



Дайджест правовых новостей для риэлторов №10 Август 2016

Содержание:

1 Новости законодательства

- 1.1 Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, подлежит обязательному аудиту
- 1.2 Россияне смогут сэкономить на необязательных услугах ЖКХ
- 1.3 С 2 августа будет применяться новая форма градостроительного плана земельного участка
- 1.4 Прокурора ждут на новоселье. Решения чиновников о сносе и реконструкции домов моложе пяти лет будут проверять люди в погонах.
- 1.5 Смартфоны подключают к ловле водителей
- 1.6 Публичные слушания по застройке перестанут быть анонимными
- 1.7 Правительство меняет требования к дачникам и дачам
- 1.8 Нотариусы будут страховать свою ответственность на 5 млн

2 Судебная практика

- 2.1 Право требовать возврата переплаты при покупке госземли может быть предметом цессии
- 2.2 Жителей Севастополя попытались выселить по решениям украинских судов
- 2.3 Прекращение аренды будет зарегистрировано, даже если есть запись об ипотеке арендных прав
- 2.4 Односторонний акт сдачи-приемки может подтвердить, что подрядчик передал работы заказчику
- 2.5 Мособлсуд подтвердил законность ареста земельного участка в Химках
- 2.6 Договор аренды не является незаключенным только потому, что отсутствует госрегистрация
- 2.7 Если у земли один собственник, преимущественное право покупки не действует
- 2.8 Часть единого недвижимого комплекса нельзя признать самовольной постройкой

[3 Авторские статьи. Практические советы, рекомендации, полезная информация.](#)

[3.1 Отмена свидетельства о праве собственности](#)

[4 Публикации в прессе](#)

[4.1 Россияне могут обанкротить в суде целые города](#)

[4.2 Как фанера над Москвой. До конца года в Москве снесут более 20 объектов самостроя, которые возведены на газовых сетях или в их охранной зоне.](#)

[4.3 В сделку с чистой совестью. В России могут запретить продажу квартир с долгами](#)

[4.4 На вторичном рынке жилья Москвы увеличилось число «грязных» сделок – эксперты](#)

[4.5 Кот в мешке: что нужно знать при покупке квартиры с аукциона](#)

[4.6 Новый налог на недвижимость - это «массовые человеческие трагедии» в РФ. Мнения экспертов](#)

[4.7 В Перми сегодня выйдут на пикет владельцы дачных участков, которых обязуют снести дома из-за близости к газопроводу](#)

[4.8 Как это сделать: получить запрет на профессию от налоговиков](#)

[4.9 Арендаторы банковских ячеек не могут вернуть свои деньги](#)

[4.10 Стоянка разрешена](#)

[4.11 Кадастр не выдержал иска. Некачественное ведение реестра недвижимости оборачивается потерями для бюджета](#)

[4.12 Компенсационный фонд долевого строительства поможет дольщикам вернуть жилье](#)

[4.13 Лучше оспорить кадастровую стоимость сейчас](#)

[5 О налогах](#)

[5.1 Фирма возместила физлицу судебные расходы после 22 ноября 2015 года - НДФЛ не начисляется](#)

[5.2 ВС РФ не усматривает ущерба для деловой репутации контрагентов проверяемых лиц](#)

[Ответственный редактор дайджеста](#)

[Контактная информация](#)

1. Новости законодательства

1.1 Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, подлежит обязательному аудиту

С 1 января 2017 года согласно уточнению, внесенному Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 304-ФЗ, годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, подлежит обязательному аудиту.

Источник: consultant.ru

1.2 Россияне смогут сэкономить на необязательных услугах ЖКХ

В Госдуму планируют внести законопроект о праве на добровольную оплату дополнительных услуг по содержанию общего имущества многоквартирных домов, [сообщает ТАСС](#) со ссылкой на заявление главы фракции «Справедливая Россия» Сергея Миронова.

По словам Миронова, «законопроект логически продолжает линию, направленную на избавление собственников от незаконных поборов». Жилищный кодекс РФ говорит об обязанности собственников участвовать в расходах на содержание общего имущества в домах, но на практике они часто бывают вынуждены платить за услуги, которые не включаются на общих собраниях в годовой план перечня работ, объясняет парламентарий.

К таким услугам, по его словам, относятся установка ограждения территории многоквартирного дома, обеспечение работы шлагбаума, содержание охраны. Обычно при решении собирать взносы на такие услуги не учитываются интересы [собственников квартир](#), «которые не изъявляют желание получать дополнительные и, что еще более важно, необязательные услуги в целях содержания общего имущества, навязанные управляющей компанией», говорит Миронов.

В настоящий момент каждый владелец жилья в многоквартирном доме должен оплачивать только содержание жилого помещения. Собственники квартир имеют право установить для своего дома дополнительные платежи за услуги консьержа или охраны — для этого жильцам нужно провести общее собрание, где за введение новых платежей и услуг должно проголосовать большинство владельцев квартир. В этом случае каждый житель независимо от того, голосовал ли он за или против, получает обязанность по оплате новой услуги, а пенсионеры, инвалиды, многодетные и молодые семьи зачастую не могут позволить себе их оплачивать.

Ранее депутаты Государственной Думы [приняли](#) сразу во втором и третьем чтениях законопроект, согласно которому 1 января 2017 года в состав коммунальных платежей будут включены расходы на общедомовые нужды в многоквартирном доме.

Источник: realty.mail.ru

1.3 С 2 августа будет применяться новая форма градостроительного плана земельного участка

В отличие от действующей, новая форма среди прочего содержит специальное поле, в котором указывается информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Документ: Приказ Минстроя России от 06.06.2016 N 400/пр (вступает в силу 2 августа 2016 года)

Источник: consultant.ru

1.4 Прокурора ждут на новоселье. Решения чиновников о сносе и реконструкции домов моложе пяти лет будут проверять люди в погонах.

Ни для кого не секрет, что оформить крепкий жилой дом как развалюху и снести его - один из весьма распространенных способов освободить от жильцов приглянувшийся кому-то участок земли.

Все подобные коррупционные схемы похожи друг на друга как две капли воды. И не важно, о каком регионе в данном случае идет речь: о городе-миллионнике или об одном из тысяч райцентров. Везде порядок освобождения лакомого участка выглядит примерно одинаково. В один прекрасный день жильцы такого дома узнают, что их здание предназначено к сносу или идет под реконструкцию. Для граждан такое чиновничье решение означает, что они отправятся жить из уютного центра куда-нибудь на выселки, а на месте их дома вырастет безликое офисное здание для сдачи в аренду. Или жилой дом перекрасят, заменят окна и двери, возведут вокруг по периметру чугунную ограду в три-четыре метра высотой и в "реконструированном" здании разместится что-то сугубо частное и закрытое.

Так вот, с будущей субботы подобные чиновничьи решения, если возраст дома от пяти лет и меньше, сначала должны будут положить на стол прокурору. Интересно через некоторое время будет сравнить, насколько по регионам уменьшится "сносимый" список для таких совсем не старых зданий.

Итак, с 13 августа начнут действовать новые правила для домов, которые чиновники запланировали снести или поставить на реконструкцию.

Правительство РФ определило последствия признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в течение пяти лет со дня выдачи разрешения о его вводе в эксплуатацию. Но это правило будет действовать, если снос или реконструкция не связаны природными катаклизмами - наводнениями, землетрясениями и прочими стихийными бедствиями или некими "обстоятельствами непреодолимой силы".

Если в регионе не было страшных катаклизмов, то соответствующее решение в пятидневный срок должно быть направлено в органы прокуратуры. Обойти надзорное ведомство никак не получится. А уж прокурор посмотрит, действительно ли пятилетний дом так быстро "состарился" или те, кто его возводил, сэкономили на всем до такой степени, что все рассыпалось в первые годы жизни здания.

То же касается случаев, когда жилые помещения в таком доме были оценены как непригодные для проживания. Они описаны в постановлении правительства РФ от 2 августа 2016 г. № 746 "О внесении изменений в Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции".

Постановлением определено, что в таких случаях для признания жилого помещения пригодным или непригодным для жизни, а многоквартирных домов - аварийными и подлежащими сносу или реконструкции будут создаваться специальные комиссии. Их будут формировать местные исполнительные органы.

Чтобы те же самые чиновники, которые решили сносить дом, не проверяли это решение сами,

им закрыт путь в такие комиссии. Как и экспертам, которые давали заключение, что дом аварийный.

Важный момент - в состав подобной комиссии не смогут входить должностные лица, которые выдали разрешение на строительство многоквартирного дома или на ввод его в эксплуатацию. Аналогичное правило распространится на представителей органов государственного надзора (контроля), местных органов, организации и экспертов, которые готовили документы, необходимые для выдачи разрешений.

Если такая ситуация все же произойдет, то региональные власти обязаны будут создать другую комиссию. В которую обязаны будут включить экспертов, аттестованных на право подготовки экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

Кроме того, постановлением кабмина уточнено, что местный орган может принять решение о признании частных домов пригодными или непригодными для жилья по заключению межведомственной комиссии, но только при наличии обращения самого собственника. Таким образом закрывается лазейка, с помощью которой чиновники освобождали нужные кому-то участки земли не только от многоквартирных домов, но и от частного жилья.

Весь смысл постановления ориентирован в первую очередь на учет интересов граждан, которые до сих пор с переменным успехом отстаивали от чиновничьих решений свои приговоренные дома.

Источник: rg.ru

1.5 Смартфоны подключают к ловле водителей

ГИБДД сможет штрафовать собственников автомобилей на основе видеороликов, снятых бдительными гражданами с помощью специальных приложений в смартфонах. Эта возможность заложена в поправках к КоАП, разработанных МВД. Этот же документ впервые позволяет лишать водителей прав, используя данные со стационарных камер. Эксперты опасаются, что законопроект может спровоцировать рост социальной напряженности.

Поправки к КоАП, разработанные в МВД, опубликованы на regulation.gov.ru в минувшую пятницу. Суть их сводится к следующему. В кодекс вводится понятие "специализированное программное обеспечение, используемое для фиксации административных правонарушений". Под этим подразумевается мобильное приложение для смартфонов, способное снять видео с привязкой к спутниковым координатам, дате и времени. Любой гражданин, зарегистрированный на портале госуслуг, сможет поставить программу себе на смартфон (программа еще не разработана, над этим сейчас работает Минкомсвязь) и снимать видео. Отснятый материал нельзя будет никак исправить или откорректировать. Зафиксировав нарушение, можно будет отправить ролик в ГИБДД. Инспектор, в свою очередь, должен будет убедиться, что на изображении виден номер машины, распознать вид правонарушения и отправить штраф автовладельцу.

Наказывать таким способом можно лишь за определенные нарушения, "оказывающие непосредственное влияние на состояние аварийности": в частности, за пересечение железнодорожного переезда в неположенном месте, проезд на красный свет, поворот налево / разворот в запрещенном месте, непредоставление преимущества пешеходам и спецтранспорту, отказ уступить дорогу машине, пользующейся преимущественным правом проезда.

В ГИБДД уже много лет говорят о том, что нужно активнее привлекать граждан к фиксации правонарушений. Механизм для этого существует: гражданин может прислать в Госавтоинспекцию видеоролик (например, через ведомственный сайт), заполнив заявление. Чтобы на этом основании наказать нарушителя, его нужно вызвать в отделение для дачи объяснений, собрать данные свидетелей и провести полноценное расследование. "Рассмотрение подобных обращений влечет за собой значительные временные и ресурсные затраты сотрудников Госавтоинспекции на процесс доказывания обстоятельств правонарушения, при этом сотрудники ограничены двухмесячным сроком привлечения к ответственности", — говорится в пояснительной записке МВД.

Тем временем в регионах уже есть опыт использования таких программ. Так, департамент транспорта Москвы в сентябре 2015 года выложил в открытый доступ приложение "Помощник Москвы", позволяющее фиксировать нарушителей правил парковки. Всего, по данным департамента, программу скачали около 70 тыс. пользователей, однако штрафов с помощью него было выписано относительно мало — чуть более 25 тыс. почти за год (для сравнения: инспекторы и мобильные "парконы" фиксируют по несколько десятков тысяч нарушений в месяц). В Татарстане активно применяется приложение "Народный инспектор". Еще одно важное нововведение, заложенное в законопроекте, — возможность лишать водителей прав в ситуациях, если нарушение зафиксировано камерой. До сих пор в таких случаях водителей только штрафовали максимум на 5 тыс. руб. Лишение прав будет применяться в двух случаях: если водитель, проехав под камерой, повторно в течение года превысил скорость более чем на 60 км/ч либо повторно выехал на встречную полосу. В этом случае данные с камеры будут отправляться в суд, куда вызовут владельца автомобиля: если за рулем был не он, то это нужно будет еще доказать, чтобы остаться с правами.

Первый зампред комитета Госдумы по госстроительству Вячеслав Лысаков считает, что мобильное приложение "повысит реализацию принципа неотвратимости наказания". "Кроме этого, можно будет администрировать то, что сейчас невозможно, даже если внести поправки в ПДД и КоАП, — говорит он. — Например, выбрасывание мусора из машины, опасное вождение и другие виды нарушений. Риск попасть под камеру будет дисциплинировать водителей, особенно "отморозков", грубо и систематически нарушающих ПДД". Президент Московской коллегии правовой защиты автовладельцев Виктор Травин подчеркивает, что к ответственности будут привлекать не нарушителей, а собственников автомобилей, а это далеко не всегда одно и то же лицо, и в результате "наказывать будут не того, кого надо". "Я имею право запросить материалы дела, а значит, узнать личность человека, кто снял видео, — отмечает он. — Нарушители будут находить "операторов", все это будет выливаться в мордобой и рост социальной напряженности". Один из разработчиков ГОСТа для стационарных камер Григорий Шухман считает "избыточной" привязку к portalу госуслуг. "Важно выяснить, объективно ли видеозапись доказывает правонарушение и его связь с автомобилем, — отмечает он. — Если да, то какая разница, как гражданин представил ролик — через госуслуги или на флешке?" Координатор движения "Синие ведерки" Петр Шкуматов говорит, что в большинстве ситуаций нарушения на дороге совершаются очень быстро и у граждан просто не будет времени на то, чтобы включить программу и все заснять. "Наверное, найдутся фанаты--гражданские активисты, которые будут охотиться за нарушителями, но таких мало, — говорит он. — Надо переписать законопроект, чтобы можно было использовать записи с салонных видеорегистраторов: они обычно включены постоянно и картинку дают отличную". Спрос на то, чтобы снимать нарушителей на видео, в обществе есть, считает господин Шкуматов. По его словам, больше всего людей раздражает выезд машин на обочину, но это нарушение в законопроект МВД не попало.

Источник: kommersant.ru

1.6 Публичные слушания по застройке перестанут быть анонимными

Чтобы уменьшить количество скандалов по поводу проведения общественных слушаний по вопросам застройки, Минстрой предлагает поправки в Градостроительный кодекс, призванные сделать слушания более открытыми и представительными. Главное новшество, которое предлагает ведомство при проведении публичных слушаний, — к протоколам будут прилагать пофамильный список участников. Об этом говорится в письме главы Минстроя Михаила Меня председателю Совета при президенте России по развитию гражданского общества и правам человека Михаилу Федотову.

Сейчас нередко заинтересованные стороны приводят на публичные слушания «группы поддержки» — людей, которые в районе застройки не проживают. Это создает условия для манипуляций. А потом, когда во дворе дома вдруг появляется забор и начинают вырубать деревья, возмущенным местным жителям и журналистам чиновники демонстрируют решение этих самых слушаний — всё одобрено, общественность не возражает.

Теперь Минстрой предлагает «с целью создания условий для соблюдения законности при проведении общественных обсуждений прилагать к протоколам перечень участников общественных обсуждений, включающий в себя сведения о них с указанием фамилии, имени, отчества, адреса регистрации по месту жительства или месту пребывания — для физических лиц, наименование, государственный регистрационный номер, место государственной регистрации и местонахождение — для юридических лиц».

— Обсуждение не должно быть обезличено, чтобы не было возможности манипулировать общественным сознанием и влиять на градостроительные решения, это должна быть открытая гражданская позиция, — поддерживает идею сопредседатель ОНФ депутат Госдумы Ольга Тимофеева.

Еще одно новшество касается использования интернета для информирования о проведении публичных слушаний. Сам проект застройки предлагается размещать на сайтах органов местного самоуправления или на порталах государственных и муниципальных услуг.

Законопроект в настоящее время разослан для согласования в различные ведомства.

Идентификация участников была лишь одним из предложений СПЧ, который весной 2016 года в связи с огромным количеством жалоб проводил специальное заседание по проблеме участия граждан в реализации градостроительной политики. Но, судя по письму, в законопроект вошли не все предложения правозащитников. В частности, СПЧ призывал проводить слушания до разработки любой градостроительной документации в формате «нулевых чтений». Кроме того, СПЧ предлагал возродить обязательную экологическую экспертизу, сведения о которой должны предоставляться гражданам.

Ну и, наконец, из письма главы Минстроя никак не следует, что результаты слушаний могут повлиять на решение властей. Пока они не обязаны отменять стройки из-за отрицательного мнения участников слушаний.

Источник: izvestia.ru

1.7 Правительство меняет требования к дачникам и дачам

Правительство РФ 18 августа на первом после месячных каникул заседании рассмотрит законопроект, затрагивающий интересы миллионов российских дачников.

Проект ФЗ «О садоводстве, огородничестве и дачном хозяйстве и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (одну из его итоговых версий см. [здесь](#)) разработан Минэкономразвития России. Этим документом предлагается сократить до двух количество организационно-правовых форм товариществ собственников недвижимости, созданных для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства. Ими станут садоводческое некоммерческое товарищество (для ведения садоводства и дачного хозяйства) и огородническое некоммерческое товарищество (для ведения огородничества). Переоформление учредительных документов действующих садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан урегулировано в переходных положениях законопроекта.

Для устранения правовой неопределенности предлагается отказаться от понятия «жилое строение», которое не предусмотрено Жилищным кодексом РФ. Вместо него вводится понятие «садовый дом», для размещения которого не требуется разрешения на строительство.

Устанавливается, что садовый (дачный) земельный участок может использоваться для строительства жилого дома — объекта индивидуального жилищного строительства, пригодного для постоянного проживания граждан. На огорожденном земельном участке граждане вправе размещать только хозяйственные постройки, не являющиеся объектами капитального строительства.

Кроме того, предусмотрена возможность передачи общего имущества садоводческих и огороднических некоммерческих товариществ в общую долевую собственность граждан, являющихся собственниками земельных участков, включенных в границы территории товарищества.

Источник: [legal.report](#)

1.8 Нотариусы будут страховать свою ответственность на 5 млн

Нотариусы, удостоверяющие сделки с недвижимостью, обязаны страховать свою ответственность не менее, чем на 5 млн рублей. Вступили в силу соответствующие изменения в законодательство. Об этом и других нововведениях в сфере нотариата сегодня [рассказывает](#) "Российская газета".

Согласно законодательству о нотариате, все нотариусы обязаны страховать свою гражданскую ответственность перед клиентами. При этом нотариус, практикующий в городском поселении, обязан застраховаться не менее, чем на 2 млн рублей, в сельском поселении - на 1,5 млн рублей. Если же нотариус занимается удостоверением договоров ипотеки - размер страхового покрытия должен быть не менее 5 млн рублей. Этим летом вступили в силу поправки в законодательство, по которым на 5 млн рублей должны застраховать свою ответственность все нотариусы, которые занимаются удостоверением любых сделок с недвижимостью, а не только ипотечных. Страховыми признаются случаи, когда вред клиенту нотариус причинил неумышленно. Например, заверил сделку или документы, не разобравшись в том, что они соответствуют действующему законодательству. Неверно разъяснил лицам последствия совершаемых ими действий, их прав и обязанностей. Неумышленно разгласил сведения, которые узнал в процессе работы с клиентом, в результате чего клиент понес материальный ущерб. И так далее.

Не признаются страховыми случаи, когда действия нотариуса, причинившие вред клиенту, были умышленными, совершенными в состоянии алкогольного или наркотического опьянения или под влиянием форс-мажорных обстоятельств.



Если личной страховки нотариуса не хватит для покрытия ущерба, может быть задействован страховой фонд региональной нотариальной палаты. А с 2018 года заработает и "третий" уровень защиты - компенсационный фонд Федеральной нотариальной палаты.

Еще одно нововведение: чтобы заверить сделку с недвижимостью, теперь обратиться можно к любому нотариусу субъекта Российской Федерации, где находится имущество. А не только строго по месту нахождения недвижимости, как было установлено ранее.

Кроме того, у нотариусов появились новые полномочия. Так, для взыскания с должника денежных средств теперь не обязательно обращаться в суд, достаточно прийти к нотариусу, который проставит на документе - будь то кредитный договор, расписка или документ о передаче имущества - исполнительную надпись. Документ, заверенный исполнительной надписью передается на исполнение судебным приставам.

Источник: rg.ru

2. Судебная практика

2.1 Право требовать возврата переплаты при покупке госземли может быть предметом цессии

При расчете выкупной цены публичного участка не было учтено, что покупатель имел право на льготную цену. В связи с этим он уплатил излишнюю сумму. ВС РФ указал, что право требовать возврата переплаты можно уступить другому лицу.

Документ: Определение ВС РФ от 07.07.2016 N 310-ЭС16-1609

Источник: consultant.ru

2.2 Жителей Севастополя попытались выселить по решениям украинских судов

20 лет жильцы дома по улице Молодых строителей, 14, отстаивают право на собственные квартиры: они оказались заложниками в запутанном деле с банкротством предприятия, строившего многострадальный дом. В 2013 году, когда одну из семей силой выселили на улицу молодчики из охранной фирмы, в дело вмешались власти. Но в 2016-м к жильцам снова наведались судебные приставы, чтобы выполнить решения украинских судов о неправомерном занятии жилплощади.

Как после войны

Дом в начале 1990-х строила фирма ОАО "Севастопольский маяк" - преемник советского завода "Маяк". До ума довели лишь первую секцию пятиэтажки, с двумя другими начались проблемы. Сменилось несколько подрядчиков, третья секция в итоге отошла военным, а вторая так и осталась недостроенной. Дольщики получили пустые коробки без отделки и коммуникаций.

- Когда мы заехали, здесь было как после войны - ни окон, ни дверей, - говорит житель дома Юрий Шестов. - Канализацию и водопровод провели до третьего этажа. Люди сами тянули трубы, подключали электричество и газ.

К началу 2000-х все квартиры были заселены, но "Севастопольский маяк" не спешил сдавать дом в эксплуатацию - фирма к тому моменту проходила через процедуру банкротства и уклонялась от обязательств перед дольщиками. Администрация Гагаринского района Севастополя поручила узаконить недострой последнему подрядчику - фирме "Адажио".

Жильцы рассказывают, что в 2006 году полностью прошли процедуру регистрации дома в БТИ и сами устраняли нарушения. Но полностью сдать дом не удалось, так как участок под ним в свое время не был оформлен "Севастопольским маяком". В 2010 году жители увидели в местной газете объявление о продаже их квартир на аукционе в Симферополе. "Квартиры самовольно заняты", - написали там. Выяснилось, что годом ранее дом все же был введен в эксплуатацию "Севастопольским маяком". Регистрацию в БТИ отменили, так как процедуру проходил подрядчик, а не застройщик. Но при этом все хранившиеся в БТИ документы использовали для повторной регистрации, не потрудившись пригласить на объект приемочную комиссию.

Подрядчиком вписали ЧП "Самерс", которое никакого отношения к строительству дома не имело. Фирма-банкрот получила права собственности на 19 квартир, в которых к тому моменту уже более 10 лет жили люди, заплатившие за долевое строительство.

Помешала весна

Квартиры вошли в ликвидационный список предприятия, хотя по закону при банкротстве жилой фонд нужно было передать в коммунальную собственность. Затем шесть квартир с жильцами были проданы с молотка.

- Нас вынуждали еще раз купить собственное жилье, и некоторые так и сделали, - говорит жительница дома Елена Колбас.

Бесконечные жалобы, письма, обращения, суды, апелляции. У каждого хранится кипа документов - отражение его личной битвы с нечистой на руку фирмой. В доказательство своей правоты жильцы показывают договоры долевого строительства с чеками об оплате взносов - отпечатаны на машинке, бумага пожелтела. Но и их "Севастопольский маяк" пытался оспорить - дескать на документах стоит подпись не того должностного лица.

В 2013 году "Севастопольский маяк" заручился заочным (что само по себе выглядит издевательством) решением суда об освобождении самовольно занятых квартир, и семью Оксаны Дубовой из квартиры N40 выселили на улицу. Вещи без описи вывезли в неизвестном направлении. В квартире заперлись пятеро дюжих "охранников". Скандал мигом разлетается по Интернету, на него обращают внимание местные и киевские власти, вмешивается генпрокурор. Семье Дубовых возвращают ключи от дома, а с зарвавшейся фирмой начинает судиться городская прокуратура.

Довести судебные разбирательства до конца помешали события Крымской весны.

- Прокуратура нашла 14 серьезных нарушений в ходе введения дома в эксплуатацию, - говорит Юрий Шестов. - В конце 2013 года был подан иск в окружной административный суд, но не хватило одного-двух месяцев, чтобы победить - после Крымской весны суд упразднили, а дело убрали в архив. Рассыпались и иски прокуратуры об отмене результатов биржевых торгов и



договоров купли-продажи шести квартир - согласно Арбитражному процессуальному кодексу РФ, прокурор не имеет право участвовать в делах о банкротстве.

Заочно решено...

Так все вернулось к исходной точке: собственником квартир остается "Севастопольский маяк", ничто не помешало его представителям обратиться теперь уже в российские суды и потребовать исполнения решений украинских судов 2012 года об освобождении жилплощади. В этом году в квартиры постучались судебные приставы УФССП России по Севастополю. Объяснили - есть решение суда, которое необходимо выполнять.

- Непонятно, почему исполнительная служба стала требовать освободить квартиры все по тому же заочному решению в пользу "Севастопольского маяка", который не является их собственником, - удивляется Елена Колбас. - Но нам говорят, что все по закону.

Чтобы отсрочить неизбежное, жильцы подают в суд на действия приставов, но решения оказываются не в пользу истцов. Соседи и товарищи по несчастью рассказывают, что на судах представители "Севастопольского маяка" заявляют, что фирма в России не перерегистрировалась и остается банкротом.

- Официально "Маяка" уже нет, но ведь недвижимость и территория завода никуда не делась - она оформлена на частные фирмы, на подставных лиц и продолжает сдаваться в аренду, - говорит Юрий Шестов. - В 2015 году несколько квартир, в том числе мою, передали в коммунальную собственность города. Теперь их должны распределить среди первоочередников. О нас речь не идет. Губернатор Сергей Меняйло нас заверил, что эти квартиры будут переданы нам, мол - не переживайте. Но пока это только слова.

Последнюю надежду люди связывают с помощью федеральных властей. Они отвезли в Москву свое обращение, которое было направлено в генпрокуратуру РФ.

- Мы требуем возбудить уголовное дело по факту мошенничества и присвоения чужого имущества, - говорит председатель ЖСК на Молодых строителей, 14, Оксана Дубова. - Люди построили этот дом и 20 лет содержат его.

А сейчас могут остаться без жилья. И непонятно, в каком суде нужно решить проблему.

Кстати

20 августа 2014 года существовавшая еще Севастопольская горгосадминистрация распоряжением N 235-ОД отменила распоряжение районной Гагаринской администрации N42-Р от 02.09.2009 о принятии в эксплуатацию дома по улице Молодых строителей, 14, на основании которого ОАО "Севастопольский маяк" оформил право собственности на квартиры. Но это решение было оспорено в суде одним из жильцов, повторно выкупившим свою квартиру у "Севастопольского маяка". В первой инстанции он проиграл, подал апелляцию, и 17.08.2015 Севастопольский городской суд признал распоряжение N 235-ОД незаконным.

Комментарий

Эдуард Талпы, руководитель УФССП по Севастополю:

- Исполнительное производство по этому дому было открыто при Украине и возобновлено российскими судебными приставами. У нас есть семь исполнительных документов 2016 года, а

также выданные ранее. Недавно произошла замена одной стороны - взыскателем теперь является не "Севастопольский маяк", а физические лица, которые выкупили квартиры. Неверно говорить, что наши действия по украинским решениям суда неправомерны. 6-ФКЗ четко разъяснил, что исполнительные документы, выданные судами Севастополя и Крыма при Украине, действуют. Приставы в этой ситуации находятся между молотом и наковальней. Одна сторона критикует нас за законные действия, другая обвиняет в бездействии. Мы рекомендуем людям обращаться в суд и просить приостановить исполнительное производство. Если говорить о процедуре, то сначала мы уведомляем и даем срок для добровольного выселения. Если это не сделано, пристав может направить уведомление, в присутствии понятых вскрыть двери и освободить помещение, переписав все имущество и оставив его на ответственное хранение.

Источник: rg.ru

2.3 Прекращение аренды будет зарегистрировано, даже если есть запись об ипотеке арендных прав

Срок договора аренды публичного земельного участка истек. В ЕГРП имелась запись об ипотеке права аренды, возникшего из этого договора. Наличие такой записи в данной ситуации не препятствует госрегистрации прекращения права аренды.

Документ: Постановление АС Уральского округа от 16.06.2016 по делу N A76-19139/2015

Источник: consultant.ru

2.4 Односторонний акт сдачи-приемки может подтвердить, что подрядчик передал работы заказчику

Заказчик не доказал, в частности, что работы выполнены с существенными недостатками. Суд установил, что заказчик необоснованно отказался подписать акт сдачи-приемки работ. В такой ситуации акт, подписанный только подрядчиком, может свидетельствовать о передаче выполненных работ.

Документ: Постановление АС Западно-Сибирского округа от 13.07.2016 по делу N A75-6297/2015

Источник: consultant.ru

2.5 Мособлсуд подтвердил законность ареста земельного участка в Химках

Мособлсуд 9 августа подтвердил законность ареста земельного участка в Химках, который принадлежит компании "Икеа", сообщили РИА Новости в суде.

"Суд частично удовлетворил жалобу компании "Икеа", подтвердив законность ареста участка, однако установив срок ареста до 31 августа. После этого срока обеспечительные меры будут автоматически сняты", — сказала представитель суда.

Она напомнила, что арест на участок наложил Химкинский городской суд Подмоскovie в рамках уголовного дела о мошенничестве.

Спор IKEA с КСХП "Химки" относительно земельного участка в Химках продолжается уже много лет. В 2011 году администрация Химок изъяла у КСХП участок в 20 гектаров и передала его в аренду структуре IKEA. В 2011 году IKEA стала собственником указанного участка. КСХП "Химки", полагая, что земля все еще принадлежит ему, в 2012 году обратилось в суды.

Один из исков КСХП касался, в том числе, и сноса расположенного на участке бизнес-центра "Химки бизнес парк", принадлежащего структуре IKEA. Суды неоднократно поддерживали позицию то одной, то другой стороны. Деловые газеты, например, "Ведомости", связывают КСХП "Химки" с бизнесом Александра Клячина, которому принадлежат, помимо прочего, гостиничная сеть Azimut Hotels и девелоперская компания KR Properties.

Источник: ria.ru

2.6 Договор аренды не является незаключенным только потому, что отсутствует госрегистрация

Стороны достигли соглашения в требуемой форме по всем существенным условиям договора. Ссылаясь на то, что он не прошел необходимую госрегистрацию, арендатор потребовал признать договор незаключенным и взыскать с арендодателя неосновательное обогащение в виде внесенных арендных платежей.

Суды установили, в частности, следующее. Имущество передано арендатору надлежащим образом, договор исполнялся сторонами, вносились арендные платежи. Данный договор нельзя признать незаключенным только потому, что он не зарегистрирован. Основания для взыскания неосновательного обогащения также отсутствуют. Подобная позиция уже встречалась в судебной практике.

Документ: Постановление АС Центрального округа от 27.07.2016 по делу N A54-5021/2015

Источник: consultant.ru

2.7 Если у земли один собственник, преимущественное право покупки не действует

Истец требовал перевести на себя права и обязанности покупателя земельного участка и доли жилого дома. При этом дом находился в общей долевой собственности, а земля - нет.

В данном случае на истца нельзя перевести права и обязанности покупателя участка. ВС РФ указал, что такой перевод не соответствует требованиям статьи ГК РФ о преимущественном праве покупки, поскольку земля находилась в единоличной собственности продавца. Подобную позицию ВС РФ уже высказывал.

Документ: Определение ВС РФ от 19.07.2016 N 18-КГ16-51

Источник: consultant.ru

2.8 Часть единого недвижимого комплекса нельзя признать самовольной постройкой

Возник спор о сносе опоры линии электропередач, мешающей, по мнению истца, использовать земельный участок по назначению. Дело дошло до ВС РФ, который в числе прочего отметил следующее.

Ссылаясь на позицию, высказанную ранее ВС РФ и ВАС РФ, Судебная коллегия по гражданским делам ВС РФ указала: самовольной постройкой может быть признан исключительно объект недвижимости. Составная часть единого недвижимого комплекса (в рассматриваемом случае - это ЛЭП) самостоятельным объектом недвижимости не является. Таким образом, составную часть единого недвижимого комплекса, например опору ЛЭП, нельзя признать самовольной постройкой.

На момент возникновения спорных правоотношений действовала иная редакция норм, в частности, о самовольной постройке. Полагаем, вывод суда применим и к действующей редакции этих положений.

Документ: Определение ВС РФ от 19.07.2016 N 18-КГ16-61

Источник: consultant.ru

3. Авторские статьи. Практические советы, рекомендации, полезная информация

3.1 Отмена свидетельства о праве собственности

Недавно произошли существенные изменения в традиционном порядке подтверждения факта регистрации прав на недвижимое имущество. Всем известно, что традиционно по результатам процесса регистрации Росреестр выдавал новому собственнику свидетельство установленного образца. И, несмотря на то, что последнее время такой документ печатался не на бланке, а на простом листе бумаги, участники оборота привыкли к его наличию в составе пакета документов о собственности.

С 15 июля 2016 г., в связи с вступлением в силу Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 360-ФЗ, единственным подтверждением процедуры регистрации права собственности на недвижимое имущество теперь будет являться выписка из Единого государственного реестра прав (ЕГРП) специального образца, выдаваемая по факту получения документов с регистрации. Помимо такой удостоверяющей выписки, которая выдаётся непосредственно правообладателю при получении документов с регистрации недвижимости (её стоимость включена в стоимость процедуры регистрации недвижимости), любое лицо, как и раньше, вправе запросить обычную Выписку из ЕГРП по конкретному объекту недвижимости, которая также будет являться подтверждением зарегистрированного права собственности на актуальную дату.

Ранее выданные свидетельства о праве собственности не теряют свою юридическую силу, их обмен производить не требуется.

Ничего страшного в новых изменениях нет, законодатель всего лишь реагирует на актуальные потребности практики (отход от бумажного документооборота). Наличие свидетельства порождало «слепую» веру некоторых наших сограждан в исчерпывающий характер сведений,

содержащихся в нем. Нередко мошенники пользовались этим и совершали сделки на основании Свидетельства, тогда как, в соответствии с данными ЕГРП, право собственности уже давно было обременено или зарегистрировано за третьим лицом.

На самом деле, как раньше, так и сейчас, основным подтверждением факта приобретения недвижимости, по-прежнему является документ-основание такого права, такой как:

- договор купли-продажи,
- договор участия в долевом строительстве,
- договор дарения,
- акт государственного органа власти о предоставлении помещения и другие документы.

Именно такие документы, наряду с актуальной Выпиской из ЕГРП, необходимо запрашивать в обязательном порядке при совершении сделки.

Пример стандартной выписки из ЕГРП:

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ
ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 02.08.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:09-███-██
Объект недвижимости:	Здание, назначение: жилой дом, площадь ███ кв.м., количество этажей: █, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, ███ район, с.п. ███, пос. ███, ул. ███
Состав недвижимости:	объекта
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. ███, дата рождения: ███, место рождения: город ███, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: ███
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 50-50/009-███ от ███.2016
4. Документы-основания:	4.1. Выписка из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок от ███ №120, удостоверил Иванова Т.Ю. ВРИО нотариуса города Москвы Уразовой Р.Р. 14.07.2015, реестровый номер 2-5081
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: ███

Государственный регистратор

Кондрашова М. М.



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



YURBUREAU

4. Публикации в прессе

4.1 Россияне могут обанкротить в суде целые города

Жители городов России стали в массовом порядке обращаться в суды с исками, в которых требуют провести капитальный ремонт их домов за счет бюджета. Основанием является закон № 1541-І «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 4 июля 1991 года. По этому закону за бывшим наймодателем, то есть государством, при приватизации жилья оставалась обязанность провести капитальный ремонт домов, где он на тот момент еще не был сделан. И сейчас граждане массово решили воспользоваться своим законным правом.

Иски, как правило, удовлетворяются, и это становится большой проблемой для местных бюджетов. Большинство жилых домов являются собственностью муниципалитетов, и именно на муниципальные власти суды возлагают обязанность оплачивать ремонт. А на это в их бюджетах просто нет денег.

Как сообщил «Известиям» зампреда Омского городского Совета, экс-сенатор Алексей Сокин, в одном только этом городе суды вынесли уже 646 таких решений на 13,5 млрд рублей, притом что весь годовой бюджет города составляет 15,6 млрд. Добавим, что кроме капремонта, суды и прокуратура выносят решения по освещению улиц, ремонту дорог и т.д. В итоге судебные обязательства превышают бюджет миллионного города. Аналогичная ситуация сложилась и во многих других городах страны: в Хабаровске — 990 удовлетворенных исков, во Владивостоке — 724, в Барнауле — 196.

Омские депутаты готовят поправки в законопроект, которые бы позволяли распределить нагрузку между местными и федеральными бюджетами, предположительно, они будут внесены в парламент в осеннюю сессию.

— Эта справедливая пропорция очень помогла бы муниципалитетам исполнить федеральные обязательства. По крайней мере, муниципалитетам Омска, Барнаула, Ижевска, Владивостока, Хабаровска, иначе эти города просто не выживут, — говорит Алексей Сокин.

Председатель комиссии Общественной палаты по развитию социальной инфраструктуры, местного самоуправления и ЖКХ, президент Союза городов Заполярья и Крайнего Севера России Игорь Шпектор убежден, что на выплату денег по искам о капремонте никаких бюджетов не хватит. Поэтому следует говорить не о распределении нагрузки между бюджетами разных уровней, а о том, что государству лучше пока повременить с выполнением ряда обязательств.

— Исполнить эти судебные решения невозможно, — заявил Игорь Шпектор «Известиям». — Потому что нужно обеспечить питание в детских садах, поддержку людей, пользующихся социальными льготами. И на это-то денег нет. Какой капитальный ремонт! Конечно, муниципалитеты хотели бы, чтобы подключился федеральный бюджет, если проблему нельзя решить за счет местного. Но и в федеральном бюджете этих денег нет. Надо сделать перерыв хотя бы лет на пять.

Он подчеркнул, что все бюджеты сегодня находятся в критическом состоянии и потянуть эти расходы для них нереально.

По его мнению, государство должно честно заявить гражданам, что в ближайшие пять лет не сможет компенсировать затраты на капитальный ремонт.

— Более того, то же самое должно быть сказано на уровне Верховного суда, чтобы это дошло до всех судов в субъектах. Врать не надо. Надо четко сказать, что, несмотря на те обязательства, которые нужно было бы выполнять, капитальный ремонт выполнить за счет государства нереально. И выполнено это не будет никогда. Мне как председателю комиссии Общественной палаты и как члену наблюдательного совета Фонда по реформированию системы ЖКХ России очень сложно отвечать: дорогие товарищи, никогда этого ремонта по государственной программе не произойдет. Денег нет и не будет, — подытожил Игорь Шпектор.

Вице-президент Федеральной палаты адвокатов, член Общественной палаты Владислав Гриб с таким методом решения проблемы не согласен. По его мнению, пусть и не сразу, а по мере поступления в бюджеты средств, но исполнять судебные решения необходимо.

— Закон 1991 года вполне логичен: собственник, которым было государство, обязан был заботиться о сохранности имущества и проводить ремонт, — сказал Владислав Гриб «Известиям». — С другой стороны, когда парламент одобряет такие законы, то не все просчитывают последствия. А ведь даже сейчас сложно сказать, какая в итоге будет сумма по этим искам. Длиться это может годами. Но законы надо исполнять.

По его словам, проблема исполнения федеральным, региональными и муниципальными бюджетами многих социальных обязательств, зачастую популистских, которые были одобрены разными составами нашего парламента, остается и станет еще более актуальной.

— Пока не всё население знает, что можно подавать иски по этому закону, не все, к сожалению, правильно подготовлены, чтобы выиграть эти дела. Но уже сейчас люди выигрывают иски на серьезные суммы, всё это отражено в исполнительных листах. И не исполнять эти судебные решения невозможно, — отметил Владислав Гриб. — Возможна, конечно, рассрочка исполнения, но совсем игнорировать это нельзя. Потому что неисполнение судебных решений подрывает авторитет госорганов, нашу правовую систему и создает почву для обращения в международные судебные инстанции. Это ведь повод для исков в Европейский суд по правам человека. Отговорка «денег нет» никоим образом не должна быть поводом для неисполнения судебных решений государством.

Источник: worldcrisis.ru

4.2 Как фанера над Москвой. До конца года в Москве снесут более 20 объектов самостроя, которые возведены на газовых сетях или в их охранной зоне.

Под вторую волну сноса самостроя, напомним, согласно постановлению правительства Москвы попали 107 объектов. Все они находятся в охранных зонах метрополитена и городских стратегических предприятий. Они создают нагрузку на грунт, что может привести к авариям. В случае ЧП подобраться к коммуникациям будет непросто. А когда речь идет о поврежденном газопроводе, могут пострадать люди - те же продавцы и посетители незаконной торговой точки.

- В этом году мы зафиксировали 24 объекта, возведенных в охранной зоне наших сетей, - рассказал Гасангаджиев. - Все они вошли в программу сноса самостроя.

Один из этих объектов, обычная торговая палатка в окрестностях метро "Пионерская", по словам главы "Мосгаза", в прямом смысле был собран за несколько дней из обычных фанерных листов. При этом разместили магазин не в охранной зоне, а прямо на магистральном

газопроводе. С помощью обращений "Мосгаза" в МЧС, прокуратуру и префектуру владельцев незаконного строения удалось победить - мини-магазин будет снесен во вторую волну ликвидации самостроя.

Параллельно в Москве продолжится масштабная реконструкция газопроводов: в этом году было заменено 20 км труб, в 2017-м объемы работ будут примерно такими же. Заменить коммуникации на новые необходимо, чтобы улучшить безопасность газоснабжения, а заодно подготовить инфраструктуру для программы "Моя улица". Реконструкция позволит максимально просто подключать новых абонентов. Как сообщил "РГ" глава "Мосгаза", среди желающих подключиться к газопроводам - в основном представители малого бизнеса: кафе, коммунальные предприятия, прачечные. Правда, лишь каждый второй предприниматель все-таки решается на это. Причины такого явления не слишком ясны, отметил Гасангаджиев. Возможно, они кроются в том, что для подключения с недавнего времени стали нужны новые экспертизы и согласования.

Источник: rg.ru

4.3 В сделку с чистой совестью. В России могут запретить продажу квартир с долгами

Минстрой рассматривает возможность ввести запрет на продажу квартир с коммунальными долгами, рассказал замминистра строительства и ЖКХ России Андрей Чибис. Сегодня наличие долгов по коммуналке не является ограничением для сделки купли-продажи квартиры. В итоге неуплаченные суммы переходят к новым владельцам.

Эту проблему обсуждали на первом Всероссийском съезде Ассоциации активных собственников жилья.

Сейчас есть сложившаяся практика предоставлять к сделке справки об отсутствии задолженности, но обязанности такой у продавцов нет. По словам Чибиса, это позволит покупателю требовать скидку, если за продавцом числится долг.

Накладывая обременение на квартиры, за которыми есть задолженность по услугам ЖКХ или выселять должников в меньшее жилье, предлагают другие эксперты. Они ссылаются на зарубежную практику, которая позволяет изымать в счет погашения долга "лишние" метры.

Собравшиеся на съезд собственники в свою очередь предложили включить в систему страхования вкладов специальные счета, на которые поступают деньги на капремонт многоквартирных домов. Случаи банкротства банков, в которых владельцы квартир размещали накопления на капремонт, уже были.

Сейчас действуют повышенные требования к кредитным организациям, в которых можно открыть спецсчета. Установлена определенная планка - уставной капитал должен быть не менее 20 миллиардов рублей.

Также собственники сегодня сами оплачивают содержание специальных счетов. Но с начала июля они могут получать доход на размещенные в банках средства. "То есть те средства, которые на спецсчете от инфляции можно защитить", - отмечает Анна Мамонова, исполнительный директор Ассоциации региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов.

Доля собственников, которые выбирают для накопления средств на капремонт спецсчета, сейчас составляет 17 процентов.

Также замминистра сообщил, что минстрой пытается ускорить капитальный ремонт домов, в том числе за счет уже накопленных на капитальный ремонт средств.

Источник: rg.ru

4.4 На вторичном рынке жилья Москвы увеличилось число «грязных» сделок – эксперты

Число «грязных» сделок на вторичном рынке жилья [Москвы](#) по сравнению с 2014 годом существенно увеличилось, что является характерной приметой кризиса, сообщает Дом.Lenta.ru со ссылкой на пресс-службу компании «ИНКОМ-Недвижимость». По словам экспертов компании, количество отрицательных отзывов юристов по результатам проверок документов при подготовке сделок купли-продажи жилья за 2 года выросло на 20%.

По словам Михаила Куликова, возглавляющего в компании [«ИНКОМ-Недвижимость»](#) департамент вторичного рынка, во время кризиса обязательно возрастет число как криминальных сделок, так и подозрительных личностей. Мелкие фирмы и частные агенты сталкиваются с недостатком клиентов и в отдельных случаях соглашаются и на содействие в авантюрах, и даже на участие в откровенно криминальных схемах.

Среди самых распространенных видов мошенничества – продажа жилья по доверенности после оформления договора передачи жилплощади на умершего человека, привлечение подставного лица в качестве собственника квартиры и ряд других комбинаций.

Источник: metrprice.ru

4.5 Кот в мешке: что нужно знать при покупке квартиры с аукциона

Юристы и риелторы рассказали о «вечных» жильцах, скрытых обременениях и других сюрпризах, которые могут подстергать покупателей жилья на аукционе

Вторичное жилье в России можно купить не только у частных собственников. Часто квартиры и дома выставляют на продажу предприятия, банки или государственные структуры. Во многих случаях такие продавцы предпочитают продавать недвижимость с аукциона — особой процедуры, во время которой потенциальные покупатели могут поучаствовать в открытых торгах на право приобрести конкретный объект недвижимости. «На первый взгляд такая покупка выглядит очень привлекательно, — считает старший юрист адвокатского бюро А2 Мария Понаморева. — Стартовая цена квартиры (то есть стоимость лота) в публикуемом объявлении может оказаться в разы ниже предлагаемой по рынку за покупку аналогичной квартиры».

Проверить стоимость квартир на аукционе можно онлайн. К примеру, департамент Москвы по конкурентной политике регулярно устраивает торги, на которых выставляет жилье в разных районах столицы. Вся информация о такой недвижимости размещена на официальном сайте департамента в разделе «Реализация имущества». «Для квартир, которые принадлежат городу, аукционы — единственно возможный способ реализации государственного или

муниципального имущества», — объясняет руководитель юридической службы риелторского агентства «Инком-Недвижимость» Светлана Краснова.

Действительно, согласно Федеральному закону № 44 «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» региональные власти не могут продавать принадлежащие им квартиры не на аукционе. «На «витринах» столичных городских аукционов в основном можно увидеть квартиры элитные, в престижных районах Москвы, выморочные квартиры, а также непривлекательные и невостребованные, в частности расположенные в Зеленограде или в микрорайоне Некрасовка, — рассказывает Краснова. — Для передачи тем, кто стоит в муниципальных очередях на улучшение жилищных условий, такие квартиры, как правило, не подходят по параметрам либо по техническому состоянию. Остаются открытые торги».

Что продают на аукционах

Наиболее доступные предложения в столице обычно предлагает государственное унитарное предприятие «Московская социальная гарантия» («Моссоцгарантия»), которое занимается делами пожилых москвичей. «Приобретение жилья, находящегося в хозяйственном ведении «Моссоцгарантии», возможно с использованием ипотечного кредита, а также субсидий, в частности средств материнского капитала», — заявляет руководитель департамента по конкурентной политике Геннадий Дегтев.

Если потенциальный покупатель заинтересуется участием в торгах, он должен внести в банк задаток в размере 200 тыс. руб., объясняет Светлана Краснова. «Электронные торги «Моссоцгарантией» не проводятся, потребуется личное присутствие участника аукциона», — предупреждают в «Инком-Недвижимости».

В этом случае покупатель может рассчитывать на квартиры, переданные в собственность города пенсионерами. «Это может быть договор пожизненного содержания с иждивением, когда человек продолжает проживать в переданной квартире, либо договор передачи, по которому пожилой человек получает право пожизненного проживания в одном из социальных жилых домов», — разъясняет управляющий партнер юридической компании «Неделько и партнеры» Василий Неделько.

Продажа новостроек с социальным ремонтом проходит на площадке «Росэлторг» — крупнейшем операторе электронных торгов для государственных и частных заказчиков. «Обеспечительный взнос в таком аукционе составляет 100 тыс. руб., присутствие участника торгов не требуется. Все происходит через электронный кабинет», — рассказывает Краснова. «На аукционах можно купить не только квартиры вторичного рынка, но и «первичку», что будет большой удачей, — подтверждает Понаморева. — Покупка квартиры в новостройке, когда дом уже сдан в эксплуатацию и зарегистрирован в ЕГРП, является минимальным риском для покупателя».

Разумеется, далеко не всегда квартиры на аукционе продает государство: более 80% всех квартир, реализуемых на торгах, представляют собой залоговые квартиры банков, убеждены в адвокатском бюро А2. Такие квартиры попадают на банковские аукционы, независимые от торгов «Моссоцгарантии» и других государственных структур. «Если должник или заемщик не в состоянии выплачивать кредит и не хочет сам продавать квартиру, банк инициирует процедуру банкротства и по решению суда выставляет квартиру на аукцион, чтобы погасить долг, — объясняет руководитель отдела вторичной недвижимости риелторского агентства Est-a-Tet Алексей Бернадский. — Залоговая квартира может быть как ипотечной, так и заложенной в банке для получения денежного кредита. На аукционе чаще всего продают квартиры тех

граждан, которые сознательно отказались выплачивать кредит, поскольку вся процедура выставления квартиры на аукцион, включая предшествующий этому судебный процесс, занимает как минимум год. Продажа квартиры с аукциона — это крайняя мера банка для злостных неплательщиков».

Наконец, последний вид аукционов — риелторские торги. «[Здесь] риелтор выставляет квартиру по заниженной стоимости, а дальше проводит онлайн-аукцион между заинтересованными покупателями», — рассказывает Бернадский. Впрочем, этот вид аукционов мало чем отличается от традиционной продажи жилья на вторичном рынке.

Долги, жильцы и другие сюрпризы

Значительная часть аукционных квартир продается с обременениями, рассказали «РБК-Недвижимости» риелторы и юристы. «Основная проблема — огромные счета по оплате коммунальных услуг и как результат отсутствие отопления, света и электричества, — объясняет Мария Понаморева. — Приобретатель в первую очередь сталкивается с проблемой отражения долгов за коммунальные услуги по лицевому счету. За списанием долга приобретатели обращаются в управляющую компанию, к поставщикам услуг и в суд. Сравнительно недавно судебная практика в том вопросе встала на сторону добросовестных покупателей, но она немногочисленна».

Квартира наследует долги от предыдущих владельцев, которые не считали нужным оплачивать коммунальные услуги. «В судебных спорах по данной категории дел новый собственник должен будет установить, что существующая задолженность по коммунальным платежам является задолженностью предыдущего собственника, а новый собственник не обязан ее оплачивать», — добавляет Понаморева.

Вторая проблема — жильцы, которые зарегистрированы в продаваемой квартире. «Покупатель залоговой квартиры, реализуемой в порядке исполнительного производства, рискует получить ее вместе с бывшим владельцем и членами его семьи. Выселить их из квартиры будет крайне сложно, а порой даже невозможно», — предупреждает Светлана Краснова из «Инком-Недвижимости». «Прописанных в квартире граждан можно снять с регистрации только по решению суда, а детей выписать нельзя ни при каких условиях, — заявляет Алексей Бернадский. — Купив такую квартиру с прописанным в ней несовершеннолетним ребенком, покупатель обрекает себя на «бездействие», поскольку ни выписать, ни выселить ребенка из такой квартиры нельзя — следовательно, продать квартиру в дальнейшем также не получится».

В случае с муниципальными и региональными торгами количество жильцов, зарегистрированных в квартире, указывается в изначальной заявке; в других случаях наличие таких людей может оказаться сюрпризом, предупреждают юристы. «Например, во время приватизации квартиры один из проживавших жильцов отказался от участия в приватизации, — рассуждает Василий Неделько. — При этом он получает право проживания в этой квартире. Такой житель не утратит полученное право даже в случае смены собственника квартиры».

Если с аукциона продается залоговая квартира, то необходимо убедиться в том, не является ли данная процедура кабальной для владельца квартиры с точки зрения условий продажи жилья, советуют в «Инком-Недвижимости». «Если это не квартира в только что построенном доме, то нужно выяснить в паспортном столе круг ранее зарегистрированных в ней граждан. Это позволит убедиться, что никто из них не относится к лицам, сохраняющим право на данную жилую площадь», — добавляет Краснова.

Подчас скрытое обременение возникает в результате разорения или ликвидации предприятия,



которое предоставляло своим сотрудникам жилье по договорам социального найма, приводят еще один пример ограничений аукционных квартир в адвокатском бюро А2. «Граждане, которые проживают в служебных жилых помещениях и в общежитиях, предоставленных им до введения в действие Жилищного кодекса, [либо] состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, не могут быть выселены из указанных жилых помещений без предоставления другого жилья», — говорит Пономарева.

Последним сюрпризом может стать высокая цена. «Да, на аукционе можно приобрести квартиру ниже рыночной стоимости, но никто этого не гарантирует, — рассказывает Михаил Куликов из «Инком-Недвижимости». — Не стоит забывать главное правило аукциона: на торгах цена может только повышаться. Устроители опираются на отчеты о рыночной стоимости оценочных компаний, поэтому стартовая цена лота может отличаться от рыночной совсем незначительно. А в процессе торгов участнику порой трудно не поддаваться общему ажиотажу и остановиться вовремя. Так что перед аукционом стоит посмотреть ситуацию на рынке, узнать цены на жилье в том районе, где находится приглянувшаяся квартира, чтобы в азарте борьбы не переплатить за лот».

Как найти «чистую» квартиру

Покупка квартиры у города гарантирует чистоту сделки, считает руководитель московского департамента по конкурентной политике Геннадий Дегтев. С чиновником не согласны юристы и риелторы. «У залоговой квартиры часто есть ряд обременений и проблем с документами, которые делают это приобретение высокорисковым, — убежден Бернадский из Est-a-Tet. — Даже если квартира физически и номинально свободна, то есть в ней никто не живет и не прописан, она в любом случае продается по решению суда, и у покупателя нет гарантий, что никто не подаст апелляцию на это решение и не попытается оспорить факт выставления квартиры на торги. Аукционы также проводит департамент городского имущества Москвы, где выставляются на торги квартиры должников и расселенных граждан. Однако чаще всего у этих квартир также есть проблемы с документами».

С юридической точки зрения покупка квартиры на вторичном рынке или на аукционе — практически одно и то же, однако при выставлении объекта на торги в сделке появляется третья сторона — организатор аукциона, рассказывает Василий Неделько. «Если процедура аукциона нарушается, то возникает дополнительное основание для обжалования сделки, — утверждает юрист. — С другой стороны, покупка с аукциона снимает банкротные риски. То есть если при обычных сделках продавец признается банкротом, то конкурсный управляющий вправе обжаловать совершенную сделку, доказав, что цена была ниже рыночной. При продаже с аукциона такой возможности нет. Один риск добавляется, другой снимается».

Кому нужны квартиры с аукциона

Залоговые квартиры, реализуемые на открытом рынке жилья, не являются ликвидным товаром, констатируют риелторы. «Сейчас покупатель имеет исключительный выбор высококачественного жилья без обременений и прочей головной боли», — рассказывает директор департамента вторичного рынка «Инком-Недвижимости» Сергей Шлома. — Но и в лучшие годы покупатели не особенно жаловали такие объекты: по нашим оценкам, в 70 случаях из 100 люди отказывались рассматривать залоговые и аукционные квартиры как вариант для возможного приобретения».

Из-за такого предубеждения у аукционных квартир сформировался специфический портрет покупателя. «Большинство квартир с аукциона приобретаются не обычными людьми для собственного проживания, а частными риелторами, для которых это своего рода бизнес, —



говорит Алексей Бернадский. — Выкупая такую квартиру по заниженной цене, они делают там ремонт и перепродают за существенно большую стоимость. Рядовые покупатели избегают квартир с такой темной историей».

Вторая группа покупателей — юридические лица, аффилированные с банками, которые устраивают аукцион, объясняет Михаил Куликов из «Инком-Недвижимости». По словам риелтора, банки продают проблемную недвижимость аффилированным структурам, чтобы снять со своего баланса плохие долги. «Формальности соблюдены, продажа легальна. А в решении всех последующих неприятных вопросов, таких как, например, выселение бывших собственников, для банка получается «ничего личного», — заявил Куликов. Таким способом банк сохраняет чистоту портфеля и репутацию, перекладывая риски на стороннюю структуру, заключил риелтор.

«Общая ситуация на рынке вторичной недвижимости сегодня такова, что предложение в пять-шесть раз превышает спрос, — подытожил Куликов. — Более 80% сделок проходит с дисконтом. Продолжается, хоть и плавное, но снижение стоимости квадратного метра. Так что борьбу покупателей за тот или иной объект можно представить разве что в случае продажи чего-то действительно уникального».

Источник: realty.rbc.ru

4.6 Новый налог на недвижимость - это «массовые человеческие трагедии» в РФ. Мнения

Через полгода россиян ждет сюрприз — им придут извещения об уплате [налога на недвижимость](#). Начиная с 2016 года [налог на имущество физических лиц](#) рассчитывается по новым правилам в соответствии с главой 32 «[Налог на имущество физических лиц](#)» [Налогового кодекса РФ](#). Органы власти 28 субъектов Российской Федерации приняли решение о применении с 1 января 2015 года кадастровой стоимости объектов недвижимости в качестве налоговой базы. Об этом сообщают [«Известия»](#).

Введение нового налога будет поэтапным, по 20% в год, и к 2020 году владельцы квартир будут платить уже полный налог на недвижимость, рассчитанный по кадастровой оценке, приближенной к рыночной стоимости, а не по оценке БТИ, как было раньше.

Проблема в том, что и кадастровая стоимость может сильно отличаться от рыночной. И разница эта — не в пользу собственника. Об изменении налога знают многие в стране, но далеко не всем известно, сколько именно ему придется потратить на уплату налога в 2020 году. И, по оценкам экспертов, многие будут просто не в состоянии это сделать.

Издание попросило консалтинговую компанию Berkshire Advisory Group рассчитать сумму налога для разных типов квартир (1-, 2-, 3-комнатных в «сталинках», «хрущевках» и типовых панельных домах) в разных районах столицы, поскольку там самая драматичная ситуация из-за высокой стоимости недвижимости. В регионах тенденция, конечно, такая же, но масштабы не так велики.

За основу были взяты типовые квартиры. Например, налог на однокомнатную столичную «хрущевку» площадью 30 кв. м (за вычетом 20 кв. м, которые не облагаются налогом) возле метро «Молодежная» вырастет к 2020 году с 567,61 рубля до 2838,05 руб. А налог на трехкомнатную «сталинку» площадью 71 кв. м (за вычетом 20 кв. м) возле метро «Фрунзенская» вырастет с 9256,36 рубля до 46281,78 рубля.

При этом эксперты больше всего вопросов имеют к оценщикам.

«До июня этого года кадастровую стоимость недвижимости оценивали независимые оценщики. То есть [Росреестр](#) проводил конкурс, выбирал оценочные компании, которые методами массовой оценки определяли кадастровую стоимость, — поясняет генеральный директор Berkshire Advisory Group Ирина Вишневская. — На всю российскую недвижимость было выбрано менее десяти таких компаний. Но поскольку методы массовой оценки — это «средняя температура по больнице», то случалось, что даже в одном доме стоимость одинаковых квартир отличалась в три раза. Соответственно, и налог был разным».

Вишневская рассказала, что после принятия нового закона [оценкой недвижимости](#) будут заниматься государственные бюджетные учреждения (ГБУ), которые будут созданы в каждом регионе.

«То есть государство само для себя будет оценивать «рыночную» стоимость недвижимости. И сейчас экспертное сообщество очень обеспокоено этим. К независимым оценщикам были очень серьезные требования. А к сотрудникам-оценщикам ГБУ кратно ниже — и в части опыта оценочной деятельности, и в части численности оценщиков будущих ГБУ. И есть очень большие опасения, что ГБУ, как и любое бюджетное учреждение, будет защищать интересы государства».

Любовь Храпылина, доктор экономических наук, профессор кафедры труда и социальной политики МИГСУ [РАНХиГС](#), член Экспертного совета правительства РФ уверена, что страну ждут «массовые человеческие трагедии».

«Налог по кадастровой стоимости станет страшной нагрузкой для людей, у которых нет возможности заплатить такую сумму, — говорит Храпылина. — Очень много пожилых людей имеют дорогостоящие квартиры. И им надо переезжать. Но даже если они не против, есть очень важная проблема. Люди со сниженной социальной защитой самостоятельно абсолютно неспособны организовать подобные дела. И рассчитывать на добросовестных [риелторов](#) тут не стоит».

Эксперты уверены, что в ближайшее время стоит ожидать миграции жителей из центра на окраины, выброса на рынок инвестиционных квартир и возросшую нагрузку на суды.

«К концу этого года — началу следующего мы будем наблюдать динамику переезда малообеспеченных семей из большого жилья в меньшее, так они попытаются сократить расходы на [налоги](#). Кроме того, на рынок будет выброшено огромное количество жилья. Люди имели свободные деньги, покупали квартиры для сдачи в аренду, детям. Теперь они не смогут содержать их», — говорит Вишневская.

Для того, чтобы снизить налог, гражданин имеет право оспорить установленную государством кадастровую стоимость путем приведения ее к рыночной.

«Если вы не согласны, что ваша квартира стоит 20 млн рублей, вы можете обратиться к независимому оценщику. Он придет, осмотрит, оценит ее по всем оценочным методикам с учетом всех факторов. После этого вы обращаетесь в суд с иском об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной, — рассказывает Ирина Вишневская. — Сейчас это очень широко распространенная практика».

При этом у муниципалитетов тоже есть право оспаривать кадастровую стоимость, если они считают ее заниженной. Эксперты предсказывают, что государство будет биться за то, чтобы пополнять бюджет, а люди — за то, чтобы не переплачивать.

Источник: dk.ru

4.7 В Перми сегодня выйдут на пикет владельцы дачных участков, которых обязуют снести дома из-за близости к газопроводу

Дачники хотят привлечь внимание к проблемам жителей, чьи дома находятся в зоне минимально-допустимых расстояний газопровода Нижняя Тура — Пермь. Компания, которая его эксплуатирует, добивается сноса строений. Но люди говорят, что у них было разрешение на строительство, и никто их не предупредил о возможных рисках. Пикет проведут жители садового товарищества в деревне Ерепеты, которые попали в сложную ситуацию. Суды вынесли более 15ти решений о сносе домов. При этом ни в одном из процессов, они делятся уже несколько лет, вину дачников судьи не признали. Жителей Ерепет поддержат пермяки из других районов, которые оказались в аналогичной ситуации. Так, в пермском микрорайоне Запруд многие дома попали в охранную зону трубопровода Транснефть-Прикамье. Представители компании обвиняют в происходящем администрацию Перми. Ещё 8 лет назад, как пишут местные СМИ, департамент земельных отношений администрации города отказал Транснефти-Прикамье в установлении охранных зон. Поскольку у неё не было необходимых документов на магистральный нефтепровод и его сопутствующие сооружения. Всего же по данным уполномоченного по правам человека в регионе Татьяны Марголиной, в Пермском крае в охранных зонах оказалось около трёх тысяч дачных участков

Источник: echo.msk.ru

4.8 Как это сделать: получить запрет на профессию от налоговиков

Новая фаза борьбы с фирмами-однодневками обернулась тем, что директора и учредители компаний могут быть дисквалифицированы за действия, совершенные давно и не являвшиеся в то время правонарушениями.

Тихая дисквалификация

Отечественные креативные законодатели придумали новую напасть, имеющую далеко идущие последствия. Как я уже писал в РБК, с 1 января 2016 года у нас началась тихая революция в регистрации юридических лиц. Разъяснения и подзаконные акты, как обычно, слегка запоздали, и только сейчас все последствия начинают проявляться в полном объеме. А они интересные.

Наш клиент — для конфиденциальности назовем его Сергей — профессиональный руководитель, возглавляющий более десяти лет успешную компанию. Он решил зарегистрировать новую фирму. Учредители — крупные компании, давно работающие на рынке. Сергей — директор. Каково же было его удивление, когда в ИФНС был получен отказ в регистрации со ссылкой на статью 23 федерального закона «О государственной регистрации юридических лиц...» № 129-ФЗ.

Оказывается, два года назад была зарегистрирована компания, где Сергей был руководителем, которая была исключена из ЕГЮЛ как недействующее юридическое лицо. И теперь при попытке зарегистрировать новое юридическое лицо ему будет дан отказ. Таким образом, фактически Сергей дисквалифицирован как руководитель и предприниматель за события

двухлетней давности. Только дисквалификация какая-то половинчатая. Ему никто не запрещает руководить возглавляемой им сейчас компанией.

Законно ли это?

С точки зрения закона «О государственной регистрации юридических лиц...» отказ правомерен. Норма сформулирована предельно четко, но дисквалификация — это один из видов административной ответственности. А согласно статье 3.11 Кодекса РФ об административных правонарушениях (КоАП) лицо может быть дисквалифицировано только по решению суда. Более того, согласно тому же КоАП лицо можно привлечь к ответственности лишь на основании закона, действовавшего на момент совершения правонарушения. Закон обратной силы не имеет. Это один из фундаментальных принципов законодательства.

Представьте такую ситуацию. Месяц назад вы превысили скорость на 5 км/ч. Штраф за это предусматривался, но небольшой. Сегодня, допустим, вступил в действие закон, который ввел лишение прав за это нарушение. И у вас отобрали права. Если бы вы знали, что за превышение скорости на 5 км/ч у вас могут отобрать права, вы бы, скорее всего, ездили аккуратнее. Это и является целью законодательства об административных правонарушениях — предотвращать противоправные деяния под страхом наказания, а не собирать штрафы с населения любой ценой. Хотя порой кажется, что цель противоположная.

Три года назад Сергею с партнерами срочно понадобилось зарегистрировать фирму для нового проекта. Пока шла регистрация, необходимость в новом юрлице отпала. Фирме даже не стали открывать расчетный счет. Как это часто бывает, раз фирма не работала, про нее благополучно забыли и отчетность не сдавали. Конечно, с точки зрения закона это правонарушение. Собственники несут бремя содержания своего имущества, и отчетность нужно сдавать вне зависимости от деятельности фирмы. Но за несдачу отчетности предусмотрен лишь штраф, а не дисквалификация руководителя. Позднее фирма была исключена из реестра как недействующее юридическое лицо. Тогда Сергеем это было расценено как благо, ибо не пришлось нести затраты в связи с ликвидацией юридического лица. Вместе с Сергеем фактически дисквалифицирован и учредитель, владевший в том злополучном юрлице 70-процентной долей. Его-то вина в чем? Ответственность за несдачу отчетности несет исключительно руководитель.

Нужно сказать, что таким образом может быть исключена из реестра и работающая компания, которая не сдает отчетность и не совершает операций по счету. К нам обращался клиент, у которого на фирму была оформлена недвижимость, где он долго проводил ремонт за свой счет. Отчетность не сдавал и операций по счету не проводил, так как не было доходов. Об исключении фирмы из реестра узнал случайно, когда попытался восстановить бухгалтерскую отчетность и сдать ее в налоговую. Там его и обрадовали, что его фирмы уже нет.

Процедура исключения недействующей компании предусматривает только размещение объявления о предстоящей регистрации в «Вестнике государственной регистрации» и внесение записи в ЕГРЮЛ. Многие из нас читают этот вестник перед сном? Сроки обжалования решения были пропущены. Процессуально уже не было возможности восстановить фирму в реестре.

Тяжесть наказания и степень вины

В статье 3.11 КоАП устанавливает, что лицо может быть дисквалифицировано на срок от шести месяцев до трех лет. При назначении административного наказания физическому лицу учитываются характер совершенного им административного правонарушения, личность виновного, его имущественное положение и обстоятельства, отягчающие административную ответственность (статья 4.1. КоАП).

В нашем случае суд должен был бы установить все обстоятельства и с учетом этого определить меру наказания, установив срок дисквалификации. Сергей — руководитель с многолетним стажем. Теперь он должен из директоров пойти в менеджеры по продажам? Почему его лишают возможности зарабатывать деньги тем, чем он умеет? Или у нас так много профессиональных управленцев?

Закон о госрегистрации фактически устанавливает запрет лицу быть руководителем или учредителем нового юридического лица в течение трех лет с момента исключения юрлица из реестра. То есть мера ответственности никак не зависит от обстоятельств правонарушения и личности виновного. Получается, закон о регистрации юридических лиц нарушает конституционные права гражданина и фундаментальные основы законодательства об административных правонарушениях.

Я понимаю, что задача государства ограничить возможность недобросовестным лицам создавать неработающие компании, не сдавать отчетность и не нести за это никакой ответственности. Это действительно нужно сделать. Но необходимо дать возможность отделить недобросовестных руководителей от лиц, совершивших когда-то незначительное правонарушение и теперь привлеченных к ответственности задним числом. Принцип «лес рубят — щепки летят» не должен оправдывать непродуманность действия законодателей.

Мы предложили Сергею бороться за свои права и добиться отмены фактической дисквалификации, но он решил пойти по пути наименьшего сопротивления, и мы повторно подали документы на регистрацию юридического лица, указав иного директора. Как это бывает, Сергей будет фактическим руководителем, а в реестре будет заявлено другое лицо. Кажется, против таких схем и призваны бороться новые правила.

Источник: rbc.ru

4.9 Арендаторы банковских ячеек не могут вернуть свои деньги

Более 1 миллиарда рублей не могут вернуть арендаторы сейфовых ячеек после ограбления подразделения «Промсвязьбанка» в Санкт-Петербурге в начале года, сообщает один из пострадавших клиентов. По его словам, банк отказывается возмещать ущерб, ссылаясь на «непреодолимую силу». Между тем, юристы говорят о том, что ограбление не является «непреодолимой силой». Впрочем, доказать, что конкретно составляло содержимое ячеек до ограбления, будет сложно: как правило, ценности и деньги в сейфовые ячейки люди закладывают инкогнито. Прав ли банк, и как доказать то, что было скрыто от других глаз?

Ловкость рук и камера

– Всё случилось 11 января 2016 года: было совершено ограбление дополнительного офиса «Промсвязьбанка» на площади Победы, дом 2. Было вскрыто более 160 банковских ячеек, сумма ущерба больше 1 миллиарда рублей – это только денежных средств, не считая драгоценностей и прочего. Эта сумма, которая фигурирует в рамках уголовного дела, которое находится в производстве Главного следственного управления МВД России по Санкт-Петербургу. Пострадало более 160 человек. Сам я потерял больше 10 миллионов рублей, – рассказывает один из потерпевших Сергей Фомичёв.

По его словам, в соответствии с договорами аренды банковских ячеек, которые были у всех пострадавших, банк обязан был обеспечить сохранность ячеек, но этого не обеспечил.

– За месяц до ограбления грабитель открыл в этом сейфе ячейку по поддельному паспорту (служба безопасности банка всё это пропустила) и целый месяц ходил, изучал расположение сейфинга. Сразу после новогодних праздников в 9:40 утра он зашел в сейфинг, связал операционистку, забрал у неё ключи от сейфинга, с чёрного входа подошли его сообщники, охранник ЧОП лично открыл им дверь, ключами, которые у него и находиться не должны были, и пропустил ещё четырёх человек. Они связали охранника, тревожная кнопка почему-то не сработала, они спокойно вскрыли ячейки и вынесли содержимое в 5 или 6 баулах на улицу и на двух машинах уехали – на видеозаписях камер наблюдения здания это видно, – продолжает рассказ пострадавший.

По словам Сергея Фомичёва, в сейфинге не может вестись никакого видеонаблюдения, поскольку это нарушает конфиденциальность вложения денег и ценностей в ячейку, однако выяснилось, что в этом сейфинге были камеры.

– Как нам стало известно, и как выяснило следствие, в сейфинге находилось три камеры видеонаблюдения. К этим камерам у всех был доступ, любой работник мог посмотреть, кто и что, в какой день туда закладывает. Скорее всего, утечка информации произошла из банка. Также видеозапись самого ограбления была выложена в интернете на Youtube, и выложить её могли только сотрудники банка. Мы попросили банк предоставить видеозаписи из сейфинга, чтобы были какие-то доказательства того, что мы в ячейки закладывали, но получили отказ. В банке говорят: «А вы знаете, мы не храним видеозаписи такое продолжительное время». Я, конечно, сомневаюсь, да и все сомневаются, что они не хранят, – отмечает пострадавший.

По его словам, грабители сработали слажено и профессионально:

– Эти люди были подготовленными: из трёх камер они две закрасили краской, а одну – либо не заметили, либо не знали, что она там стоит. Работали в масках и перчатках. Зафиксировано только одно лицо – того, кто арендовал ячейку по поддельному паспорту.

До свидания, деньги

По словам Сергея Фомичёва, после ограбления банк попросил всех пострадавших в письменном виде изложить, что находилось у них в ячейках. Люди написали, и два месяца спустя большинство из них получили уведомления об отказе в выплате. Банк аргументировал это тем, что клиенты «не могут документально подтвердить факт того, что находилось в их ячейках». Возмещение ущерба получили единицы.

– Полную компенсацию, по нашим сведениям, получили где-то 12-15 человек, это ипотечники, которые брали ипотеку у «Промсвязьбанка» и закладывали деньги в ячейку. В этой ситуации доказать содержимое ячеек не составит труда: есть сторона, которая продаёт или приобретает, есть риелторы. Этим людям банк выплатил, потому что здесь всё бесспорно: люди пришли, взяли ипотеку и тут же пошли, положили деньги в ячейку, и банк сопровождал эти сделки, – рассказывает пострадавший.

По его словам, сложнее доказывать содержимое ячеек будет тем, у кого ячейки были долго в аренде.

– Трудности будут у тех, у кого были денежные накопления и кто арендовал ячейки по пять, по шесть лет: что-то забирали, что-то докладывали. Я, к примеру, арендовал ячейку полтора года: забирал-доклаживал – здесь сложный механизм доказывания, – говорит пострадавший.

Самому Сергею Фомичёву компенсировали лишь 20-ю часть убытков. Почему размер компенсаций был именно такой, он не знает.

– Мне компенсировали 482040 рублей, не знаю, как они эту сумму высчитали. Я предоставил в банк документы на 190 листах, подтверждающих мои операции по счёту, покупку валют, в том числе покупку валют в их банке: они, видимо, посчитали, что всё-таки у меня что-то там было, – отмечает он.

По его словам, юристы говорят, что перспективы положительные, есть и практика: уже были такие суды по «Вест Банку», по банку «Открытие», по банку «Возрождение». Эта судебная практика сложилась в том числе и в Санкт-Петербурге.

– Вопрос – в сумме компенсации. То, что мы что-то отсудим, это точно, но не 100-процентную сумму. Практика показывает, что полную сумму не возмещают, так как сложно доказать всё, – говорит Сергей Фомичёв.

Белые пятна

По мнению Сергея Фомичёва, ограбление банка можно было бы предотвратить, если бы охрана сейфинга была более надёжной.

– Там, где поставлена нормальная служба охраны, там, где нормально соблюдаются меры по сохранности, такое бы не произошло. Банк, который дорожит своей репутацией, должен вести в таких ситуациях порядочно, а не издеваться над людьми, которые доверились банку, – отмечает пострадавший.

Также, по его мнению, были допущены нарушения во время следственных действий. Сейчас пострадавшие готовят обращение в следственный комитет по Санкт-Петербургу с требованием провести проверку по данному факту.

– Когда на место происшествия приехал дежурный следователь, он не стал изымать деньги, которые остались, а там было очень много разбросанных денег, которые то ли не уместились в баулы грабителей, то ли просто не успели собрать. Банк в течение трёх дней всё это описал, куда делись эти деньги, неизвестно, – отмечает Сергей Фомичёв. – Нас очень интересует, чем руководствовался следователь, принимая решение не изымать вещественные доказательства с места преступления. Мы надеемся, что СК во всем разберётся.

По словам Сергея Фомичёва, он с самого начала вместе с двумя другими пострадавшими стал активно объединять людей, которые хранили деньги в «Промсвязьбанке» и пострадали от ограбления, но за всё это время собралось не более 60 человек из 160 пострадавших.

– Кто арендовал остальные ячейки и главное что хранил в ячейках большой вопрос, особенно, когда стало известно о том, что филиал ПАО «Промсвязьбанк» в Санкт-Петербурге использовался для преступных схем по хищению бюджетных средств Министерства Культуры РФ, – отмечает Сергей Фомичёв.

Чтобы добиться справедливости, пострадавшие арендаторы ячеек написали петицию на Change.org, которая на сегодня собрала 227 подписей.

Непреодолимая сила?

В пресс-службе «Промсвязьбанка» ответили на запрос ПРОВЭД оперативно. В банке подтвердили, что часть компенсаций была выплачена клиентам, однако не озвучили сумму и общее количество пострадавших и тех, кто получил возмещение ущерба. В «Промсвязьбанке» отметили, что «законодательство РФ освобождает банки от ответственности перед клиентами в случаях, если убытки клиентам причинены вследствие непреодолимой силы». При этом подчеркнули, что всё-таки помогают пострадавшим клиентам в этой ситуации.

«Промсвязьбанк», со своей стороны, помогал и помогает клиентам, которые попали в трудную ситуацию из-за данного инцидента. Несмотря на то, что законодательство РФ освобождает банки от ответственности перед клиентами в случаях, если убытки клиентам причинены вследствие непреодолимой силы, «Промсвязьбанк» взвешенно рассмотрел все обращения клиентов о возмещении убытков, принял решение и осуществил выплаты компенсаций убытков тем клиентам, кто документально подтвердил размер и стоимость утраченного имущества», – сообщили в пресс-службе «Промсвязьбанка».

Что касается видеозаписей, то все они были отправлены в правоохранительные органы. «Банк, как и его клиенты, тоже является потерпевшим от этого разбойного нападения и заинтересован в поимке злоумышленников. Банк передал правоохранительным органам имеющуюся в его распоряжении информацию и сведения, касающиеся обстоятельств преступления, включая видеозаписи с камер наблюдения», – говорится в ответе «Промсвязьбанка».

Всё-таки преодолимая

Между тем, юристы сходятся на том, что ограбление банка не является «непреодолимой силой». Федеральный закон «О защите прав потребителей» к услугам по хранению ценностей устанавливает такое требование, как безопасность.

– Банк обязан обеспечить безопасность имущества потребителя, в противном случае он нарушает закон о «Защите прав потребителей» и несёт всю полноту ответственности, – отмечает юрист юридического центра «ВЕКТОР Право» Антон Палюлин. – Преступные действия третьих лиц не относятся к обстоятельствам непреодолимой силы. Ссылка банка на форс-мажор является неуместной.

Об этом же говорит юрист юридической фирмы Legal Studio Алексей Елисеенко. Ограбление – это как раз то, что предотвратить можно.

– Банк в таких случаях не может ссылаться на непреодолимую силу. Гражданское законодательство определяет «непреодолимую силу» как чрезвычайные и, главное, непредотвратимые при данных условиях обстоятельства. Вскрытие сейфа и кража содержимого ячейки третьими лицами не может рассматриваться как непреодолимая сила, так как банк мог и должен был предотвратить кражу, в том числе совершить действия, направленные на минимизацию риска совершения преступления, – объясняет юрист.

Из этих же соображений исходит и судебная практика.

– Следует отметить, что судебная практика в настоящее время также исходит из того, что кража содержимого из банковской ячейки третьими лицами не является непреодолимой силой и не освобождает банк от ответственности за сохранность содержимого ячейки, – добавляет Алексей Елисеенко.

А были ли деньги?

Впрочем, конечное решение суда о возмещении ущерба зависит от того, сможет ли пострадавший человек доказать содержимое своей ячейки или нет.

По словам юриста Алексея Елисеенко, в 2014 году в Санкт-Петербурге уже была аналогичная ситуация со взломом сейфовых ячеек. Гражданин заключил договор с одним банком на предоставление охраняемого сейфа и поместил в него около 2,5 миллиона рублей. Спустя полгода банк сообщил о том, что неустановленные лица похитили содержимое сейфа. Было возбуждено уголовное, но грабителей так и не нашли. Пострадавший обратился в банк с заявлением о возмещении похищенной денежной суммы. Банк в добровольном порядке возместил похищенные денежные средства, но частично – только 750 тысяч рублей.

В феврале 2014 года гражданин обратился в суд с иском к банку о взыскании ущерба. Судебное разбирательство длилось почти год, но пострадавшему так и не удалось доказать в суде объём похищенных средств.

Либо инкогнито, либо безопасно

Почему так трудно доказать содержимое ячейки? По закону, клиент не обязан информировать банк о содержимом ячейки, которую он арендовал. Такое хранение на юридическом языке называется «безответственным». В этом случае банк обязан обеспечить клиенту возможность помещения ценностей в сейф и изъятия их из сейфа вне чьего-либо контроля, в том числе и со стороны банка. Но в случае ограбления клиенту придётся самому доказывать содержимое своей ячейки.

Однако по желанию клиент может информировать банк о содержании своей ячейки – посредством описи содержимого. Такое хранение называется «ответственным». В случае ограбления содержимое ячейки доказывать не придётся – подтверждением содержимого будет опись.

Как правило, клиенты выбирают первый вариант – инкогнито.

Докажи, что в ячейке

Как доказывать содержимое ячейки в первом случае, зависит от того, что именно там было. По словам главного научного консультанта компании «Юридическая служба столицы» Дмитрия Ястребова, это самое сложное.

В качестве доказательств могут учитываться документы, подтверждающие наличие у клиента банка денежных средств. Например, расписка на получение денежных средств, выписки о снятии денежных средств со счёта, документы о заключении и об исполнении сделок, в рамках которых спорная денежная сумма была помещена в сейф, к примеру, договоры купли-продажи. Также доказательством могут послужить показания свидетелей.

– Это могут быть свидетельские показания лиц, присутствовавших при закладывании ценностей в ячейку, нотариальный акт осмотра, если деньги закладывались в присутствии нотариуса, кассовые чеки за оплату услуги по пересчёту денежных средств в данном отделении банка, – перечисляет директор гражданско-правового департамента юридической фирмы «КЛИФФ» Вероника Казакевич.

Также могут быть учтены показания сотрудников банка, подтверждающих либо опровергающих факт посещения хранилища, материалы видеосъёмки, отметки в журнале посещений хранилища и многое другое.

Достаточность и достоверность таких доказательств будет оцениваться судом в каждом случае индивидуально. По словам эксперта Дмитрия Ястребова, судебная практика по таким вопросам достаточно противоречива.

При этом юристы напоминают, что в случае, если окажется, что ключ от ячейки был потерян или на нём имеются следы изготовления дубликата, банк нести ответственность не будет.

Источник: m.proved-partner.ru

4.10 Стоянка разрешена

Согласно новому закону с 1 января 2017 года место в паркинге становится отдельным объектом недвижимости. Собственники таких парковочных мест могут не только использовать их для стоянки своих машин, но и продать или сдать в аренду.

Сейчас машино-место не считается недвижимостью, поэтому автовладельцам приходится оформлять его как долю на парковке, которую нельзя перепродать. Чтобы исправить ситуацию, депутаты Госдумы утвердили поправки в Гражданский кодекс РФ, которые вводят понятие "машино-место".

Так, при покупке квартиры в новостройке в Санкт-Петербурге предлагают приобрести место на парковке. Его стоимость может достигать трех миллионов рублей, однако оформить дорогостоящий участок в собственность сейчас нельзя. Ведь для этого необходимо поставить объект на кадастровый учет. Согласно нынешнему законодательству на учет ставят только земельные участки и здания, границы которых обозначены перегородками или стеной, в то время как границы машино-мест определяют обычной краской, чтобы не нарушать пожарные нормативы. Поэтому сегодня жители Северной столицы оформляют машино-место как долю на паркинге строящегося жилого дома. При этом неясно, какая именно часть паркинга принадлежит человеку, а значит, ее нельзя впоследствии продать.

- Я бы не ожидал серьезного всплеска востребованности паркингов. С точки зрения покупателя это дорогой вид недвижимости. В спальных районах Петербурга машино-место стоит от 700 тысяч до 1,5 миллиона рублей и до нескольких миллионов в центре города. Есть варианты дешевле в отдельно стоящих, крытых, но не теплых паркингах в спальных районах. Если же говорить про инвестиционную составляющую, то покупка для сдачи в аренду нерентабельна. Примерно 3,5 тысячи рублей в месяц стоит аренда, то есть покупка не окупится даже за 10 лет, - рассуждает эксперт рынка Роман Бизюков.

По его словам, если покупать паркинг с целью последующей перепродажи, то надо внимательно анализировать рынок. Например, число мест в паркинге должно составлять не более 25 процентов от количества квартир в доме, при этом придомовая парковка должна быть маленькая, чтобы спровоцировать дефицит мест.

Если бюджета хватает только на квартиру, то машино-место, скорее всего, уже останется вне поля зрения покупателя

- При наличии этих условий покупка машино-места на стадии строительства с целью последующей перепродажи собственникам жилья в доме может стать удачным вложением. Но на выгоду свыше 15 процентов я бы рассчитывать не стал, - уточняет Роман Бизюков. - Ограничением служит еще и тот факт, что в некоторых домах покупка машино-места возможна только в том случае, если вы собственник квартиры в этом доме.

Однако перевод машино-мест в статус выделенных нежилых помещений имеет и ряд плюсов, которые могут увеличить спрос. Этому будет способствовать, во-первых, ипотека, ранее недоступная из-за статуса коммерческого помещения, во-вторых, станет проще сделать рыночную и кадастровую оценку машино-мест в паркингах. В-третьих, машино-место можно будет сделать объектом залога и свободно им распоряжаться, что тоже важно для многих собственников.

Эксперты отмечают, что в результате упрощения механизма покупки машино-мест и дополнительного финансирования при помощи ипотечных кредитов, спрос на данный вид недвижимости может повыситься. При этом решающим фактором здесь остается цена.

- Если бюджета хватает только на квартиру, то машино-место, скорее всего, уже останется вне поля зрения покупателя. Стоит добавить, что паркинги в новостройках нередко выводят в продажу на поздних стадиях готовности, так как основной спрос приходится на период, когда новостройка практически завершена или уже готова, - добавляет эксперт Дмитрий Дунаевский. Документ определил порядок оформления места в паркинге. Для этого застройщик должен в техплане строящегося жилого дома обозначить границы каждого такого участка. Если формальность соблюдена, покупатель поставит машино-место на учет в Едином государственном реестре недвижимости, затем получит кадастровый номер в соответствующем учреждении и оформит право собственности. Кстати, обозначать границы своего машино-места после его оформления люди будут по-прежнему: очерчивать их краской или устанавливать небольшие столбики.

В регионах места на парковках традиционно продают по более низкой цене, чем в столичном Петербурге. К примеру, в Архангельске стоимость машино-места не достигает одного миллиона рублей. Но и тут особого увеличения спроса ждать не приходится, так как таких предложений на рынке очень ограниченное количество.

- Инвесторам невыгодно вкладывать деньги в парковки в небольших городах, - говорит активист движения "За благоустройство Архангельска" Алексей Воронин. - Цена машино-места не покрывает расходов на содержание площадки, коммуникаций, уборку. Тем более, культура горожан в этом плане находится на совсем низком уровне. В Архангельске проще парковаться на газоне или около подъезда, веревочками и столбиками ограничивая свое место для автомобиля, чем оформлять все по закону.

Законодатели прописали и порядок продажи машино-мест. Владелец такой недвижимости обязан письменно оповестить о намерении товарищей по парковке. Если в течение месяца никто из соседей не купит участок, то собственник имеет право продать его посторонним людям.

Эксперты отмечают, что депутаты Госдумы не случайно приняли документ именно сейчас. Теперь владельцам машино-мест придется платить налог на имущество, который пойдет в бюджеты муниципалитетов и поможет городам увеличить доходную часть в кризис, так как 100 процентов налоговых поступлений от физических лиц идут в бюджеты муниципалитетов. Но чтобы почувствовать наполнение казны, необходимо, чтобы паркинги около домов массово оформлялись в собственность начиная с января 2017 года.

- С земельных участков и квартир налог рассчитывается исходя из их кадастровой стоимости. Уже этой осенью каждый из нас получит такую налоговую квитанцию. А после оформления машино-мест в квитанцию добавятся дополнительные суммы. И если в первый год налоговая ставка будет низкой, то каждый следующий год она будет индексироваться на 20 процентов и к 2020 году достигнет своего максимума. Для собственников важно не упустить момент в 2017 году, когда до утверждения результатов кадастровой оценки этих машино-мест еще имеется возможность ее скорректировать путем представления замечаний к промежуточным отчетным документам. В противном случае, если сумма налога на подобное недвижимое имущество будет высокой, то единственный способ ее снизить - инициировать процесс оспаривания кадастровой стоимости путем ее изменения на рыночную. С учетом принятого закона о государственной кадастровой оценке сделать это будет не так уж и легко, - замечает юрист Никита Власов.

Поэтому спрогнозировать, какими именно окажутся поступления в муниципальный бюджет от нового налога на имущество, пока нельзя. Ведь еще неизвестно, сколько именно придется платить жителю за оформленную в собственность парковку. Для расчета нужна кадастровая стоимость машино-места, которую высчитают только после вступления закона в силу - в 2017 году.

Источник: rg.ru

4.11 Кадастр не выдержал иска. Некачественное ведение реестра недвижимости оборачивается потерями для бюджета

Собственник одного из крупнейших торгово-развлекательных центров (ТРЦ) Саратова - "Триумф-молл" - площадью 58 тысяч квадратных метров добился в суде от областного комитета по управлению имуществом (КУИ), чтобы налог на недвижимость ему рассчитали по кадастровой, а не балансовой стоимости. Случай примечателен тем, что обычно бизнесмены добиваются обратного, а причина большинства претензий, говорят эксперты, - плохое администрирование кадастра со стороны ответственных ведомств.

Организация обратилась в областной комитет с требованием включить ТРЦ в перечень объектов недвижимости, для которых налоговая база рассчитывается по кадастру, в марте этого года. Однако чиновники, ссылаясь на то, что перечень сформирован, а у комитета ранее отсутствовала информация об этом здании, обещали это сделать только в будущем году. Как выяснилось в суде, свою неосведомленность сотрудники ведомства сильно преувеличили. На самом деле комитет заранее провел кадастровую оценку ТРЦ, и в предварительном перечне объектов в 2014 году здание уже фигурировало. Зато впоследствии по непонятным причинам оттуда исчезло.

В итоге суд обязал областной КУИ включить "Триумф-молл" в перечень объектов, налоговая база по которым рассчитывается исходя из кадастровой стоимости, и уведомить об этом налоговые органы.

В областном КУИ отказались комментировать, сколько в результате этого решения потеряет бюджет. Между тем, по мнению экспертов, собственники ТРЦ смогут сэкономить несколько десятков миллионов рублей. В теперешней ситуации, при кадастровой стоимости ТРЦ в 1,16 миллиарда рублей и налоговой ставке в 1 процент, платежи с "Триумф-молла" составят 11,6 миллиона.

Однако гораздо больше саратовских предпринимателей недовольны переходом на расчет налога по кадастровой стоимости.

- После этого налог на недвижимость для нас вырос вдвое, - говорит представитель одной из компаний Светлана Красина.

Это предприятие также направило иск в суд к областному КУИ. Предприниматели обжалуют законность распоряжения ведомства, утвердившего перечень объектов недвижимости, налоговая база которых рассчитывается исходя из кадастровой стоимости. По мнению истцов, применение нового порядка противоречит требованиям федерального законодательства, прежде всего Налогового кодекса, о создании равных условий для налогоплательщиков.

По словам вице-президента Торгово-промышленной палаты Саратовской области Сергея Леонова, новый порядок налогообложения (действует с прошлого года) выявил две крайности. Для новых зданий расчет налоговой базы по кадастровой стоимости может быть выгоден, если она ниже остаточной балансовой, но в то же время для старых объектов недвижимости он приводит к значительному росту платежей.

Напомним, в соответствии с областным законом, в перечень объектов недвижимости, налоговая база которых рассчитывается исходя из кадастровой стоимости, должны быть включены торговые центры и офисные здания площадью не менее 1000 квадратных метров, а также отдельные помещения, используемые для таких же целей, больше 200 "квадратов". При этом в настоящее время в списке всего 213 объектов недвижимости. Поскольку многие кадастровые объекты находятся по одному и тому же адресу, в реальности попавших в перечень зданий всего около сотни. При этом, по оценкам самих участников рынка, только строений, в которых сдаются в аренду офисы, в Саратове на порядок больше. Что касается крупных торговых центров, в том числе и построенных в последние годы, то их в этом перечне практически нет. Председатель областного КУИ Олег Галкин, а именно это ведомство занималось подготовкой перечня, такую ситуацию объясняет лазейками в нормативно-правовой базе, которыми ранее воспользовались некоторые представители бизнеса. Одной из них являлась возможность зарегистрировать недвижимость на разных собственников по частям. Например, в большом офисном центре каждый этаж ставился на кадастровый учет по отдельности. В результате под действие областного закона такие объекты не попадают.

Однако причина неразберихи не только в этом. У предпринимателей очень много претензий к достоверности данных, включенных в кадастр недвижимости. Например, на публичной кадастровой карте на месте одного из саратовских торговых комплексов площадью 20 тысяч квадратных метров, построенного больше пяти лет назад, по-прежнему обозначено небольшое помещение в 224 метра и с кадастровой стоимостью менее 4 миллионов рублей.

Это же касается и некоторых объектов, которые стоят на кадастровом учете больше десяти лет. Так, стоимость бывшего молодежного центра площадью 2265 квадратных метров на улице Большой Казачьей, в исторической части Саратова, который теперь сдается в аренду торговым организациям, составляет менее двух миллионов рублей.

Больше всего представителей бизнес-сообщества возмущает, что областные власти вместо того, чтобы попытаться разобраться в кадастровом учете объектов недвижимости, а это позволило бы получить реальные дополнительные доходы в бюджет, предпочитают механически поднимать налоговые ставки.

Как уже сообщала "Экономика Поволжья" в номере от 2 августа 2016 года (статья "Игра на повышение"), областная дума приняла к рассмотрению закон о повышении ставки налога на

недвижимость для объектов, налоговая база которых рассчитывается по кадастровой стоимости, с 1 процента до полутора в будущем году. А еще через год ставка должна быть увеличена вдвое.

По мнению председателя областной гильдии строителей Бориса Чернодеда, рост ставки ударит по тем предпринимателям, кто работает честно и не пытался с помощью ухищрений минимизировать налогооблагаемую базу.

Примечательно, что благодаря повышению ставки областные чиновники планируют собрать в бюджет дополнительно около 35 миллионов рублей. Это сопоставимо с платежами по налогу за недвижимость всего одного-двух крупных ТРЦ, если, конечно, их поставить на нормальный налоговый учет. В то же время для малого и среднего бизнеса повышение ставок, как считают предприниматели, может оказаться критическим.

По мнению экспертов, рынок аренды торговых помещений и офисов переживает сейчас не лучшие времена. В Саратове витрины многих еще недавно работавших магазинов и целые этажи офисных зданий украшены объявлениями: "Сдается в аренду".

- Мнение, которое транслируют некоторые чиновники, что весь арендный бизнес получает сверхдоходы, ошибочно. У нас, например, пустует примерно 40 процентов площадей. При этом здание старое, на то, чтобы поддерживать его в хорошем состоянии, проводить ремонт, оплачивать коммуналку, требуются значительные средства, в то же время арендные ставки мы не повышали с 2012 года. Если налоги увеличат вдвое, будем вынуждены поднять арендную плату на 10 процентов, а это приведет к оттоку клиентов, - рассказывает менеджер одной из компаний.

Источник: rg.ru

4.12 Компенсационный фонд долевого строительства поможет дольщикам вернуть

В июле Владимир Путин подписал сразу несколько важных законов для строительной отрасли. В частности, [один из документов](#) вносит изменения в действующее законодательство о долевом строительстве. Устанавливаются жесткие требования к уставному капиталу компании в зависимости от площади возводимого ею жилья. Также расширяется перечень информации, которую застройщик должен раскрывать в проектной декларации. Кроме того, закон вводит новый механизм защиты прав дольщиков - компенсационный фонд долевого строительства. По каким правилам будет работать новый фонд и стоит ли рассчитывать на снижение субсидированной ипотечной ставки со следующего года - об этом и не только "РГ" рассказал заместитель министра строительства и ЖКХ Олег Бетин.

Олег Иванович, компенсационный фонд долевого строительства по своим задачам очень напоминает деятельность Агентства по страхованию вкладов (АСВ). Чем все-таки будет отличаться защита дольщиков и вкладчиков?

Олег Бетин: Для повышения защиты инвестиций в долевое строительство Банк России ужесточил требования, предъявляемые к страховым компаниям. И с 1 октября прошлого года согласно изменениям в законодательстве были установлены требования к страховым организациям, заключающим договоры страхования гражданской ответственности застройщика. Теперь обязательным стало наличие у страховщиков не менее 1 миллиарда

рублей собственных средств, в том числе размер уставного капитала должен быть не менее 120 миллионов рублей. Таких страховых компаний оказалось всего 16.

Поэтому мы понимали, что страхование ответственности застройщиков всех проблем не решит, оно не может охватить все регионы, где идет строительство с привлечением средств населения. Механизм начал давать сбои. Раньше страховая компания в случае необходимости могла занять свободные средства на финансовом рынке, а сегодня этой возможности не стало. Если вдруг крупная компания банкротится, как, например, СУ-155, то страховая компания не в состоянии помочь дольщикам.

Именно тогда и возникла идея в строительном сообществе о необходимости других защитных механизмов, которые гарантировали бы безопасность вложенных в строительство средств дольщиков. Так было решено создать компенсационный фонд долевого строительства, который заменит неэффективно работающие механизмы поручительства банка и страхования.

За счет чего он будет пополняться?

Олег Бетин: Законом определено, что отчисления застройщиков в фонд не превысят одного процента от планируемой стоимости строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанной в проектной декларации застройщика. Но важно отметить, что отчисления в фонд не станут для застройщиков дополнительным бременем. Они заменят существующие сегодня страховые взносы.

Что предлагает минстрой?

Олег Бетин: Мы за то, чтобы фонд не превратился в громоздкую компанию. Никаких структур и филиалов на территориях, как у системных банков, не должно быть. Курировать и контролировать состояние строительства на местах должны региональные власти, органы, которые осуществляют надзор за долевым строительством в регионах.

Как компенсационный фонд будет возвращать людям потраченное?

Олег Бетин: Главная задача фонда - обеспечить финансирование достройки жилья. Он не должен заниматься санацией плохих компаний. Это задача других структур. Его дело изъять недострой, оценить реальность вложений, обеспечить финансирование завершения строительства объекта, и, наконец, проконтролировать передачу квартир дольщикам. Именно достроить, а не вернуть деньги дольщикам, в чем и состоит отличие от АСВ.

При этом государство через фонд не должно брать на себя ответственность за все долгострои. Нельзя отвечать за все те компании, которые собрали деньги, а из-за нерадивости или злого умысла обязательства свои не выполнили. Здесь должны вмешиваться уже правоохранительные органы.

Организационная форма фонда, структура, устав сейчас обсуждаются. Фонд должен начать свою работу с 1 января 2017 года.

Какие еще принципиальные поправки внесены в 214 ФЗ?

Олег Бетин: Поэтапно вводятся новые требования по защите прав граждан - участников долевого строительства. Сделан акцент на повышение прозрачности деятельности застройщиков. Одно из требований - публичность компаний, сведения о них должны быть

опубликованы на сайте застройщика. Покупателям, к примеру, должна быть доступна информация о предыдущих объектах компании, сведения о подрядчиках, контактные данные. Устанавливаются требования к финансовой обеспеченности застройщиков, привлекающих средства населения для строительства многоквартирных домов. Размер уставного капитала застройщиков теперь будет зависеть от площади возводимого им жилья в рамках закона о долевом строительстве.

Теперь за различные махинации со средствами населения предусматриваются серьезные санкции к застройщикам, вплоть до уголовной ответственности. Где, как вы думаете, были самые большие нарушения? В жилищно-строительных кооперативах (ЖСК). Сейчас такое уже невозможно, приняты изменения в законодательство о деятельности кооперативов, которые, в частности, предусматривают информационную открытость, публичное ведение реестров пайщиков. Также ЖСК обязаны предоставлять финансовую отчетность по денежным средствам пайщиков в контролирующие органы субъектов.

На заседании Госсовета по строительству одно из поручений президента касалось главных архитекторов. В частности, определялось, что он должен напрямую подчиняться главе субъекта РФ. Что может измениться после того, как архитектурный облик города будет зависеть от вкусовых пристрастий главы региона?

Олег Бетин: Все делается как раз для того, чтобы такой вкусовщины не было. Я долгое время работал главой Тамбовской области и уже вел практику по контролю деятельности архитекторов. Раньше, когда шел строительный бум, процветала типовая застройка, городские кварталы, собранные из серых "коробок", были похожи один на другой, не отличишь.

Сегодня рынок жилья изменился, появились новые требования. Поставлена задача комплексного развития территорий, создание комфортной среды, что означает целый комплекс работ, где велика роль архитекторов. Но в иерархии региональных и муниципальных органов власти их предложения порой оказываются второстепенными, ограничиваются лишь визой на разрешительных документах. Роль архитекторов в формировании градостроительной политики региона должна быть более заметной, поэтому и было принято решение о том, что нужно поднять статус, авторитет архитектора. Он должен не только контролировать, как соблюдаются градостроительные нормы, но и нести персональную ответственность за застройку населенных пунктов. Сегодня бывает, что в каком-нибудь муниципалитете клуб от животноводческого помещения не отличишь. А должно быть иначе.

Государство через фонд вовсе не должно брать на себя ответственность за все долгострои в нашей стране

Выступая на одном из форумов, вы говорили о том, что у нас до сих пор нет цивилизованного рынка жилья. По вашему мнению, мы сейчас строим то, что совсем не нужно потребителю?

Олег Бетин: Денег меньше стало, а требований у населения - больше. Сегодня, как известно, покупательная активность снизилась, поэтому необходимо ориентироваться на запросы населения. Главное, чтобы людям было удобно. К примеру, сейчас существует спрос на небольшие квартиры, потому что они дешевле. С другой стороны, востребованы апартаменты, хотя они до сих пор не узаконены и в них нельзя постоянно прописаться.

Но страна у нас большая, и требования к месту проживания разные. На Север, в Сибирь и Дальний Восток, например, до сих приезжают работать вахтовым методом, поэтому в этих регионах порой выгоднее снимать жилье. Мы вместе с Советом Федерации рассматривали

результаты исследований, которые выявили, что в Тюмени при определенных условиях арендное жилье выгоднее, так как услуги ЖКХ обходятся дешевле.

Социологический опрос, который проводил ВЦИОМ по заказу минстроя, выявил любопытную тенденцию: значительная часть покупателей жилья сегодня предпочитает готовое жилье квартирам на стадии строительства. Чтобы можно было купить и не рисковать вложенными средствами. В то же время, как показали исследования, из 23 миллионов семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, 7,8 миллиона - то есть больше 30 процентов - потенциально готовы рассмотреть наемное жилье.

Программа субсидирования ипотеки продлена до конца этого года. А что потом? Есть надежда, что ипотечная ставка будет снижена до 7 процентов годовых?

Олег Бетин: Мы надеемся, что ипотечная ставка снизится, прогнозы говорят об этом. Многое будет зависеть от макроэкономической ситуации. Когда говорят о продлении субсидирования ипотеки, то необходимо понимать, что изначально это была антикризисная мера. Она не может быть постоянной. Это нерациональное использование бюджетных средств. На мой взгляд, лучше находить другие варианты поддержки нуждающихся семей, допустим, через социальные субсидии. Я сторонник того, чтобы снижалась ключевая ставка и кредит стал доступен, и тогда не потребуются дополнительные бюджетные вливания в ипотеку.

Источник: rg.ru

4.13 Лучшие оспорить кадастровую стоимость сейчас

Налоги на квартиру больше не будут прежними. Москвичам стали приходить первые квитанции с налогом на недвижимость, который теперь рассчитывается по кадастровой стоимости. Размер платежа уже ощутимо изменился, но дальше сумма будет лишь увеличиваться. Окончательно тарифы сформируются только к 2020 году. Эксперты предупреждают: есть большая вероятность, что объект будет оценен не в пользу собственника. Подробности — в материале Яны Лубниной и Яны Пашаевой.

Теперь ставка налога на жилье будет напрямую зависеть от кадастровой оценки: при стоимости квартиры до 10 млн руб. платеж составит 0,1%, для объектов, стоящих от 10 до 20 млн руб., ставка — 0,15%, далее по нарастающей. За апартаменты, например, дороже 300 млн руб. придется платить в казну по 2% от этой суммы ежегодно. За однушку площадью 35 кв. м кадастровой стоимостью около 6 млн руб. налог составит около 2,7 тыс. руб. Но чтобы не пугать граждан, власти решили вводить налог постепенно — в течение пяти лет. В первый год нужно перечислить 20% от расчетной суммы налога, потом 40%, потом 60% и так далее. Полную сумму налога собственник заплатит лишь в 2020 году. По прогнозам экспертов, многих граждан кадастровая оценка их квартиры может удивить — нередко она даже выше рыночной стоимости объекта. В будущем этот разрыв будет расти, уверен руководитель аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости» Олег Репченко.

«Кадастровая оценка московской недвижимости производилась еще до нынешнего кризиса, цены были на максимуме. Действительно, рыночная цена квартиры сейчас может быть даже меньше, чем ее кадастровая оценка. Тренд на снижение стоимости жилья, особенно вторичного, сохраняется, мы ожидаем по итогам этого года еще где-то минус 10%», — отметил Репченко. Если собственника не устраивает сумма рассчитанного налога, эксперты советуют обращаться в суд или комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой

стоимости. Вопрос в том, стоит ли овчинка выделки, ведь разбирательство может обойтись дороже, отметил юрист Олег Сухов.

«Без оценки и без экспертизы комиссия рассматривать заявление не будет. Кроме того, не исключены затраты на юриста, на адвоката, который поможет правильно подготовить заявление. Минимальные расходы могут составлять от 30 до 50 тыс. руб.», — пояснил Сухов. По мнению других аналитиков, игнорировать завышенную кадастровую оценку не стоит, ведь после 2020 года налоги могут и повыситься, считает управляющий партнер компании Unikvart Артем Цогоев.

«Возникает вопрос, о какой сумме идет речь, потому что суммы, которые сейчас приняты, могут быть нормальными, а потом может случиться все, что угодно, и налоговые отчисления очень сильно могут возрасти. Поэтому лучше оспорить кадастровую стоимость сейчас, если она кажется несправедливой и неправильной, чем ждать повышения налогов. Судя по тому, что происходит с экономикой Российской Федерации, единственный путь — это повышать налоги», — заявил «Коммерсантъ FM» Цогоев.

Эксперты сходятся во мнении, что экономически целесообразно добиваться пересмотра кадастровой оценки тем, кто таким образом сможет перевести свою недвижимость из одной категории налогообложения в другую. Если собственник квартиры, оцененной в 50 млн руб., сможет оспорить хотя бы 1 тыс. руб., ему пересчитают налог по ставке 0,2%, а не 0,3%, что позволит сэкономить 50 тыс. руб. в год. Тогда и расходы на судебное разбирательство окупятся. Квитанции с налогом на имущество по новой схеме должны прийти москвичам до 20 октября. Оплатить его нужно до декабря.

Источник: kommersant.ru

5. 0 налогах

5.1 Фирма возместила физлицу судебные расходы после 22 ноября 2015 года - НДФЛ не начисляется

Вывод следует из разъяснения Минфина. Правило применяется, если расходы возмещены на основании решения суда.

С 23 ноября 2015 года изменился перечень не облагаемых НДФЛ доходов. В него включено возмещение судебных расходов, которое выплачивается физлицу по решению суда. До этой даты, по мнению финансового ведомства, сумма такого возмещения облагалась налогом, однако была и противоположная позиция.

Документ: Письмо Минфина России от 03.08.2016 N 03-04-05/45577

Источник: consultant.ru

5.2 ВС РФ не усматривает ущерба для деловой репутации контрагентов проверяемых лиц

17 августа судья Верховного Суда РФ Антонова М.К. рассмотрела вопрос о том, может ли контрагент налогоплательщика требовать отмены решения налогового органа, принятого в отношении налогоплательщика, в части выводов, порочащих деловую репутацию указанного

контрагента, а именно, выводов о получении им необоснованной налоговой выгоды (Определение Верховного Суда РФ от 17.08.2016 № 302-КГ16-9703 по делу № А19-14666/2015). Дело рассмотрено в пользу налогового органа.

Фабула: налоговым органом была проведена ВНП в отношении ООО, по результатам которой решением налогового органа данная организация была привлечена к налоговой ответственности по п. 2 ст. 120 НК РФ.

В этом же решении по ВНП содержались некоторые выводы относительно контрагента, проверяемого ООО. В частности, указано на то, что налогоплательщик получил необоснованную налоговую выгоду в виде возмещения сумм НДС, фактически не уплаченного в бюджет. Контрагент, хотя и не являлся объектом проверки, однако обратился в арбитражный суд за отменой данного решения налогового органа, поскольку, по его мнению, данное решение порочит его деловую репутацию.

Арбитражные суды, отказывая налогоплательщику в удовлетворении заявленных требований, исходили из того, что изложенные в официальных документах (акте проверки и решении инспекции) выводы налогового органа являются результатом анализа конкретных обстоятельств и документов, носят оценочный характер, решение инспекции принято в отношении иного юридического лица и не возлагает на заявителя каких-либо обязанностей, факт распространения информации (сведений) в понимании ст. 152 ГК РФ отсутствует. При этом судебные инстанции сделали вывод о том, что для обжалования и оспаривания выводов, изложенных в ненормативных актах налоговых органов, предусмотрен иной установленный законом порядок, в связи с чем указанные заявителем сведения не могут быть опровергнуты в порядке указанной нормы права.

Судья ВС РФ согласился с позицией нижестоящих судов и отказал налогоплательщику в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании СКЭС ВС РФ.

Комментарий от А.В. Брызгалина: Представляется очевидным, что у бизнеса появляются новые угрозы и риски. И касаются они того, что тот или иной налогоплательщик, даже тот, которого не проверяли, тем не менее может попасть в акт налоговой проверки и получить нелицеприятную оценку налоговиков со всеми неприятными последствиями.

Налоговые органы в своем стремлении опорочить как виноватых так и правых могут написать в акте все что угодно, но получается, что это все "святая правда". Во всяком случае в суде это не опровергнуть поскольку ... "а вас это напрямую не касается".. Однако суды пока неоднозначности в ситуации не видят... "Да, пишут суды, - ну написали там что-то про ваше предприятие, ну не хотят сейчас с вами другие структуры работать, ведь обвиняли то других". И то что контрагент налогоплательщика "попадает под раздачу", это якобы, проблема контрагента и "не нарушает его прав".

Помните я писал про дело [А40-43028/2015](#), когда ФНС на своем ресурсе разместила неоднозначную информацию о налогоплательщике в Федеральном информационном ресурсе «Риски». Там ведь тоже, суды поддержали именно налоговиков (см. [здесь](#)). Иными словами новые репутационные риски бизнеса становится новой реальностью, эффективной юридической защиты от которых пока не найдено.

Источник: nalog-briz.ru

Ответственный редактор Дайджеста

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

[Подробнее об авторе](#)



Контактная информация

Компания "Юридическое бюро"

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

e-mail: admin@yurbureau.ru

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

тел./факс: +7 495 625 95 24