



Дайджест правовых новостей для риэлторов №11 Сентябрь 2016

Содержание:

1 Новости законодательства

- 1.1 Появились правила, по которым принимается заключение о передаче обязательств застройщика
- 1.2 Срок госэкспертизы проектной документации можно продлить по заявлению застройщика
- 1.3 Высоту и этажность садовых домиков решили ограничить
- 1.4 12 сентября вступает в силу регламент оказания госуслуги по предоставлению данных из ЕГРП
- 1.5 Минэкономразвития утвердило форму выписки из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости
- 1.6 Земля получит новые документы. На смену категориям придут территориальные зоны
- 1.7 С 1 октября в реестр сведений о фактах деятельности юрииц нужно вносить новые данные
- 1.8 В Госдуму внесены поправки к закону о "дальневосточном гектаре"
- 1.9 За перерегистрацию гаража на дачном земельном участке нужно заплатить 2 тыс. руб.

2 Судебная практика

- 2.1 Техдокументы переданы не вовремя, но работы выполнялись - за просрочку придется заплатить
- 2.2 Гарантия на работы сохраняется после расторжения договора, если не согласовано иное
- 2.3 Продавец передал недвижимость, но уклонился от госрегистрации - решение о ней вынесет суд
- 2.4 Срок оплаты выполненных работ не согласован - можно определить его по ст. 314 ГК РФ
- 2.5 Оспаривание иска по оплате членских взносов

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

[3.1 Типовой иск о выселении](#)

[3.2 Типовое заявление о банкротстве физического лица](#)

[3.3 Налог на доходы при продаже нежилой недвижимости \(НДФЛ\)](#)

[3.4 О взыскании налогов с директора](#)

[3.5 Приватизация и права несовершеннолетних](#)

[4 Публикации в прессе](#)

[4.1 Сотки с возвратом. Росреестр воспользовался правом забирать участки](#)

[4.2 Юридический казус оставляет тульских дольщиков без жилья](#)

[4.3 Кадастрофа местного масштаба. Граждане и чиновники не сошлись в оценке недвижимости](#)

[4.4 Половина дачников не смогут продать свои участки](#)

[4.5 "Мосэнерго" сэкономит на земле. Компания хочет поменять кадастровую оценку своих площадок](#)

[4.6 Почему налоговая не рассылает уведомления об уплате налога на недвижимость?](#)

[4.7 Порядок расчета: все тонкости нового налогообложения недвижимости](#)

[4.8 Споры с органами власти \(скандальное дело о смещении главы поселения\)](#)

[Ответственный редактор дайджеста](#)

[Контактная информация](#)

1. Новости законодательства

1.1 Появились правила, по которым принимается заключение о передаче обязательств застройщика

По утвержденным правилам Минстрой будет выносить заключение о возможности возмездной передачи обязательств и имущества застройщика, в отношении которого применяются отдельные процедуры банкротства.

Имущество и обязательства получает лицо, которое намерено приобрести объекты незавершенного строительства и земельные участки (права на землю). Предполагается, что после этого данное лицо будет исполнять обязательства застройщика перед участниками строительства, требующими передать жилые помещения.

Документ: Постановление Правительства РФ от 09.08.2016 N 760 (вступает в силу 25 августа 2016 года, за исключением отдельных положений)

Источник: consultant.ru

1.2 Срок госэкспертизы проектной документации можно продлить по заявлению застройщика

По общему правилу госэкспертиза проектной документации объектов капитального строительства проводится максимум 60 дней. С 1 сентября этот срок может быть продлен не более чем на 30 дней. Соответствующее заявление вправе подать застройщик или технический заказчик. Ранее возможность продлить срок госэкспертизы не была предусмотрена.

Источник: consultant.ru

1.3 Высоту и этажность садовых домиков решили ограничить

Высоту и этажность садовых домиков хотят ограничить. Не исключено, что многим владельцам дачной недвижимости придется согласовывать размер новых домов, сараев и бань с местными властями.

Такие идеи заложены в законопроекте минэкономразвития "О садоводстве, огородничестве и дачном хозяйстве", который вплотную начали рассматривать в правительстве. Речь идет о фундаментальных поправках, касающихся защиты прав и интересов 60 миллионов дачников.

По задумке авторов проекта, в России должны остаться только два юридических вида товариществ - садоводческое (для ведения садоводства и дачного хозяйства) и огородническое (для ведения огородничества). Остальные формы объединений, например, некоммерческие партнерства, к которым сегодня привязаны коттеджные поселки, а также потребительские кооперативы придется перерегистрировать. Правда, на переоформление учредительных документов дается переходный период - до 2027 года.

Для того чтобы прекратить незаконные стройки, в законопроекте подробно классифицируются типы земельных участков и виды построек на них. А региональным властям дается право ограничивать размеры садовых и дачных домов, сараев и бань (в том числе по количеству этажей, высоте), исходя из градостроительных регламентов и развития территорий.

Нововведения потянут за собой новый порядок предоставления земельных участков и их оформления будущим владельцам.

Не исключено, что дачникам придется согласовывать с властями даже размер бань и сараев. Тот факт, что перемены дачного законодательства нужны, сомнений уже ни у кого не вызывает. Оно не обновлялось уже лет двадцать, и с тех пор копятся проблемы, которые не всегда разрешимы даже в судах. Законопроект минэкономразвития станет первым шагом на пути полной модернизации данных норм и правил. К примеру, там впервые расшифровано, какие строения считать жилыми и на каких участках они должны быть расположены. Для этого вводятся понятия "садового" и "дачного" домов.

Садовые дома - для отдыха и кратковременного проживания, их можно строить на садовых земельных участках, где выращиваются ягоды, овощи, фрукты, плодовые деревья. Признание "садового дома" для постоянного проживания возможно, если он отвечает санитарным требованиям к жилому помещению, уточняется в документе. Дачные дома можно будет строить на таких же землях с той лишь разницей, что они должны служить для долговременного или постоянного проживания. Для них потребуются разрешения на строительство. При этом разделу на квартиры ни тот ни другой типы домов не подлежат.

По мнению экспертов, ранжирование необходимо, чтобы остановить строительство многоэтажек на дачных и садовых землях. В последнее время из-за дыр в законодательстве такие случаи участились - кончаются такие истории всегда плохо, вплоть до сноса строений, квартиры в которых давно проданы. Новые требования также остановят практику манипулирования землями огородников, на которых вместо помидоров и огурцов

"выращиваются" коттеджи. Если проект утвердят, на таких участках можно будет размещать только временные постройки - сараи, погреба, бытовки для хранения сельхозинвентаря и выращенной картошки. Сооружать объекты капитального строительства - летние домики или бани - не удастся.

Ранжирование земельных участков и построек на них потребует дополнительных оценок БТИ, регистрирующих органов. Но это только на пользу, считают в общероссийской общественной организации "Садоводы России", поскольку сейчас никто и ни с кем не согласовывает строительство домов в товариществах. А так как большинство их строят мастера-любители, это чревато рисками. Пожары из-за коротких замыканий - частое дело. "Система управления в товариществах должна быть простой и прозрачной", - говорит председатель Общественной палаты городского округа "Черноголовка" Валерий Карахтанов. Сегодня же деньги в товариществах большей частью крутятся в "серой" зоне, и, вероятно, с этим связана отмена авторами законопроекта так называемых "собраний уполномоченных", которые от имени членов товарищества совместно с председателем принимают все финансовые решения по сбору средств на коллективные нужды. Теперь все самые болезненные вопросы - от размера членских и целевых взносов до принятия внутренних регламентов, в том числе порядка оплаты за электричество, - будет снова решать общее собрание.

Еще одна болезненная тема - размер членских взносов. Документ пытается прописать их статус, чтобы ограничить тяжбы, возникающие между дачниками по поводу, кому сколько платить. Кто-то не появляется на участках месяцами, а кто-то живет круглый год, пользуясь общими дорогами, благоустройством и охраной территории, вывозом мусора, газом и электричеством. По мнению экспертов, в законодательстве не хватает и норм регулирования потребления и оплаты электричества. Работа над законом, регулирующим деятельность миллионов садоводов, должна идти обязательно с привлечением экспертов, говорит Карахтанов. А лучше создать "дорожную карту" с участием ведомств, включая минэнерго, минстрой, минсельхоз и другие.

Источник: rg.ru

1.4 12 сентября вступает в силу регламент оказания госуслуги по предоставлению данных из ЕГРП

В одном из положений регламента указано следующее. Максимальный срок ожидания в очереди при подаче запроса и получении документов, содержащих сведения из ЕГРП, составит 13 минут. Данные из реестра предоставляются и сейчас. Специального административного регламента оказания этой госуслуги раньше не было.

Документ: Приказ Минэкономразвития России от 06.06.2016 N 357 (вступает в силу 12 сентября 2016 года)

Источник: consultant.ru

1.5 Минэкономразвития утвердило форму выписки из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости

Представлены и другие формы документов. В их числе форма выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на недвижимость. Сведения можно будет получить, например, в электронном виде.

Документ: Приказ Минэкономразвития России от 20.06.2016 N 378 (вступает в силу 1 января 2017 года)

Источник: consultant.ru

1.6 Земля получит новые документы. На смену категориям придут территориальные зоны

Госдуме предстоит вернуться к реформе земельного законодательства — переходу от деления земли на категории к территориальному зонированию. Если поправки будут приняты, с 2021 года в РФ появятся около 40 видов территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории. До этого срока федеральные, региональные и муниципальные власти должны будут переписать свои правила застройки и землепользования. Юристы опасаются, что новый проект сделает возможным неконтролируемую застройку, а муниципалитеты переложат написание новых правил на региональный бизнес.

С 1 января 2021 года в РФ вместо семи категорий земель появятся 16 видов территориальных зон (жилые, производственные, сельскохозяйственные и др.) и 21 зона с особыми условиями использования (для объектов транспорта, связи, энергетики, обороны и культурного наследия). Особый статус будет у земель лесного и водного фондов и особо охраняемых природных территорий. Правила зонирования включат в правила землепользования и застройки, а также сельскохозяйственные и градостроительные регламенты — их должны будут подготовить местные и региональные власти до начала 2021 года. Такие поправки к Земельному кодексу и другим законодательным актам (копия есть у "Ъ"), разработанные Минэкономики и поступившие на обсуждение из ГПУ президента, рассмотрел вчера президентский Совет по кодификации гражданского законодательства.

Сейчас земли делятся на семь категорий разрешенного использования — земли поселений, сельхозземли, промышленные, земли запаса и др. О перспективе отмены такого подхода как устаревшего и перехода к территориальному зонированию еще в 2012 году говорили участники Госсовета. Законопроект Минэкономики об этом Госдума приняла в первом чтении в конце 2014 года, но дальнейшей работы не было. Предполагается, что новые поправки дополняют этот законопроект. При этом члены Совета по кодификации собираются дать критический отзыв на него как недостаточно обоснованный по сути и подготовленный наспех. Как отмечал вчера участник совета Даниил Монахов, фактически в Госдуму попадет новый документ — он вырос в объеме втрое и не отличается хорошей юридической техникой.

Поправки, по словам юристов-практиков, выгодны бизнесу. Как говорит ведущий юрист по недвижимости и земельному праву Sameta Павел Бондарь, для девелоперов изменения будут благоприятны, так как упрощают порядок изменения разрешенного использования земель, уменьшая число согласований и устраняя барьеры процедуры изменения категорий. Отказ от категорий оправдан, так как избавит землепользователей от зарегулированности земельных отношений, говорит партнер юрфирмы "Авелан" Сергей Казинец. По его словам, режим

использования земель будет определяться соответствующим регламентом — он достаточно определенно будет описывать возможные виды деятельности на участке.

Юристы опасаются возможной застройки сельхозземель и лесов, а также лоббирования поправок, выгодных местному бизнесу. "Если проект будет принят, правообладатель участка сможет самостоятельно выбирать любой вид использования из предусмотренных для территориальной зоны без дополнительных согласований. Но в итоге под застройку могут быть отведены продуктивные сельскохозяйственные угодья и леса", — отмечает господин Бондарь. Сейчас только около 15% сельхозземель и четверть земель лесного фонда поставлены на кадастровый учет, и более половины не имеют точных границ. Как полагает управляющий партнер юрфирмы РАТУМ Ольга Романова, в новых поправках не урегулированы базовые правила (например, нет требований к содержанию регламентов), а на органы местного самоуправления, у которых нет кадров и финансов, возлагается повышенная нагрузка. На практике это может обернуться тем, что правила будут писать юристы крупных инвесторов в выгодном им ключе, предупреждает она.

Источник: kommersant.ru

1.7 С 1 октября в реестр сведений о фактах деятельности юрлиц нужно вносить новые данные

В реестре потребуется отражать среди прочего информацию о результатах обязательного аудита, который проводится в отношении акционерных обществ, кредитных организаций и др. Сведения будет вносить заказчик аудита. Еще одно требование коснется финансовой и (или) бухгалтерской отчетности. Данные о ней юрлицо должно будет отражать в реестре, если федеральным законом установлена обязанность раскрывать такую информацию в СМИ.

Документ: Федеральный закон от 03.07.2016 N 360-ФЗ (рассмотренные положения вступают в силу 1 октября 2016 года)

Источник: consultant.ru

1.8 В Госдуму внесены поправки к закону о "дальневосточном гектаре"

В нижнюю палату парламента поступил законопроект, который уточняет, на каких территориях российского Дальнего Востока гражданам точно не будут выдавать участки. Текст [документа опубликован](#) в автоматизированной системе обеспечения законодательной деятельности Госдумы.

Авторы законопроекта - сенаторы Совета Федерации во главе со своим спикером Валентиной Матвиенко. Нынешними законодательными изменениями устанавливается, что территории, где россиянам не будут выдавать земельные участки, должны утверждаться законом того или иного региона. Ведь законодательный процесс предполагает совместное участие законодательного органа субъекта и его высшего должностного лица.

За последним закрепляется право законодательной инициативы на этот счет. По законопроекту, в законе субъекта РФ должно быть описано местоположение территории, в границах которой не могут быть предоставлены участки, ее площадь и причины для такого запрета.

Кстати, сегодня в целях проверки наличия или отсутствия оснований для отказа в предоставлении земли в безвозмездное пользование уполномоченный орган вправе направлять межведомственные запросы. Нынешними поправками предлагается изменить это право уполномоченного органа на обязанность. "Это позволит обеспечить большую юридическую "чистоту" процедуры предоставления участков, в том числе избежать возможных ошибок, способных повлечь соответствующие судебные процессы", - отмечают авторы законопроекта в пояснительной записке к нему.

Этот законопроект также устанавливает возможность передачи и любого перехода прав на такие земельные участки только гражданам России. Если российское гражданство у того или иного россиянина прекратится (к примеру, он откажется от него в пользу гражданства другого государства), то договор безвозмездного пользования участком расторгается, а земля изымается.

Закон о предоставлении гражданам в безвозмездное пользование одного гектара земли в Дальневосточном федеральном округе был принят в апреле 2014 года. По этому закону, земля будет предоставлена всем желающим россиянам на пять лет на основании договора безвозмездного пользования. По истечении этого срока участок можно арендовать или получить в собственность. Первый этап [предоставления земли](#) на Дальнем Востоке начался 1 июня 2016 года.

На первом этапе земельные участки будут выделяться исключительно жителям Дальнего Востока. С 1 октября 2016 года свой гектар смогут оформить все жители региона, а с 1 февраля 2017 года эту возможность получают все россияне.

Источник: rg.ru

1.9 За перерегистрацию гаража на дачном земельном участке нужно заплатить 2 тыс. руб.

Правило применяется, если физлицу нужно зарегистрировать право собственности на созданный и уже зарегистрированный объект недвижимости, который находится на определенном земельном участке. При первоначальной госрегистрации пошлина уплачивается в размере 350 руб. Минфин ранее делал подобный вывод.

Документ: Письмо Минфина России от 24.08.2016 N 03-05-06-03/49357

Источник: consultant.ru

2. Судебная практика

2.1 Техдокументы переданы не вовремя, но работы выполнялись - за просрочку придется заплатить

Нарушив сроки выполнения работ, субподрядчик уплатил неустойку. По его мнению, просрочка возникла из-за генподрядчика, который поздно предоставил техдокументацию и передал строительную площадку. Суд с этим не согласился.

Субподрядчик не доказал, что уведомил генподрядчика о приостановлении работ до того, как тот предоставит техническую документацию и передаст строительную площадку. Он продолжал выполнять работы. Соответственно, оправдывать просрочку нарушениями, допущенными генподрядчиком, нельзя.

Сходную позицию уже выражали многие суды, в частности ВАС РФ.

Документ: Постановление АС Дальневосточного округа от 09.08.2016 по делу N А73-6996/2015

Источник: consultant.ru

2.2 Гарантия на работы сохраняется после расторжения договора, если не согласовано иное

В договоре генподряда предусмотрено, что гарантийный срок на работы составляет пять лет со дня приемки объекта. В этот период заказчик вправе требовать исполнения гарантийных обязательств, даже когда договор расторгнут. Правило не применяется, если стороны определили другие последствия расторжения. Вывод суда обоснован позицией ВАС РФ.

Документ: Постановление АС Центрального округа от 22.08.2016 по делу N А09-11788/2015

Источник: consultant.ru

2.3 Продавец передал недвижимость, но уклонился от госрегистрации - решение о ней вынесет суд

Арендатор муниципальной недвижимости получил отказ в реализации преимущественного права ее приобрести. Через суд ему удалось обязать арендодателя заключить договор купли-продажи. Объект был передан, но от госрегистрации перехода права собственности продавец уклонился. Покупатель вновь обратился в суд. Было принято решение о госрегистрации, с которым согласилась кассация. Подобный подход уже встречался в том числе в практике ВС РФ и ВАС РФ.

Документ: Постановление АС Московского округа от 02.09.2016 по делу N А41-6002/16

Источник: consultant.ru

2.4 Срок оплаты выполненных работ не согласован - можно определить его по ст. 314 ГК РФ

При рассмотрении дела было признано несогласованным условие договора подряда, устанавливающее срок оплаты. Кассация указала: в этом случае следует применять общие нормы о сроке исполнения обязательства.

В день сдачи-приемки выполненных работ заказчик получил от подрядчика справку об их стоимости. Суд пришел к выводу, что таким образом было предъявлено требование об оплате. Значит, заказчику следовало исполнить его в течение семи дней с даты представления справки. Поскольку оплата не произведена в срок, после его окончания начался расчет неустойки. Отметим, суд ссылаясь на п. 2 ст. 314 ГК РФ в прежней редакции.

Документ: Постановление АС Западно-Сибирского округа от 02.09.2016 по делу N А45-26783/2015

Источник: consultant.ru

2.5 Оспаривание иска по оплате членских взносов

Собственник земельного участка получил повестку в суд по вопросу взыскания с него задолженности по оплате членских взносов. Иск был предъявлен Товариществом собственников поселка, на территории которого находится участок Клиента.

Как пояснил Клиент, подобные требования являются следствием конфликта, развернувшегося внутри данной некоммерческой организации, как это нередко бывает на практике. По утверждениям Правления ТСЖ, на общем собрании, в котором Клиент не участвовал, был утвержден размер ежемесячных взносов на содержание общего имущества Поселка, превышающий, по мнению Клиента, все разумные пределы.

В подтверждение своих требований ТСЖ предоставило в суд собственноручное заявление о вступлении Клиента в ТСЖ и полный расчет неуплаченных им членских взносов (около 1,4 млн. руб.) за период последних трех лет.

Самое интересное то, что как сообщил Клиент, несмотря на многолетнее владение земельным участком, расположенном в границах ТСЖ, подобного заявления о вступлении в Товарищество, он никогда не подписывал.

С целью защиты своих интересов ответчик обратился в Компанию «Юрическое бюро». Специалисты Юрбюро досконально изучили все материалы дела, и предложили Клиенту стратегию защиты через оспаривание самого факта членства в Товариществе. Основным аргументом защиты являлось то, что необходимым доказательством членства в ТСЖ, является собственноручное заявление собственника о вступлении в него, которое в данном случае было сфальсифицировано. Если Ответчик не является членом ТСЖ, он не обязан платить членские взносы, а взыскание расходов на содержание общего имущества с собственника участка, ведущего хозяйство в индивидуальном порядке, имеет совсем иной предмет доказывания, нежели представленный иск.

В целях оспаривания предоставленного ТСЖ документа были собраны все необходимые документы для проведения почерковедческой экспертизы, и заявлено соответствующее ходатайство о ее проведении. В результате избранной стратегии защиты, Товарищество выразило готовность урегулировать спор в мирном порядке.

В результате переговоров стороны пришли к мировому соглашению, утвержденному судом. По условиям данного документа, членство Клиента в ТСЖ доказано не было, а Клиент обязался выплатить Товариществу сумму, которая, на его взгляд, была соразмерна реальным расходам на содержание инфраструктуры Поселка.

Результат: По итогам ведения проекта специалистами Компании «Юридическое бюро» Клиент сэкономил около 1 млн. руб., а также обеспечил себе преюдициальное решение на случай аналогичных требований в будущем.

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

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

3.1 Типовой иск о выселении

Предлагаем Вашему вниманию [типовое исковое заявление о снятии с регистрационного учета и о признании лица утратившим право пользования жилым помещением \(иск о выселении\)](#). Вышеуказанный иск подается, если лицо не желает добровольно сниматься с регистрационного учета, но в квартире физически не проживает.

Если же лицо не только прописано, но и продолжает пользование квартирой, исковое заявление должно быть дополнено требованием о выселении такого лица.

Скачать заявление можно по [ссылке](#).

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

3.2 Типовое заявление о банкротстве физического лица

В случае неспособности физического лица удовлетворить требования долговых обязательств, кредитор может обратиться в суд о признании гражданина банкротом (при наличии соответствующих оснований). Для этого необходимо подать соответствующее заявление, типовую форму которого вы можете скачать [здесь](#).

Для представления ваших интересов в суде, "Компания "Юридическое бюро" рекомендует услуги Арбитражного управляющего - [Казанковой Елены Владимировны](#).

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

3.3 Налог на доходы при продаже нежилой недвижимости (НДФЛ)

В собственности физических лиц могут быть не только квартиры, дачи, комнаты, но и нежилые помещения. При этом наличие таких объектов далеко не всегда связано с предпринимательской деятельностью их собственника.

В случае продажи нежилого помещения физическим лицом у него может возникнуть обязанность по уплате налога на доходы с физических лиц (далее – «НДФЛ»). Рассмотрим некоторые аспекты этой проблемы, исходя из следующих исходных данных: собственник является налоговым резидентом России, не имеет статуса индивидуального предпринимателя; нежилое помещение находится на российской территории.

Чтобы решить, возникает или нет обязанность по уплате НДФЛ, принципиальное значение имеют следующие данные:

- срок нахождения в собственности нежилого помещения на момент продажи;
- наличие документов, подтверждающих расходы по его первоначальному приобретению;
- характер использования помещения в течение срока владения;
- собственно дата первоначального приобретения.

Последнее связано с тем, что с 01.01.2016 изменился так называемый минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества. Ранее он был равен трем годам, сейчас составляет по общему правилу пять лет. Время нахождения объекта в собственности имеет ключевое значение: если продажа осуществляется по истечению установленного срока, то отсутствует обязанность по уплате налога (п. 17.1 ст. 217 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – «НК РФ»), а также ст. 217.1 НК РФ). Здесь необходимо два пояснения. Во-первых, «старый» трехлетний период продолжает применяться, но в отношении тех нежилых помещений, которые были приобретены до 01.01.2016. Во-вторых, «новый» минимальный пятилетний срок нахождения в собственности объекта применяется к тем из них, которые приобретены после 01.01.2016.

Также трехлетний минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества применяется в случае, если:

1. право собственности на объект недвижимого имущества получено налогоплательщиком в порядке наследования или по договору дарения от физического лица, признаваемого членом семьи и (или) близким родственником этого налогоплательщика в соответствии с Семейным кодексом Российской Федерации;
2. право собственности на объект недвижимого имущества получено налогоплательщиком в результате приватизации;
3. право собственности на объект недвижимого имущества получено налогоплательщиком - плательщиком ренты в результате передачи имущества по договору пожизненного содержания с иждивением.

Кроме того, законом субъекта Российской Федерации вплоть до нуля для всех или отдельных категорий налогоплательщиков и (или) объектов недвижимого имущества может быть уменьшен минимальный предельный срок владения таким объектом.

Необходимо обратить внимание, что если продаваемый объект использовался в предпринимательской деятельности, то указанные послабления на него не распространяются. В данном случае:

- отсутствие регистрации в качестве индивидуального предпринимателя, ведения учета и отчетности не являются весомым аргументом;
- уменьшить налоговое бремя можно, показав расходы, связанные с первоначальным приобретением объекта, но по правилам, которые установлены для организаций. Поэтому такой зачет расходов не надо путать с имущественным вычетом по НДФЛ, который по «предпринимательским» доходам не применяется.

В случае, если объект недвижимого имущества продается до истечения минимального предельного срока владения им и не был замечен в предпринимательской деятельности, то возможны следующие варианты.

1. Уплата НДФЛ с суммы продажи. Другими словами, продав объект, продавец уплачивает «в лоб» налог по ставке 13% со всей суммы, полученной по договору (не забыв подать налоговую декларацию в установленном порядке). Вопрос о возможности использования «официальной» (указанной в договоре) и «фактической» (уплаченной реально) ценой сейчас не рассматривается (но эта тема нами неоднократно затрагивалась, см., например: [«Ещё раз о рисках занижения цены сделки купли-продажи квартиры»](#)).
2. Использовать налоговые имущественные вычеты, предусмотренные в ст. 220 НК РФ. Кратко говоря, продав объект, продавец подает налоговую декларацию и заявляет установленный вычет, позволяющий уменьшить налоговую базу (сумму, с которой исчисляется налог). Такие вычеты предусмотрены в двух вариациях:
 - во-первых, можно представить документы, подтверждающие расходы продавца по первоначальному приобретению нежилого помещения. Если они равны или больше суммы последующей продажи, то объекта налогообложения не возникает (НДФЛ платить не надо);
 - во-вторых, можно использовать нормированный налоговый вычет в размере 250 000 рублей. Данная возможность ничем не обусловлена и может быть применена, например, в отсутствии подтверждения первоначальных расходов, незначительной фактической стоимости объекта.

Пользуясь случаем, можно ещё раз обратить внимание на проблему «предпринимательского» характера объекта недвижимости, но немного в иной плоскости. Речь идет о ситуации, когда предприниматель продает недвижимость. Возникает споры с налоговыми органами: продажа в рамках предпринимательства или в качестве «простого» гражданина.

Суды весьма неохотно воспринимают доводы, что предприниматель, реализуя имущество, может действовать вовсе не как предприниматель, а как простой гражданин. Как следствие – отказ в вычетах, требования уплаты налогов (и не только НДФЛ, но и НДС). Для победы требуются весьма веские аргументы и доказательства неучастия объекта в предпринимательстве. Также существенно для уменьшения налоговой базы сохранение документов, подтверждающих понесенные расходы при приобретении продаваемого объекта.

Специалисты [нашей команды](#) многократно побеждали в судах, рассматривающих дела о защите прав наших клиентов – собственников домов и земельных участков (см., например, [«Выступление управляющего партнера компании Казанковой Е.В. в ВАС РФ по делу №А50-990/2012»](#)). И по своему опыту знают, как нелегко потом добиться исполнения судебных решений по таким делам.

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

3.4 О взыскании налогов с директора

Коммерческие и некоммерческие организации могут создаваться в различных формах, заниматься любой незапрещенной законом деятельностью для достижения своих уставных целей. При всем таком многообразии можно выделить и то общее, что объединяет разные организации: все они имеют руководителя и являются налогоплательщиками.

Далеко не всегда и не всем организациям удастся не только избежать претензий со стороны налоговых органов, но и отбиться от них, если они незаконные, или урегулировать задолженность, если требования правомерны. Бывает и так, что в ходе разбирательств «вдруг» выясняется, что у организации нет ничего, кроме долгов (и руководителя). В этом случае налоговики, как правило, берутся за директора. Ведь в силу закона он выступал от имени организации и, следовательно, должен отвечать и за ее долги, в том числе, и по уплате налогов. Как правило, руководитель привлекается к субсидиарной ответственности за неуплату налогов в процессе банкротства своей организации. Можно сказать, что на данном этапе сложилась определенная практика, и дела о привлечении к ответственности руководства стали рутинной.

Тем не менее, налоговики, на сторону которых встали и суды, открывают новые тенденции в развитии этой практики. К проблеме заставило обратиться состоявшееся решение Бабушкинского районного суда, поддержанное Московским городским судом ([информация о деле](#)), о взыскании налоговой задолженности общества с ограниченной ответственностью с его директора (являющегося, кстати, и единственным участником этого ООО). Сразу обращает на себя внимание, что решение принималось судами общей юрисдикции (тогда как субсидиарное взыскание налогов с руководителей банкротов происходит в арбитражном процессе). Но главное то, что данное ООО не было признано банкротом.

Фабула дела, кратко говоря, в следующем. ИФНС России № 9 по г. Москве обратилась в суд с иском к гражданину Н. о взыскании убытков в сумме xxxxxx руб. В обоснование заявленных требований ссылалась на то, что данный гражданин (ответчик) является единственным руководителем ООО, которое имеет задолженность по уплате налогов и штрафных санкций. При этом ООО не имело достаточно активов для погашения задолженности, а его руководитель заявление о банкротстве не подавал.

Как указал суд, при отсутствии денежных средств для погашения задолженности ООО было обязано в установленный срок обратиться в Арбитражный суд г. Москвы с заявлением о признании себя несостоятельным (банкротом), однако руководитель эту обязанность не исполнил, в связи с чем, с заявлением о признании ООО несостоятельным (банкротом) обратилась ИФНС № 9 по г. Москве. Однако определением Арбитражного суда г. Москвы это заявление было возвращено в связи с непредставлением доказательств, обосновывающих вероятность обнаружения в достаточном объеме имущества, за счет которого могут быть покрыты расходы по делу о банкротстве.

Удовлетворяя иски, суд исходил из того, что гражданин Н. (ответчик), являясь единственным руководителем ООО, допустил нарушение требований закона, выразившееся в неподаче заявления о признании должника банкротом в связи с наличием признаков неплатежеспособности, повлекшее причинение ущерба федеральному бюджету. Отсутствие денежных средств не является основанием для неисполнения требований закона об уплате налогов. Суд пришел к выводу о том, что между нарушением закона и наступившими последствиями имеется причинно-следственная связь при наличии вины ответчика, выразившейся в уклонении от уплаты законно установленных налогов. Ответчик также не доказал суду, что он не должен был и не мог предвидеть наступление вредных последствий.

Довод жалобы ответчика о том, что требование ИФНС может быть рассмотрено только Арбитражным судом и только в деле о банкротстве должника, является несостоятельным, так как требования налогового органа о привлечении к субсидиарной ответственности на основании Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» по обязательствам должника по уплате обязательных платежей предъявляются к руководителю должника как физическому лицу, не исполнившему установленную обязанность по подаче заявления должника в арбитражный суд. Однако, исходя из характера возникающих правоотношений и их субъектного состава, указанные требования налогового органа в случае, если ко времени рассмотрения дела судом производство по делу о банкротстве в отношении должника не возбуждалось либо было прекращено в связи с отсутствием средств, достаточных для возмещения судебных расходов на проведение процедур, применяемых в деле о банкротстве, подлежат рассмотрению судом общей юрисдикции.

Как видно из представленного примера, налоговые органы становятся все изощреннее в вопросах возврата задолженности по налоговым сборам. В связи с чем, руководителям компаний нужно быть предельно внимательным в вопросах исчисления и уплаты налогов.

Если Вы попали в сложную ситуацию, специалисты Компании «Юридическое бюро» готовы оказать Вам содействие:

- по [вопросам исчисления налогов](#);
- по [представительству интересов в рамках судебных споров](#) с представителями налоговых органов по вопросам неправомерного начисления налогов;
- по вопросам привлечения антикризисного управляющего и/или проведения процедуры банкротства.

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

3.5 Приватизация и права несовершеннолетних

Широко известно, что право собственности на значительную часть квартир, предлагаемых сейчас на рынке вторичного жилья, изначально возникло в результате такого специфического явления, как приватизация. При этом многие слышали, что приобретение подобных квартир может быть связано с дополнительными рисками.

Так, все граждане, которые прописанные в такой квартире на момент ее приватизации, сохраняют право пожизненного безвозмездного проживания в ней, причем - вне зависимости от их участия в приватизации. Выселить таких жильцов, даже по суду, не получится. Если приобрести такое жилье все же очень хочется, Вам необходимо настаивать на добровольном снятии таких лиц с регистрационного учета по месту жительства – обязательно ДО совершения сделки.

Но есть и другой риск, о котором уже мало кто знает. Дело в том, что при проведении приватизации, и в особенности в ходе ее так называемой «первой волны» в начале 90-х годов, было допущено множество нарушений, последствия которых сказываются по сей день.

Право на приватизацию жилого помещения было закреплено Законом РФ от 04.07.1991 N 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», в соответствии с которым у граждан, занимающих квартиры по договорам социального найма (а впоследствии - и у жителей коммунальных квартир), появилась возможность бесплатно оформить недвижимость в собственность.

Первоначальная редакция данного Закона носила исключительно декларативный характер, что привело к совершению в ходе первичной приватизации ряда нарушений, в том числе, касающихся прав несовершеннолетних. Дело в том, что нормы, более четко регламентирующие процесс приватизации и затрудняющие возможность оформления квартиры в собственность с нарушением прав несовершеннолетних, были внесены в соответствующий закон лишь в 1994 году.

Такие дети, чьи права были нарушены при приватизации, нередко по достижении совершеннолетия оспаривают соответствующие сделки в судебном порядке (вне зависимости от того, кому принадлежит квартира на текущий момент).

Как понять, есть ли потенциальные риски оспаривания у конкретного объекта недвижимости? В каждом конкретном случае необходимо провести внимательную предварительную проверку объекта недвижимости перед покупкой. Запросить, а также внимательно проанализировать ряд документов: в том числе, архивную (историческую) выписку из домовой книги, выписку о переходе прав на объект недвижимого имущества.

В случае, если Вы все же решитесь приобрести такое жилье или, напротив, являетесь лицом, чьи права подобным образом были нарушены при приватизации, основной вопрос, от которого зависит исход судебного спора на случай оспаривания приватизации – это момент истечения предельного срока исковой давности.

В соответствии с нормами гражданского законодательства, сделка, совершенная с нарушением требований закона и иных правовых актов (ст. 168 ГК РФ), ничтожна, а предельный срок исковой давности по оспариванию таких сделок составляет 10 лет с момента начала ее исполнения (ст.181 ГК РФ).

Итак, по достижении совершеннолетия гражданин обращается в суд с соответствующим требованием о признании договора передачи жилого помещения в собственность недействительным или частично недействительным на основании нарушения прав несовершеннолетнего ребенка, не вошедшего в число собственников по итогам такой сделки. При этом предположим, что на момент обращения в суд со времени совершения сделки приватизации прошло уже более 10 лет. Как свидетельствует обширная судебная практика, в таком случае судом, скорее всего, будет отказано в удовлетворении соответствующего иска.

То есть, если к моменту сделки 10-летний срок с момента приватизации истек, соответствующие риски успешного оспаривания сделки можно считать минимальными. Однако мы рекомендуем дополнительно взять у таких достигших совершеннолетия граждан, не участвовавших в приватизации жилья, нотариальное заявление о том, что они осведомлены о совершении сделки по приватизации и осознают, что соответствующий срок исковой давности к текущему моменту истек. При этом не имеет практического смысла составление аналогичного заявления в ситуации, когда с момента приватизации прошло менее 10 лет - с формулировкой о

том, что лицо не претендует на данную недвижимость - так как отказ от права ничтожен в силу закона.

В любом случае перед принятием решения о покупке такого жилья рекомендуется привлечь для проведения предварительной юридической проверки квалифицированных специалистов - юристов, которые смогут провести ее с должной степенью глубины, так как в ходе оценки рисков необходимо комплексно учитывать нормы законодательства и актуальные тенденции судебной практики.

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

4. Публикации в прессе

4.1 Сотки с возвратом. Росреестр воспользовался правом забирать участки

За вполне определенную сумму можно договориться с местными чиновниками, и в обход закона пустить плодородную пашню под элитный поселок. За немалые деньги реально прикупить несколько участков под дачный поселок, и оставить их стоять заросшими бурьяном до лучших времен. Такие и еще десяток подобных махинаций с землей в последние годы чиновники на местах проводили так часто, что они стали чем-то из разряда обыденного. И казалось, что так будет всегда.

Но празднику на чиновничьей улице приходит конец. С прошлого года Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии было вменено в обязанность следить за порядком с землей. И не просто следить, а как минимум штрафовать, а как максимум без суда забирать незаконно отданную землю государству или муниципалитетам. И вот возвращен в казну первый участок и выписаны первые штрафы - на 298 миллионов рублей.

Как сказал корреспонденту "Российской газеты" заместитель руководителя Росреестра Максим Смирнов, наиболее частые нарушения - это самовольное занятие земли, неиспользование участка или его использование не по назначению.

Как выглядят проверки Росреестра? В ведомстве говорят, что используют новые методы. В прошлом году законом была введена процедура административного обследования участков. Это когда работы проводятся дистанционными способами, без участия собственников.

По словам Смирнова, для таких обследований Росреестр использует данные дистанционного зондирования Земли, плюс информацию, полученную при осмотре участков. Кроме снимков из космоса в ведомстве рассматривается возможность использовать для съемок территории дроны. Для тех, кто "застолбил" участки больше разрешенного по документам размера, это будет серьезная проблема. А подобных случаев немало.

За первое полугодие 2016 года Росреестр уже провел больше 160 тысяч проверок. При этом почти четверть таких проверок сделана дистанционным способом. Итог работы - огромное количество штрафов. Но штрафы для нарушителей - не самое страшное. После проверки Росреестра участки могут изъять. Это записано в законе (N 123), который предусматривает внесудебное изъятие участков, которые предоставлены государственными и муниципальными органами и которые используют с нарушением земельного законодательства. Например, если школа получила землю под футбольное поле для подростков, а на нем почему-то вместо ворот выросло придорожное кафе.

По словам Максима Смирнова, за полтора года они проверили около 9 тысяч государственных и муниципальных учреждений и казенных предприятий. Обнаружили 230 фактов нарушений земельного закона. В 213 случаях нарушения были устранены. А по 17 фактам, где нарушения не исправили, документы для принудительного изъятия были отправлены в органы, которые уполномочены забрать землю.

На сегодня по одному факту неустранения нарушения - в Республике Саха (Якутия) есть решение - изъять участок. Там у предприятия была земля под производственную базу. Но решением начальства на ней выросли гаражи.

Кто имеет право забрать участок? Изъятие земли без суда зависит от уровня самого участка - это федеральные земли, региональные или муниципальные. На каждом уровне есть свой орган управления имуществом, который и решает такие вопросы. Не секрет, что разрешение от чиновников на предоставление гражданам земли можно ждать годами и в итоге не дожидаться. Росреестру в 2015 году дали право проверять работу местного самоуправления и органов госвласти при предоставлении гражданам участков.

Проверка дала шокирующий результат. За год было 680 проверок и выявлено 617 нарушений закона. В основном - несоблюдение сроков рассмотрения заявлений. Таких нарушений было 427.

В Росреестре напомнили, что в этом году изменился порядок принудительного изъятия сельхозземель у нарушителей закона.

Участок может изъять суд, если допущено "существенное снижение плодородия почв" или вред окружающей среде.

Землю заберут и если "в течение трех и более лет подряд с момента выявления нарушения закона" участок не используется для сельского хозяйства или жилищного строительства.

Источник: rg.ru

4.2 Юридический казус оставляет тульских дольщиков без жилья

В Туле проблемами обманутых дольщиков жилищного комплекса "Октябрьский" занялись правоохранительные органы - региональный главк СКР возбудил уголовное дело по статье "Мошенничество в крупном размере". Появится ли в связи с этим шанс у людей получить квартиры? Ведь случай уникален тем, что наглядно продемонстрировал: действующее законодательство защищает дольщика от недобросовестных застройщиков и нерадивых властей, но не от своего же брата - такого же участника долевого строительства. В неординарной ситуации разбиралась корреспондент "РГ".

Истории с обманутыми участниками долевого строительства во многом похожи: есть многомиллионные вложения, исчезнувшие в неопределенном направлении, и сотни людей, заплатившие за квартиру сполна, но оставшиеся без жилья. Ситуация с тульским ЖК "Октябрьский" - не исключение. Здесь также десятки драматических ситуаций: практически все дольщики брали ипотеку, кто-то продал свою квартиру и теперь ютится в съемной, выплачивая кредит, кто-то вложил материнский капитал... В основной массе дольщики этого ЖК - люди среднего достатка, для которых покупка квартиры - серьезный шаг.

Наталья Коняхина заключила договор долевого участия в строительстве ЖК "Октябрьский" с фирмой "Анкер" в апреле 2014 года. Рассказала, что к этому делу подошла осторожно:

проконсультировалась у юристов, изучила проектные документы, проанализировала ситуацию. Информация о том, что все участники этого долевого строительства - физические лица, показалась ей обнадеживающей. К положительному решению подталкивали и уже построенные "коробки" домов. В конечном итоге решила, взяла ипотечный кредит, заплатила деньги и стала ждать квартиру.

Но летом того же года стройка встала. Тогда же дольщикам объяснили, что временно перекинули средства на другой объект, в домах которого власти закупили квартиры для сирот. Людям это не очень понравилось, но жаловаться на нарушение прав потребителей (по закону деньги дольщиков - целевые средства и на другие цели, кроме их конкретного дома, пойти не могут) не стали. В январе 2015 года скончался руководитель группы компаний "Тулаагропромстрой", куда входит фирма-застройщик, после чего деятельность принадлежавшего ему холдинга остановилась.

Вскоре выяснилось, что у застройщика нет ресурсов для продолжения строительства. До сих пор три недостроенных дома (из 15 блок-секций возведены стены только восьми) стоят на улице Октябрьской. При этом здания не законсервированы и второй год, по сути, просто разрушаются. А ведь их сдача планировалась во втором квартале 2016 года.

- До сих пор ходим и смотрим на окна - вон там моя квартира, - печалится Наталья Станиславовна.

С деньгами в этой компании, как сейчас выясняется, и в самом деле все непросто. Как рассказали "РГ" представители инициативной группы дольщиков Наталья Коняхина и Андрей Грибков, практически все квартиры этого жилкомплекса проданы. Не реализовано всего 12 квартир из 256. Все деньги - 873, 5 миллиона рублей - застройщику заплачены. Кроме того, оказалось, что под это строительство бывший глава холдинга взял кредит в Россельхозбанке - 1,078 миллиарда. Руководители других тульских строительных компаний искренне удивляются: зачем понадобились такие средства? "Сегодня все стараются не брать кредиты на строительство, а обходиться деньгами дольщиков, - пояснил корреспонденту "РГ" один из них на условиях анонимности. - Если уж брать в долг, то минимальную сумму". По оценкам эксперта, на то, что успели возвести в ЖК "Октябрьский", было потрачено около трехсот миллионов рублей. И двух миллиардов эта стройка явно не требовала.

Конечно, дольщики начали писать жалобы, обратились к юристам, пошли иски в суд. В феврале этого года арбитражный суд начал процесс банкротства фирмы "Анкер". Все могло бы пойти по стандартной процедуре, в результате которой людям, скорее всего, пришлось бы достраивать дома за свой счет. А это для многих обернулось бы просто катастрофой. Но им, можно сказать, повезло: в числе дольщиков оказалась фирма - поставщик стройматериалов, с которой расплачиваться собирались квартирами. Таким образом, крупная инвестиционно-строительная компания оказалась в одной лодке с обычными участниками долевого строительства.

- Мы решили, что проще немного добавить денег, чтобы достроить все это, и вернуть свои квартирами, - пояснил "РГ" заместитель генерального директора этой компании Алексей Дьячков. - Понятно, что ни о какой прибыли здесь речи нет, но есть шанс выйти "по нулям". К тому же в этом ЖК купили квартиры несколько наших сотрудников. Сейчас на этом объекте завершены проектные работы, проведены изыскания, площадка подключена к временному электроснабжению, запущен кран, завезены стройматериалы. Мы готовы приступить к работе сразу же, как только будет получено разрешение на строительство.

Казалось бы, "хеппи-энд": дольщики получают свое, пусть и с опозданием на год (а суды могли бы затянуться на годы), застройщик согласен, власти вздохнули с облегчением - найден выход



из скандальной ситуации. Но не тут-то было. По закону для смены застройщика необходимо согласие всех без исключения дольщиков. 243 семьи согласны, и только один категорически против. Почти тысяча человек ждет жилья и не может найти выхода из юридического тупика из-за одного человека.

Дольщики пытались его уговорить, выкупить у него доли и даже купить для него квартиру в соседнем жилкомплексе. На все один ответ: "Я верю, что "Анкер" найдет выход из положения и сам достроит дом". Отрегулировать ситуацию пытались при помощи властей: глава регионального минстроя, мэр Тулы, начальник инспекции по Госархстройнадзору, представители дольщиков и потенциальный застройщик провели встречу в администрации. Но упрямый "отказник" на это собрание так и не пришел, сославшись на плохое самочувствие. Подали иск в арбитражный суд о признании подписи в сделке о передаче собственности на землю другому застройщику несущественной. Но у несговорчивого дольщика был один аргумент, перечеркнувший все рассуждения юристов: "Это нарушение моих гражданских прав". И арбитраж с ним согласился.

- А наши гражданские права разве не нарушаются?! - возмущается Андрей Грибков. - Ведь среди нас нет богатых людей. Есть семьи с детьми, к ним уже опека претензии предъявляет за то, что дети живут в ненадлежащих условиях. Настолько отчаянное положение.

- Получается, что суд, защищая права одного, оставляет без прав 243 семьи, - вторит ему Наталья Коняхина.

По ее словам, все дольщики ЖК "Октябрьский" уже сами стали вполне грамотными юристами, но выхода из этого правового тупика пока нет. Они даже нашли в законодательстве статью "Злоупотребление правом", но не могут отыскать адвоката, который бы согласился такой иск поддержать в суде - в России подобной правоприменительной практики нет.

- В настоящее время в суд поданы иски о понуждении к согласию, - сообщил прокурор области Александр Козлов. - Сейчас проводится проверка в отношении этого человека - не связан ли он как-то с должностными лицами, подозреваемыми в хищении денег дольщиков.

Буквально на следующий день после этого заявления в корпункт "РГ" позвонили представители прокуратуры области с сообщением о возбуждении уголовного дела. Сыщики подозревают, что деньги (и дольщиков, и банка) через подставные фирмы-однодневки переводились частным лицам. По версии следствия, к этому была причастна гражданская жена несогласного дольщика - главный бухгалтер нескольких компаний, входящих в холдинг "Тулаагропромстрой". К тому же женщина выступала поручителем при выдаче компании банковских кредитов. Теперь банк требует от нее возврата более полумиллиарда рублей. Возможно, загоняя в тупик остальных 243 участников долевого строительства, этот гражданин надеялся на некую сделку, которая бы спасла его жену от банковских претензий и следствия.

P.S. Но все же точка в этом деле не поставлена: возбуждение уголовного дела - это не разрешение на строительство. Между тем сезон 2016 года подходит к концу. Незаконсервированные дома медленно разрушаются - по словам Дьячкова, некоторые несущие конструкции уже требуют укрепления. Дольщики обратились к главе региона с просьбой о помощи. "Нам любая помощь - например заявления правильно написать, в судах поддержать - пригодилась бы", - говорят представители инициативной группы.

Источник: rg.ru

4.3 Кадастрофа местного масштаба. Граждане и чиновники не сошлись в оценке недвижимости

Власти не устраивает заниженная кадастровая оценка, граждан — завышенная. Чтобы решить эту проблему, было решено создать госоценщика, который, как обещают, честно все посчитает. Правда, это вряд ли спасет суды от массовых исков, а чиновников — от скандалов, поскольку данные, которыми оперируют оценщики, хоть частные, хоть государственные, — изначально неверны.

Поселок художников — один из самых престижных районов на севере Москвы. По обе стороны улиц Шишкина, Сурикова, Левитана за заборами прячутся недавно построенные шикарные особняки. Старые деревянные дома, принадлежащие наследникам советской творческой интеллигенции, здесь тоже сохранились. И изредка жители соседних многоквартирных домов с завистью наблюдают, как у того или иного дома в поселке появляются новые жильцы.

Зависть в данном случае совершенно естественна: даже на пике кризиса рыночная цена самого скромного дома в поселке художников не падала ниже \$5,5 млн (около 400 млн руб.), а содержать эту недвижимость совсем недорого: один из жителей рассказал "Деньгам", что платит около 12 тыс. руб. в год за аренду земли, и все. Впрочем, в ближайшие несколько месяцев можно ожидать всплеск сделок купли-продажи на рынке элитной московской недвижимости. В октябре владельцы такой собственности получают уведомления из налоговой службы: "Поздравляем! Вы стали миллионером! А вы — миллиардером!" В этих "письмах счастья" миллионы будут указаны гипотетические, а сумма налога — взаврадашняя.

Для жилья кадастровой стоимостью свыше 300 млн руб. ставка имущественного налога для физлиц составляет 2%, или чуть меньше 6 млн руб., к 2020 году. А если регион перешел на расчет этого налога по кадастровой цене (таких 28, включая Москву и область), то уже в этом году придет платежка более чем на 1 млн руб. Но риэлторы уверены: кто хотел, тот избавился от этих проблем, а другим бежать поздно. "Налог при продаже инвестиционной квартиры после перехода на кадастровую стоимость может неприятно удивить инвесторов, которые получили право собственности на свои объекты после 1 января этого года", — напоминает ведущий юрисконсульт сети офисов недвижимости Est-a-Tet Юлия Дымова.

Продать инвестиционное жилье — теперь колоссальная головная боль, потому что либо надо держать ее пять лет, либо платить при продаже НДС не менее чем с 70% кадастровой цены.

"Собственники побегут оспаривать кадастровую стоимость жилья, и первыми будут владельцы элитных жилых объектов вроде "Алых парусов", "Кутузовской ривьеры", жилых домов в Хамовниках и т. п., где некоторые квартиры оценили от 150 млн руб.", — говорит гендиректор Berkshire Advisory Group Ирина Вишневская. Сейчас она помогает одному из клиентов, который пытается оспорить кадастровую стоимость усадьбы на Рублевке — ее оценили более чем в 1 млрд руб.

Первые уведомления собственникам жилья еще только начинают приходить, однако поводы для беспокойства у граждан объективно имеются. Перед тем как повысить налоговую нагрузку для населения, государство успело потренироваться на предпринимателях, пересчитав их недвижимость по кадастровой стоимости. В результате бизнес первым столкнулся с проблемой массового завышения стоимости земли и строений.

Как следует из статистики Росреестра, в 2015 году комиссии, созданные при территориальных органах ведомства, рассмотрели 22,4 тыс. споров о результатах определения кадастровой стоимости, что почти в два раза больше, чем годом ранее. То есть речь идет об ошибочной оценке десятков тысяч объектов по всей стране.

"Если вы посмотрите план судебных заседаний на текущий день в Мособлсуде, то увидите: 90% процессов — это оспаривание кадастровой стоимости", — говорит Ирина Вишневская. В подавляющем большинстве случаев собственники пытаются снизить кадастровую оценку до рыночной стоимости.

Согласно оценкам Счетной палаты, за последние два года предпринимателям и гражданам удалось таким образом уменьшить налоговую базу почти на 4 трлн руб.

В первой половине этого года кадастровую стоимость удалось снизить еще на 615 млрд руб. (в основном речь идет о земельных участках). "И тут вопрос уже заключается даже не в том, будете вы платить 5 тыс. руб. или 10 тыс. руб. налога. Дело в другом: если сотка земли на рынке стоит 30 тыс., почему государство оценило ее в 157 тыс. руб.?" — говорит Ирина Вишневская.

Тот же самый вопрос задают себе власти, потому что есть и обратные варианты. К примеру, кадастровая стоимость наобум выбранного дома площадью 472 кв. м в поселке художников оказалась сопоставима с оценкой двушки площадью 58 кв. м в сталинке на соседней улице — 16,5 млн руб. против 12,5 млн руб.

В результате был разработан закон "О государственной кадастровой оценке", по которому вместо рыночных оценщиков процедурой государственной кадастровой оценки с 2017 года займутся государственные бюджетные учреждения (ГБУ). В июле этот федеральный закон подписал президент России.

Оценка будет производиться по единой методике, разработанной Минэкономки. ГБУ по кадастровой оценке должны быть созданы к 1 января 2020 года в каждом субъекте РФ. До этого времени законом установлен переходный период. Как сообщили "Деньгам" в ГУП МО МОБТИ, в 60 субъектах принято решение реорганизовать в ГБУ действующие БТИ. Как будет меняться налог на жилье

Адрес	Площадь (кв. м)	Кадастровая стоимость (руб.)	Налог за 2015 год (руб.)	Налог за 2016 год (руб.)	Налог за 2017 год (руб.)	Налог за 2018 год (руб.)	Полный налог за 2019 год (руб.)
Москва							
Москва, район Бутово	36,50	5 026 689,48	1 014,47	1 328,94	1 643,40	1 957,87	2 272,34
Москва, район Измайлово, ул. Ткацкая	71,30	9 147 434,93	1 876,31	3 052,61	4 228,92	5 405,23	6 581,53
Москва, район Тверской, 1-я Тверская-Ямская	34,80	13 724 255,22	2 311,03	3 922,05	5 533,08	7 144,10	8 755,13
Москва, центр, наб. Тараса Шевченко	72,20	28 473 885,83	8 794,55	16 889,11	24 983,66	33 078,21	41 172,77
Московская область							

Московская область, г. Луховицы	35,10	2 285 655,14	433,46	570,92	708,37	845,83	983,29
Московская область, г. Химки	35,00	3 425 749,60	444,04	700,07	956,11	1 212,14	1 468,18
Московская область, г. Балашиха							
	69,60	5 292 946,37	1 224,80	1 861,59	2 498,39	3 135,19	3 771,98
Московская область, г. Красногорск	73,70	6 669 844,10	1 305,57	2 194,14	3 082,71	3 971,28	4 859,85

Источник: данные ГУП МО МОБТИ.

Создание госмонополии на кадастровую оценку несет в себе совершенно очевидные риски. Муниципальные и региональные власти как никогда нуждаются сейчас в дополнительных налоговых поступлениях, а КРІ государственного оценщика вряд ли будет привязан к формированию рыночной стоимости объектов недвижимости и сокращению притока денег в бюджет. Кроме того, сами же чиновники признают, что проблема с кадастровой оценкой недвижимости возникла не из-за того, что ею занимались рыночные оценщики, а из-за некачественных исходных данных, многих из которых в ГКН просто нет. "Новый федеральный закон не внес ничего нового, лишь оформил правила деятельности в указанной области путем ее организации через бюджетные структуры, отстранив частных оценщиков от работы и получения доходов, направив их (доходы) в кошелек государства. Доходы при этом взимаются все с тех же собственников. Сложившаяся практика подтвердила, что кадастровую стоимость собственности можно устанавливать с любой погрешностью в любую сторону без каких-либо последствий и без ответственности перед налогоплательщиками", — утверждает адвокат Олег Сухов.

По его словам, оспорить кадастровую оценку властей и сейчас сложно, а в перспективе будет еще сложнее.

Сегодня собственники могут оспорить кадастровую оценку в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, которая действует при Росреестрах субъектов. Для юридических лиц прохождение комиссии обязательно. У субъектов федерации есть право проводить кадастровую переоценку через два-три года или через пять лет. Процесс оспаривания может растянуться на годы. Ирина Вишневская приводит в пример кейс клиента, который в 2015 году оспорил кадастровую оценку торгово-офисного центра с 3,2 до 1,6 млрд руб., то есть вдвое. А через полгода по результатам кадастровой переоценки, утвержденной субъектом, цена его объекта вновь выросла, но уже до 3,8 млрд руб.

"Отчет оценщика стоит от 5 тыс. руб. (самая простая квартира в самой дешевой оценочной компании) до 200 тыс. руб. (оценка зданий). В рамках суда — назначение экспертиз по определению правильности предоставленного заявителем отчета и определению стоимости объекта недвижимости (от 25 тыс. руб. до 200 тыс. руб. в зависимости от предмета оценки). Юридическое сопровождение — от 15 тыс. руб. до 300 тыс. руб. в зависимости от региона и объема работы (комиссия или суд, или все вместе)", — перечисляет Олег Сухов.

Все эти расходы останутся, хотя комиссии по оспариванию после создания ГБУ будут организованы уже при них.

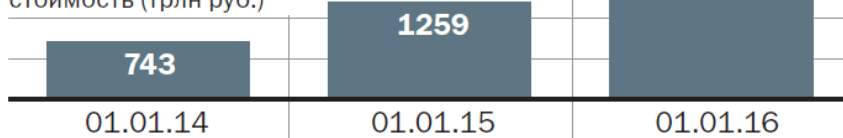
"Для того ГБУ и создаются, чтобы всего этого можно было избежать", — парирует генеральный директор Московского областного БТИ Владислав Мурашов.

Как росла кадастровая стоимость недвижимости в России

Количество объектов недвижимости, учтенных в ГКН (млн)



Совокупная кадастровая стоимость (трлн руб.)



Источник: Росреестр.

По его словам, в базе данных Московской области до сих пор есть масса сведений, где указаны абстрактные виды использования участков, например жилищное строительство под многоэтажную застройку, где стоимость земли по сравнению с ИЖС выше в десять раз.

"А по факту там ИЖС. Полный хаос по адресам,— говорит он.— В итоге все недовольны: предприниматели — потому что оценка завышена, субъект — потому что его завалили жалобами, а он должен дать ответ, все перелопатить, внести эти данные. Налоговой нужно все это пересчитать, суды завалены сотней дел. И никто не виноват". Перед ГБУ и будет стоять задача все это исправить.

Чиновники уверяют, что после создания госмонополии оспаривать завышенную кадастровую оценку станет проще, как заявлял об этом в июне глава Росреестра Игорь Васильев. Сейчас пересмотреть кадастровую стоимость можно в двух случаях: если для ее определения использовались недостоверные сведения или если собственник хочет установить кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере его рыночной цены. "Новая система оставляет только одно основание для оспаривания кадастровой стоимости — установление ее в размере рыночной. А исправление ошибок, допущенных при проведении государственной кадастровой оценки, возлагается на ГБУ. Это значительно упрощает процедуру оспаривания, так как гражданину или юридическому лицу в случае выявления ошибок при определении кадастровой стоимости не надо обращаться в комиссию или суд",— отмечают в Росреестре.

Например, если речь идет об ошибке в кадастровой стоимости квартир в одном доме или участков в одном товариществе. "Достаточно, чтобы кто-то один из собственников обратился с заявлением об исправлении такой ошибки, и она будет исправлена для всех. При этом кадастровая стоимость после исправления может быть изменена только в сторону понижения. Законом вводится совершенно новая норма, в соответствии с которой стоимость, полученная в результате исправления ошибки, должна будет применяться ко всему периоду использования неправильной стоимости",— добавляют в Росреестре. Сейчас, по словам юристов, даже оспорив кадастровую стоимость на дату оценки, сниженная цена действует при расчете налога только с того момента, когда суд ее утвердил.

Впрочем, в созданном ГБУ будут работать те же самые специалисты, которые оценивали недвижимость и раньше, работая в частных компаниях. А главное — они будут пользоваться все той же базой данных, ошибки в которой и приводят к сегодняшним скандалам.

Источник: kommersant.ru

4.4 Половина дачников не смогут продать свои участки

Больше половины земельных участков в России (57,8 миллиона), сведения о которых содержатся в Государственном кадастре недвижимости, не имеют официальных границ, рассказали в Росреестре.

Это значит, что их владельцы не смогут ни продать, ни заложить, ни сдать в аренду свои дачи. Законодательный запрет на такие сделки с недвижимостью "без границ" вступает в силу с января 2018 года.

Да и сейчас дачники, не узаконившие границы своей земли, сильно рискуют - им никто не сможет гарантировать права собственности и точность при начислении налога на имущество, напоминают в Росреестре.

Но если участок стоит на Государственном кадастровом учете и за землевладением юридически закреплены точные границы, это дает ряд весомых преимуществ, поясняют в Московском областном БТИ. К примеру, при межевании кадастровый инженер берет официальное согласие соседей, что ваш забор установлен именно там, где ему положено, и не захватывает чужую территорию. В этом случае полностью исключены земельные войны с соседями. Это особенно важно для тех, кто редко бывает за городом.

"Если границы не определить, то есть риск, что владельцы смежных угодий сдвинут ограждение в свою пользу. Да и при использовании участка только в теплые сезоны за зиму тоже могут произойти нежелательные перестановки", - поясняет генеральный директор Московского областного БТИ Владислав Мурашов.

Кроме того, точное описание границ ограждает от административных штрафов за самовольный захват территории, суммы которых в последний год серьезно увеличились, а земельные инспектора удвоили бдительность. "Пока межевание не прошло, нельзя быть уверенным, что ваш забор установлен правильно и не перекрыл, к примеру, часть дороги общего пользования или землю муниципалитета", - продолжает Мурашов. За эти нарушения госинспекторы взыскивают не менее 5 тысяч рублей. Если же виновата организация, то есть юрлицо, то придется заплатить уже не менее 100 тысяч рублей.

Сегодня процедура оформления границ земельных участков возложена непосредственно на хозяев и носит добровольный, заявительный характер, обращает внимание Мурашов. Сначала надо обратиться к кадастровому инженеру и провести межевание. Эта услуга для стандартных шести соток в среднем обойдется в 7-10 тысяч рублей. После этого следует обратиться с заявлением и сформированным пакетом документов в Кадастровую палату. Это можно сделать в том числе через многофункциональные центры или портал Росреестра. В течение десяти рабочих дней будет готов кадастровый паспорт, в котором границы земли будут зарегистрированы официально.

Разузнать, есть ли в Государственном кадастре недвижимости точное описание границ ваших соток, можно на сайте Росреестра в разделе "Публичная кадастровая карта". Там нужно ввести кадастровый номер или адрес участка. Если появится формулировка "без координат границ", это значит, что расположение участка в кадастре указано ориентировочно, и нужно проводить межевание.

При межевании собственники также могут столкнуться с проблемой пересечения границ. Например, в ходе замеров оказывается, что забор установлен неправильно, загромождавая часть

соседского участка. Или наоборот. А на спорной территории уже растет яблоня или смородина. Это может произойти из-за ранее допущенной кадастровой ошибки (при межевании соседнего участка). Хорошо, если с соседями получится найти компромисс. Тогда кадастровый инженер подготовит межевой план, в котором зафиксирует ошибку и приложит проект исправления, а также акт согласования с соседями. А если те откажутся "передвигать" границы, придется обращаться в суд.

Между тем, по данным Росреестра, ситуация с межеванием границ сегодня более-менее спокойная в Московской области, Республике Башкортостан и Краснодарском крае (оформлено почти 90 процентов земель). Порядка 80 процентов участков с уточненными границами находятся в Республике Башкортостан и Санкт-Петербурге. В Ямало-Ненецком автономном округе таких участков 75,5 процента. В девяти регионах доля земельных участков составляет менее трети - это Ингушетия, Удмуртия, Камчатский край, Вологодская, Кировская, Пензенская, Ульяновская, Костромская и Магаданская области.

Как проверить квалификацию инженеров

Отдельная тема - профессиональная репутация кадастровых инженеров. Очень важно, чтобы это был опытный специалист, который несет полную ответственность за некачественное выполнение услуг и не исчезнет в один день. Ведь если он допустит ошибку при межевании, участок не зарегистрируют, а заказчик, уже оплативший неквалифицированную работу, вынужден будет искать других исполнителей, нести траты.

Положения закона, которые вступили в силу 1 июля 2016 года, ужесточают требования к кадастровым инженерам. Они должны иметь профильное образование, успешно пройти двухлетнюю стажировку. А для допуска к работам обязательно вступить в профессиональную саморегулируемую организацию (СРО), которая контролирует деятельность своих членов и в случае ошибок исправляет ситуацию.

Проверить репутацию инженера можно на сайте Росреестра в разделе "Реестр кадастровых инженеров". Для этого достаточно ввести в поисковое поле ФИО специалиста. Через секунду высветятся данные о его квалификационном аттестате (действующий, аннулирован, исключен), результаты профдеятельности (сколько было успешных и неуспешных проектов), контактные данные.

Источник: rg.ru

4.5 "Мосэнерго" сэкономит на земле. Компания хочет поменять кадастровую оценку своих площадок

"Мосэнерго" собирается оспаривать кадастровую стоимость трех участков в Москве общей площадью около 150 га. Если компании, принадлежащей "Газпрому", удастся добиться своего, то за пять лет действия государственного моратория на кадастровую переоценку она сможет сэкономить на земельном налоге 150 млн руб. С начала этого года только в столице количество судебных споров, связанных с пересмотром кадастровой оценки, увеличилось в 1,6 раза.

"Мосэнерго" будет оспаривать кадастровую стоимость трех участков в Москве общей площадью около 150 га. Сейчас оценка составляет 22,9 млрд руб., от этой суммы 1,5% — ставка земельного налога. В июле этого года "Мосэнерго" выбрала консультанта для сопровождения процесса оспаривания кадастровой стоимости, им стала Swiss Appraisal. Ей предстоит составить отчет об оценке, получить на него положительное заключение эксперта, представлять интересы

"Мосэнерго" по этому вопросу во всех органах власти и инстанциях и т. д. В "Мосэнерго" от комментариев воздержались. Гендиректор Swiss Appraisal Russia Роман Чибисов подтвердил, что компания будет сопровождать пересмотр кадастровой оценки участков "Мосэнерго", чтобы привести ее в соответствие с реальной рыночной стоимостью.

Участки, кадастровую стоимость которых планирует оспорить "Мосэнерго", относятся к землям населенных пунктов, сейчас на них расположены ТЭЦ. Самый большой — площадью 65 га — находится на юге Москвы в Востряковском проезде, два других — на юго-западе (на улице Вавилова) и на востоке города (на Монтажной улице). "С учетом моратория на кадастровую переоценку с 2017 по 2020 годы "Мосэнерго" сможет использовать новую оценку для формирования налоговых отчислений в последующие пять лет, экономя таким образом ежегодно около 30 млн руб.", — подсчитал один из оценщиков. По его словам, расчет действителен для текущих налоговых ставок, а с учетом их предполагаемого роста экономия может оказаться более существенной. Сейчас в Москве действует кадастровая оценка, установленная в 2015 году. В связи с принятием 3 июля этого года федерального закона о внесении изменений в отдельные законодательные акты №360, с 1 января 2017 года по 1 января 2020 года вводится мораторий на проведение кадастровой оценки и связанных с ее подготовкой действий. Для налоговых и других расчетов все это время будет действовать оценка от 2014 года или та, что действует на 1 января одного из последующих лет, в которых она начала действовать.

Рассчитывать налог на землю на основании кадастровой стоимости в Москве начали с 2014 года, до этого использовалась инвентаризационная оценка. В январе-июле 2014 года поступления в бюджет города за счет земельного налога по сравнению с аналогичным периодом 2013 года увеличились на 7,7%, до 9,9 млрд руб., сообщал ранее департамент экономической политики и развития Москвы. Сейчас новую кадастровую оценку регионы могут проводить не чаще чем раз в два года, но не реже раза в пять лет. Из-за изменения налогообложения в Москве растет количество обращений за пересмотром результатов кадастровой оценки. Ими занимается комиссия по рассмотрению споров при территориальных управлениях Росреестра. По данным с официального сайта московского управления Росреестра, в первой половине 2016 года было подано 824 заявления, что на 6% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Число заявлений от юридических лиц сократилось: если в прошлом году они составляли 95%, то в этом — 57%. Обращения по поводу пересмотра кадастровой стоимости земельных участков составляли 82% в первом полугодии прошлого года, 45% — за аналогичный период этого года. "В Москве за пересмотром кадастровой стоимости обращались все крупные владельцы коммерческой недвижимости", — утверждает член президиума "Опоры России" Алексей Небольсин, отмечая, что количество судебных разбирательств в связи с пересмотром кадастровой оценки в Москве в этом году выросло в 1,6 раза. По статистике федерального Росреестра, за семь месяцев 2016 года, после рассмотрения споров, суммарная величина кадастровой стоимости снизилась на 30,3%.

Источник: kommersant.ru

4.6 Почему налоговая не рассылает уведомления об уплате налога на недвижимость?

Срок уплаты налога перенесли на два месяца. Зачем? На этот вопрос в Налоговой службе ответили: так решили депутаты. В Думе перенос объяснили заботой о предпринимателях. Говорит член комитета по бюджету и налогам Евгений Федоров.

Евгений Федоров
член комитета Госдумы по бюджету и налогам

«В течение года у человека появляется больше возможностей сделать эти выплаты. Особенно если дело касается малого бизнеса, у которого просто нет еще оборотных средств для того, чтобы к ноябрю оплатить налоговые платежи. Поэтому это то, что называется «пошли навстречу трудящимся». Допустим, если ты с/х производитель, у тебя появится урожай. Соответственно, у тебя появятся деньги с урожая. Чисто из аналитических соображений видно, что у человека больше возможностей оплатить налоги в это время, чем раньше. Легче выстроить оборот денег в своем бизнесе».

Сами предприниматели переносят сроков налоговых платежей к первому декабря не обрадовались. В это время бизнесу как раз не хватает денег, — объясняет член совета Московского отделения Опоры России Кирилл Дмитриев.

Кирилл Дмитриев
член совета Московского отделения Опоры России

«Я здесь вообще никаких попыток реально помочь бизнесу не вижу. Перед Новым годом всегда нужно что-то сделать. Я не знаю ни одного бизнесмена, который бы говорил: «Ребят, я вышел, не знаю, там, из товарных атак и сижу с деньгами к концу года». К концу года всегда денег не хватает, нужно куда-то их вложить: приобрести товар, рассчитаться за поставки и т.д. Дефицит денег к концу года совершенно очевиден»

В этом году имущественный налог считают по кадастровой стоимости, он станет выше. Для обладателей обычной «двушки» — ненамного, а вот для владельца апартаментов и других нежилых помещений — вырастет существенно.

Первыми удар примут на себя бизнесмены. И малообеспеченные граждане, для которых повышение налога даже на 100 рублей — дыра в бюджете. А в сентябре выборы: именно поэтому до сих пор никто не получил квитанций с новыми суммами, — считает экс-министр экономики Андрей Нечаев.

Андрей Нечаев
председатель партии «Гражданская инициатива»

«Налог на имущество люди сейчас будут платить по так называемой кадастровой стоимости, и я думаю, что власть понимает, что вряд ли это вызовет приступ радости. Всегда у многих людей есть надежда, что это слухи, минует беда и т.д., но когда они уведомление это увидят, тут уже все станет очевидно, поэтому, конечно, это решение крайне циничное и подлое, но с политтехнологической точки зрения, очень разумное».

Срок уплаты налога на имущество депутаты изменили еще в прошлом году. И вполне может быть, без оглядки на предстоящие выборы. Правда, все прошлые годы квитанции приходили примерно за четыре месяца — до крайней даты платежа. А в этом году — объективно — задержались.

Источник: news.rambler.ru

4.7 Порядок расчета: все тонкости нового налогообложения недвижимости

С начала октября жителям 28 регионов России начнут приходить новые уведомления об уплате налога на недвижимость. Изменился порядок его расчета: отныне он начисляется по приближенной к рыночной кадастровой стоимости. Теперь парадоксальная ситуация, когда за новостройки на окраинах города владельцы платили в десятки раз больше, чем собственники элитной недвижимости в историческом центре столицы, останется в прошлом.

В подразделениях «Налогового городка» (есть в Москве и такой) сортируются письма о всевозможных сборах, которые скоро разлетятся по десяткам тысяч адресов. Отсюда гражданам придет и новый налог на недвижимость. При старом исчислении налога владельцы квартиры в новостройке на окраине платили больше, чем жители старых домов в центре города.

Дело в том, что раньше считали, исходя из амортизации, проще говоря, изношенности и возраста здания. При этом понятно, что однокомнатная квартира на Тверской может стоить дороже трешки в Алтуфьеве. Теперь же считают, исходя из кадастровой стоимости, которая близка к рыночной.

Артём Кирьянов, председатель исполнительного комитета Российского союза налогоплательщиков: «Вы можете сократить бюджет своих налоговых выплат бюджет. Особенно это касается тех, кто строит жилье в ипотеку на окраинах, в спальных районах. Для них это будет приятной новостью».

Минимальная ставка — для квартир стоимостью меньше 10 миллионов рублей (это однушка или двушка в старом доме спального района). Чем дороже жилплощадь, тем больше будет налог. Там, где оценочная стоимость достигает сотен миллионов, и процент будет немаленький. Роскошь стоит денег.

Владимир Климанов, заведующий кафедрой государственного регулирования экономики РАНХиГС: «Такая странная вещь: хоть стоимость квартиры во много раз больше стоимости наших автомобилей, мы это понимаем, тем не менее мы платили за автомобильный налог больше, чем за квартиру. И это выглядело, согласитесь, несколько странно. То сейчас ситуация, скорее всего, изменится».

Чисто российское нововведение: налоговый вычет в метрах. Другими словами, если речь идет о доме площадью 200 квадратных метров, 50 из них налогом вообще не облагаются. А если меньше 50, то налога вообще не будет. Есть послабления и на квартиры и комнаты. Для пенсионеров и инвалидов налога на недвижимость как не было, так и не будет, но государство здесь страхуется от злоупотреблений.

Артём Кирьянов: «Льготы предоставляют по одному объекту — один гараж, одно машино-место, одно строение, чтобы у нас не произошло массового переписывания на льготников всей недвижимости страны. Мы понимаем опасность таких историй».

Как передает **корреспондент НТВ Иван Трушкин**, в этом году считают по заниженным ставкам — окончательно на расчет исходя из кадастра перейдут к 2020 году. Если с оценкой объекта собственник не согласен (такое чаще бывает не с квартирами, а с дачными участками), можно либо обратиться в кадастровую палату, либо идти в суд. Чтобы знать заранее, сколько попросят налоговики, можно посчитать сумму на [сайте](#).

Источник: ntv.ru

4.8 Споры с органами власти (скандальное дело о смещении главы поселения)

Скандальное дело о незаконном смещении с должности нашей клиентки - главы Фокинского сельского поселения (о нём мы писали в [новостях](#) ранее) получило продолжение.

Компания «Юридическое Бюро» успешно защитила интересы Стариковой в Чайковском городском суде. Глава Фокинского сельского поселения была восстановлена в должности.

Также в свою очередь был инициирован административный иск о признании незаконным решения Совета депутатов Фокинского поселения о выставлении ей 25 апреля 2016 года второй неудовлетворительной оценки (за работу в 2015 году).

Указанный ненормативно-правовой акт послужил основанием для незаконного удаления в отставку.

Поскольку суд в ходе рассмотрения данной категории споров ограничен исследованием соблюдения процедурных требований и норм закона, правовая позиция по защите интересов клиентки была построена на представлении доказательств грубых процедурных нарушений, допущенных Советом депутатов.

Так, например, одно из них – неуведомление жителей о переносе заседания по рассмотрению отчета главы, что является грубым нарушением. Кроме того, решение было принято тайным голосованием, хотя законом императивно предусматривается открытое голосование по данному вопросу.

Несмотря на то, что законность решения о признании отчета главы неудовлетворительным оспаривалось в суде, 3 августа, до момента вынесения окончательного решения по делу, состоялось внеочередное заседание Совета депутатов Фокинского сельского поселения. Повторно принято решение об удалении в отставку главы поселения Светланы Стариковой.

Компанией "Юридическое бюро" было организовано правовое сопровождение по оспариванию повторного решения Совета депутатов Фокинского сельского поселения от 03.08.2016 г. о снятии главы.

30 и 31 августа в Чайковском городском суде состоялись судебные заседания по искам Стариковой., которые были объединены в одно производство.

Компания "Юридическое бюро" в лице [Казанковой Елены Владимировны](#) повторно успешно отстояла интересы Стариковой добилась признания незаконными оспариваемых решений Совета депутатов.

На этом история не закончилась. 23 сентября утром войдя без приглашения в кабинет главы Фокинского поселения Светланы Стариковой, которая готовилась к проведению планерки, несколько представителей районной власти потребовали освободить помещение и, по сути, выставили ее на улицу. При этом никаких документов на отстранение руководителя, приказов, распоряжений и т.п., они не представили. Свои действия чиновники аргументировали тем, что собираются подать апелляцию на решение Чайковского городского суда от 30 и 31 августа 2016 года о восстановлении в должности незаконно отстраненной главы поселения Стариковой и что решение суда вступает в законную силу лишь 1 октября 2016 года (Разъяснения к решению суда от 30 и 31 августа 2016 года: Решение о восстановлении на работе незаконно уволенного работника нужно исполнить немедленно. Подобное требование закреплено в ст. 396 ТК РФ. Это значит, что на следующий день после вынесения такого решения работнику необходимо приступить к исполнению прежних обязанностей на подготовленном работодателем месте. При этом не имеет значения, что решение суда не вступило в законную силу, а работодатель намерен обжаловать восстановление сотрудника.).

Старикова подала в ОМВД заявление о рейдерском захвате власти.

26 сентября была предпринята очередная психологическая атака. Придя утром на работу, Старикова обнаружила свой кабинет запертым, и табличка на двери была сорвана, вскрытым оказался сейф и куда-то «ушла» гербовая печать учреждения. Старикова вновь вызвала полицию.

27 сентября глава Фокинского поселения собрала экстренное совещание сотрудников администрации, представила своего нового заместителя и объявила о некоторых кадровых переменах в связи с отказом ряда сотрудников исполнять законные решения главы.

Судя по активно разворачивающимся событиям - впереди ещё не одно судебное заседание.

А мы продолжаем отстаивать права нашей клиентки.

Советом депутатов подана апелляционная жалоба на Решение Чайковского городского суда от 31 августа 2016. Слушание состоится 19 октября в Пермском краевом суде.

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

Спасибо за внимание!

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