и не мог знать (ст.302 ГК РФ).
- Правда ли, что у добросовестного приобретателя нельзя отнять недвижимость, которую он приобрел?
- Не совсем так. Истребовать имущество у добросовестного приобретателя возможно, но только лишь в случае, если оно выбыло из владения собственника помимо его воли. Например, вследствие обмана или злоупотребления доверием, в случае отчуждения имущества неуполномоченным лицом: допустим, по поддельной доверенности.
- Очень часто претензии предъявляют органы власти, которые выигрывают практически все суды.
- И история принятия нового Обзора судебной практики по спорам с добросовестными приобретателями Верховным судом РФ тоже связана с подобным делом. Первопричиной

выступило известное дело «Гладышева против России», которое было рассмотрено Европейским судом по правам человека в Страсбурге.

- Поясните, пожалуйста, что это за дело. Многие слышали, а сути не знают.

- Дело касается истории одной квартиры, которая была приватизирована из собственности города Москвы, в результате чего собственником стала супруга умершего мужчины, владевшего квартирой по договору социального найма. Впоследствии было установлено, что свидетельство о браке было поддельным, в связи с чем у супруги не было права на приватизацию. Квартира на момент предъявления городом Москвой требований находилась в собственности приобретателя - гражданки РФ Гладышевой С.М.

Российские суды встали на сторону государства и установили по данному делу выбытие имущества у города Москвы, как у первоначального собственника, помимо воли (приватизация по поддельным документам), а также определили истребовать квартиру у текущего собственника, Гладышевой С.М. Добросовестная приобретательница не согласилась с таким решением и обжаловала его в Европейский суд по правам человека в городе Страсбурге.

Позиция государства заключалась в том, что приватизация произошла помимо воли собственника, обманным путем. Однако Европейский суд посчитал данный вывод российских судов необоснованным, так как у города Москвы, как первоначального собственника, были достаточные административные ресурсы для проведения необходимой проверки в ходе процесса приватизации и установления поддельности свидетельства о браке.

На данный момент, особенно в Москве, существует массовая проблема, связанная с исками о лишении граждан права собственности на приобретенные ими ранее квартиры по аналогичным основаниям. Выселяют даже добросовестных приобретателей. Однако, хочу отметить, что теперь у людей, попавших в подобную ситуацию, есть шансы отстоять свою собственность, как это сделала Гладышева. Поскольку Европейский суд по правам человека признал, что подобная практика нарушает положения Европейской конвенции о защите прав человека и основных свобод, это является основанием для пересмотра по новым обстоятельствам уже вынесенных российскими судами решений по таким делам. Так Верховный суд РФ принял решение по похожему делу, которое полностью согласуется с позицией Европейского суда по правам человека (Определение ВС РФ от 30.09.2014г. №5-КГПР14-86). То есть, можно предположить, что судебная практика и дальше будет развиваться именно в таком направлении.

- Но вторая сторона «медали» - усиление требований к тем, кто покупает квартиры, в связи с уточнением Верховным судом РФ позиции по этому вопросу.

- Да, в новом Обзоре судебной практики значительно ужесточены требования к добросовестному приобретателю. Получается, чтобы тебя потом признали добросовестным, перед покупкой ты должен был изучить всю цепочку сделок, случившихся с квартирой до тебя. Государство, по сути, говорит, что не берет на себя ответственность за проверку титула квартиры и полномочий Продавца по сделке, полностью возлагая всю ответственность за это на Покупателя.

- Елена Владимировна, а как изучить историю квартиры, если даже риэлторы крупных компаний нередко говорят, что получить дополнительные документы на квартиру бывает очень тяжело?

- Они лукавят. Обычно здесь никакой проблемы нет. Вы должны запросить все документы у собственника. А он может получить все. Другое дело, что часто им это делать не хочется, так



как длительность проверки удлиняется. Надо настаивать. А еще лучше сразу обратиться к квалифицированным юристам, специализирующимся в этой сфере. Ведь проверка юридической чистоты квартиры, как правило, не входит в компетенцию риэлторов.

- Но порой и собственнику не всегда дают такие документы, например, расширенную выписку из домовой книги. Ее еще называют архивной.

- Обязаны давать, это уже давно все регламентировано. Бывают случаи, когда уполномоченные органы отказывают в выдаче архивной выписки, ссылаясь, например, на то, что в ней содержатся персональные данные иных лиц, которые не могут быть предоставлены без их согласия. В этом случае возникает весьма неоднозначная ситуация. С одной стороны, в законодательстве не содержится запрета на предоставление информации обо всех когда-либо прописанных в квартире лицах собственнику. Напротив, исходя из смысла правомочий собственника, именно он (либо уполномоченное им лицо) вправе запросить данную информацию о принадлежащем ему объекте недвижимости. С другой стороны, архивная выписка действительно может содержать информацию о гражданах, снятых с регистрационного учета с указанием персональных данных, таких как фамилия, имя, отчество, адрес и период регистрации, дата рождения, родственные отношения, а следовательно указанные сведения являются конфиденциальными и в силу ст.7 ФЗ «О персональных данных» не могут быть предоставлены третьим лицам без согласия этих граждан.

На наш взгляд, в ситуации, когда уполномоченный орган отказывает в предоставлении архивной выписки из домовой книги по причине наличия в ней персональных данных третьих лиц, собственнику следует обратиться с запросом о предоставлении такой выписки «за изъятием персональных данных третьих лиц», поскольку в законодательстве не содержится прямого запрета на предоставление таких запросов.

Поймите, что никто вам не принесет историю квартиры на подушечке. Не будет такого. Если вы нашли миллионы на покупку квартиры, то озаботьтесь затратами на ее проверку. Наймите специалиста!

Источник: [Russianrealty.ru](http://Russianrealty.ru)

## 5. 0 налогах

### **5.1 ФНС определила новые принципы, как отличать законную оптимизацию налогов от незаконной**

До августа 2017 года в Налоговом кодексе не было прописано ясных правил, разделяющих законные и незаконные методы оптимизации налогов, а ФНС для доказательств ухода бизнеса от налогов использовала понятие необоснованной налоговой выгоды. Произошедшие изменения серьезно конкретизировали предмет доказывания по спорам об оптимизации налогов. Новые правила подробно разъяснены в Письме Федеральной налоговой службы от 31 октября 2017 г. № ЕД-4-9/22123@ “О рекомендациях по применению положений статьи 54.1 Налогового кодекса Российской Федерации”. Суть изменений заключается в том, что законодателем определены конкретные действия налогоплательщика, которые признаются злоупотреблением правами, и условия, которые должны быть соблюдены налогоплательщиком для возможности учесть расходы и заявить налоговые вычеты по имевшим место сделкам (операциям).

В разъяснениях ФНС обратила внимание на то, что сохраняет силу принцип презумпции добросовестности налогоплательщика – таким образом, бремя доказывания всё ещё, формально, лежит на ФНС.

Разъяснениями предусмотрен запрет уменьшения налоговой базы и (или) суммы подлежащего уплате налога в результате искажения сведений о фактах хозяйственной жизни (совокупности таких фактов), об объектах налогообложения. Приведены примеры такого искажения: дробление бизнеса; искусственное создание условий по использованию пониженных ставок, льгот и иные искажения.

Налоговые органы при вменении налоговых правонарушений должны доказать совокупность следующих обстоятельств: существо искажения; причинную связь между действиями и допущенными искажениями; умышленный характер действий; потери бюджета. В частности, налоговому органу следует доказывать, что основной целью заключения сделки (операции) являлось не получение результатов предпринимательской деятельности, а получение налоговой экономии.

Ранее, аффилированность для налоговых органов являлось практически основным доказательством наличия умысла на формирование «налоговой схемы». ФНС разъяснила, что при установлении наличия умысла на получение налоговой экономии, обстоятельства подконтрольности сами по себе не могут служить основанием для вывода об умышленном характере действий налогоплательщика. В актах и решениях по результатам налоговых проверок налоговые органы должны указывать обстоятельства, свидетельствующие о возможности влияния проверяемого налогоплательщика (его должностных лиц) на условия и результат экономической деятельности, манипулирования условиями, сроками и порядком осуществления расчетов по сделкам (операциям), искусственного создания условий для использования налоговых преференций.

Также, налоговый орган конкретизировал вопрос возможности уменьшения налоговой базы при учёте расходов на те или иные сделки. Так, налогоплательщик вправе уменьшить налоговую базу и (или) сумму подлежащего уплате налога в соответствии с правилами соответствующей главы части второй НК РФ при соблюдении одновременно следующих двух условий:

- основной целью совершения сделки (операции) не являются неуплата (неполная уплата) и (или) зачет (возврат) суммы налога;
- обязательство по сделке (операции) исполнено лицом, являющимся стороной договора, заключенного с налогоплательщиком, и (или) лицом, которому обязательство по исполнению сделки (операции) передано по договору или закону.

Таким образом, важным элементом для доказывания стала нереальность исполнения сделки контрагентом первого звена, то есть именно тем контрагентом, с которым у предприятия заключен договор, если иной способ исполнения не предусмотрен законом или договором.

[Подробнее на РБК](#)

[Полная версия разъяснений](#)

Источник: [Компания «Юридическое бюро»](#)

## 5.2 Упростится порядок предоставления налоговых льгот для физлиц

Речь идет о льготах по транспортному, земельному налогу и налогу на имущество. Теперь граждане по своему усмотрению смогут предоставить налоговой заявление или документы, подтверждающие право на льготу. При этом налоговая вправе сама найти недостающие документы. "Зачастую гражданам было трудно понять, что именно нужно принести для подтверждения льготы, не говоря уже о том, что сам процесс общения с госорганами вызывал состояние, близкое к стрессу. Теперь все станет проще, что можно только приветствовать", – уверен партнер "Надмитов, Иванов и партнеры" Виктор Архипов. Он рассказал, что нововведение является логичным продолжением нормы п. 5 ст. 93 НК, которая в свое время запретила налоговым истребовать у налогоплательщиков ранее представленные документы.

Отдельные изменения произойдут в части налогообложения имущества. Если кадастровая стоимость объекта недвижимости была определена в течение налогового периода, определение налоговой базы и исчисление суммы налога по текущему налоговому периоду осуществляются исходя из кадастровой стоимости. Также установлен новый порядок расчета земельного налога в случае определения кадастровой стоимости земельных участков вследствие изменения их количественных и качественных характеристик. Транспортный налог на автомобили стоимостью от 3 млн до 5 млн руб. будет исчисляться с учетом единого повышающего коэффициента 1,1. Сейчас размер коэффициента зависит от года выпуска автомобиля. Минимальные и максимальные ставки налога на игорный бизнес увеличатся в два раза, а перечень доходов, не учитываемых при исчислении налога на прибыль организаций, расширится. Кроме того, повысятся акцизы на табак, бензин, автомобили. (Федеральный закон от 27.11.2017 № 344-ФЗ, Федеральный закон от 30.09.2017 № 286-ФЗ, Федеральный закон от 27.11.2017 № 335-ФЗ, Федеральный закон от 27.11.2017 № 354-ФЗ, Федеральный закон от 27.11.2017 № 358-ФЗ)

Источник: [Право.ру](http://pravo.ru)

Спасибо за внимание!

---

## Ответственный редактор Дайджеста

Казанкова Елена Владимировна – управляющий партнер Компании «Юридическое бюро», обладающая более 10-летним опытом судебной практики в области недвижимости.



### *Контактная информация*

Компания "Юридическое бюро"

<http://www.yurbureau.ru/>

e-mail: [admin@yurbureau.ru](mailto:admin@yurbureau.ru)

тел. +7 495 621 28 42, +7 495 621 66 08

тел./факс: +7 495 625 95 24