



YURBUREAU  
баланс в движении



## *Дайджест правовых новостей для риэлторов №12 Декабрь 2016*

*Содержание:*

### 1 Новости законодательства

- 1.1 С 1 января процедура "дачной амнистии" станет сложнее: вместо декларации понадобится технический план
- 1.2 Правительство внесло в Госдуму законопроект о фонде обманутых дольщиков
- 1.3 С января можно будет подавать документы через интернет не только в ВС РФ и арбитражные суды
- 1.4 Правительство обезопасило участников долевого строительства
- 1.5 Требования к застройщику, покупающему обязанности банкрота, нужно будет искать в Законе о дольщиках
- 1.6 С 2017 года владельцы земли и недвижимости смогут инициировать комплексное развитие территории
- 1.7 Предлагается не исключать из ЕГРЮЛ организации, в отношении которых возбуждено дело о банкротстве
- 1.8 Застройщики смогут получать разрешение на строительство за 7 рабочих дней

### 2 Судебная практика

- 2.1 Верховный суд объяснил, как оспорить отказ в постановке на кадастровый учет
- 2.2 ВС РФ: банк может сам списывать со счетов заемщика долги, если договор потребкредита это позволяет
- 2.3 Что делать, если готовая квартира отличается от той, что в проекте. Иск к строительной компании
- 2.4 Местные власти могут обязать снести самострой, даже если он возведен до сентября 2015 года
- 2.5 Суд обязал продать с торгов квартиру шумного жильца



YURBUREAU

[2.6 Отдельная плата за организацию доставки товара не делает поставку экспедицией](#)  
[2.7 Можно обратиться взыскание на имущество, значительно превышающее долг, если другого у должника нет](#)

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

[3.1 Моратория на пересмотр кадастровой стоимости в Москве больше нет](#)

[3.2 Полезная информация по расчету налога на имущество организаций](#)

[3.3 Должен ли наследник платить все налоги на имущество, если он принял наследство, но долгое время не регистрировал переход права собственности](#)

[4 Публикации в прессе](#)

[4.1 Проданные подмосковные участки оказались залогами](#)

[4.2 Что ждет дачников Московской области](#)

[4.3 Жительница Ленобласти четыре года пыталась отстоять земельный участок](#)

[4.4 В столице ждут квартир более 1,1 тысячи обманутых дольщиков](#)

[5 О налогах](#)

[5.1 Дачникам пересчитают налог из-за поправок в НК](#)

[5.2 Из-за поправок в ГК автомобилистам пересчитают налог](#)

[Ответственный редактор дайджеста](#)

[Контактная информация](#)

## 1. Новости законодательства

### ***1.1 С 1 января процедура "дачной амнистии" станет сложнее: вместо декларации понадобится технический план***

Несмотря на то что в прошлом году власти продлили до 1 марта 2018 года "дачную амнистию", с наступлением 2017 года одно из ее важнейших положений - упрощенное оформление строений на землях садовых и дачных товариществ - домов, гаражей, бань утратит силу.

По закону, принятому в июле 2016 года, с 1 января 2017 года основанием для государственного кадастрового учета недвижимости в этих товариществах будут технические планы строений вместо деклараций.

Новые требования законодательства о кадастровом учете не должны усложнить процедуру кадастрового учета для граждан и предпринимателей, поскольку процедура получения данных документов доступна и отработана, пояснили "РГ" в Росреестре.

Но "дачную амнистию" усложнит, уверяют эксперты. До 1 марта 2018 года сохранятся не все ее преимущества. А что останется? Упрощенный порядок оформления земельных участков. Напомним, для этого не надо вызывать кадастровых инженеров и проводить межевание. Достаточно прийти в Росреестр или многофункциональный центр (МФЦ), написать заявление и приложить любой из имеющихся документов на землю. Например, свидетельство о собственности старого образца, решение исполкома или другого ведомства о выделении участка, наконец, выписку из похозяйственной книги.

"Терпит" до 1 марта 2018 года и процедура предоставления разрешений на ввод в эксплуатацию строений при их постановке на учет в Росреестре.

А вот о техплане раньше речи не шло. С принятием в июле поправок в закон о госрегистрации недвижимости и в закон "о дачной амнистии" амнистия как таковая в отношении строений на землях садоводческих и дачных товариществ изменила смысл. И за оставшееся до Нового года время надо поспешить с оформлением строений, чтобы не попасть под новые требования. Успеем?

"Да, вполне можно успеть", - считает генеральный директор Московского областного БТИ Владислав Мурашов.

Чтобы зарегистрировать садовый или дачный дом по "старому" порядку (действующему до 1 января 2017 г.), необходимо оплатить госпошлину (350 рублей), написать заявление в Росреестре или МФЦ и представить декларацию, заполненную самим же владельцем. Форму декларации можно скачать на сайте Росреестра в разделе "физическим лицам: формы документов и образцы заполнений".

Что касается оформления технических планов после 1 января 2017 года, то для этого придется обращаться в БТИ или к профильным специалистам - кадастровым инженерам, которые проведут обмеры, вычислят точные координаты дома и составят технический план. В среднем он готовится неделю.

Цены на работу зависят от площади объекта и начинаются от 7 - 8 тысяч рублей. Кадастровые инженеры работают в профильных как частных, так и государственных организациях (например, в БТИ). Важно обратиться за услугой к квалифицированному инженеру.

Проверить квалификацию каждого можно на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в разделе "реестр кадастровых инженеров".

"С одной стороны, новое требование по подготовке технического плана частично усложнит для населения процедуру оформления. Увеличатся сроки подготовки документов. С другой, законодательная норма закрывает лазейку для подтасовки неверных сведений об объектах, что позволяет потом отдельным собственникам хитрить с уплатой налогов", - считает генеральный директор Московского областного БТИ Владислав Мурашов.

Не секрет, говорит он, бывают случаи, когда владельцы намеренно указывали в декларации заниженную площадь строений. То есть вписывали в форму не фактический метраж дома, к примеру 450 кв. м, а только 150 кв. м. Налоги соответственно рассчитывались исходя из зарегистрированной площади, а оставшиеся вне документов 300 квадратов выпадали из оборота.

Нередкой была и ситуация, когда декларировалась примерная площадь построек без точного координатного описания расположения объектов на земельном участке, что нередко приводило к земельным спорам с соседями, поясняет Мурашов.

"Конечно, вступающие в 2017 году в силу поправки прибавят работы кадастровым инженерам, которые готовят техпланы, - отмечает директор СРО "ПрофЦКИ" Светлана Турентинова. - Произойдет всплеск обращений владельцев. Важно не ошибиться в выборе инженера - от его квалификации зависит, как быстро собственник сможет оформить документы. Ведь в случае ошибок в техплане органы учета откажут в регистрации и придется переделывать бумаги вновь".

К слову, 1 декабря все кадастровые инженеры обязаны состоять в одной из саморегулируемых организаций (СРО), которые контролируют профессиональную деятельность своих членов и в случае ошибок разбираются с ними, напоминает Светлана Турентинова.

## История вопроса

Понятие "дачная амнистия" появилось в России в 2006 году с введением закона.

"Дачной амнистией" назывался упрощенный порядок оформления прав граждан на земельные участки и объекты недвижимости, построенные на них. Сроки действия амнистии не были установлены.

В последний раз она "завершалась" 28 февраля 2015 года, но была продлена на три года и теперь касается только регистрации права собственности на земельные участки и на объекты индивидуального жилищного строительства.

"Государство объявило "дачную амнистию", чтобы предоставить гражданам возможность быстро и просто зарегистрировать загородную недвижимость. Плюсы для людей были в оперативном получении прав собственности. Для государства плюсы - вовлечение в налоговый оборот дополнительных объектов", - поясняет глава комитета по недвижимости ТПП РФ Александр Каньшин.

Источник: [rg.ru](http://rg.ru)

## 1.2 Правительство внесло в Госдуму законопроект о фонде обманутых дольщиков

В Госдуму внесен правительственный законопроект о создании компенсационного фонда для защиты участников долевого строительства от действий недобросовестных застройщиков, [пишут](#) "Ведомости".

Фонд будет иметь статус публично-правовой компании при Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию. Он начнет функционировать с января 2017 года. Каждому девелоперу, связанному с частным инвестором договором долевого участия, надлежит направлять в фонд 1% от проектной стоимости возведения объекта недвижимости. Без этого госрегистрация договора будет невозможна.

Как объяснил замминистра строительства Никита Стасишин, собранные средства пойдут на выплату компенсаций пострадавшим дольщикам. Возмещение будет осуществляться в течение десяти рабочих дней с момента подачи гражданином необходимых документов. При этом застройщик должен находиться в процессе банкротства, а жилплощадь – быть реализованной в рамках закона о долевом участии (214-ФЗ).

Фонд вытеснит из банкротства фигуру арбитражного управляющего, а сама процедура изменится: уходят стадии наблюдения и финансового оздоровления, конкурсное производство продлевается до года (см. ["Минстрой предлагает фонду дольщиков проводить банкротства застройщиков"](#)).

Курировать деятельность фонда, в том числе расходование и инвестирование средств, будет Минстрой. Размещать средства компания сможет только в гособлигациях, на депозитах в

российских банках с капиталом не менее 25 млрд рублей и в ипотечных ценных бумагах высшего уровня. На рынке говорят, что ежегодные доходы организации могут достигать 20–30 млрд рублей.

Поручение сформировать такой фонд отдавал Владимир Путин в мае по итогам Госсовета (см. "[Путин предложил создать компенсационный фонд для обманутых дольщиков](#)").

Источник: [pravo.ru](http://pravo.ru)

### **1.3 С января можно будет подавать документы через интернет не только в ВС РФ и арбитражные суды**

Направлять все документы в электронном виде можно будет в гражданском, арбитражном, административном и уголовном процессах. Правило заработает для тех судов, у которых будет техническая возможность. Сейчас право взаимодействовать с судом через интернет закреплено АПК РФ, но касается не любых документов.

В суды, у которых будет техническая возможность, с 2017 года можно будет представлять документы в электронном виде. Это можно будет сделать через форму на официальном сайте суда.

Некоторые документы нужно будет для подачи через сайт суда заверять усиленной квалифицированной электронной подписью. Например, сейчас нельзя ходатайство об обеспечении иска включить в "электронное" исковое заявление, направляемое в арбитражный суд. Если так поступить, ходатайство не считается поданным. С 2017 года станет проще: таких последствий не будет, если заявление подписано усиленной квалифицированной электронной подписью.

Порядок заполнения формы на сайтах судов, судя по всему, скоро установит ВС РФ. Так, для электронного обращения в ВС РФ недавно утвержден порядок, который начнет действовать с нового года.

В арбитражные суды уже сейчас можно обращаться через личный кабинет в системе "Мой арбитр" ([my.arbitr.ru](http://my.arbitr.ru)). Пока ВС РФ не установил положения о подаче документов в такие суды в электронном виде, действует порядок ВАС РФ.

Документ: Федеральный закон от 23.06.2016 N 220-ФЗ (рассмотренные положения вступают в силу 1 января 2017 года)

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

### **1.4 Правительство обезопасило участников долевого строительства**

Глава отечественного кабмина Дмитрий Медведев поставил свою подпись на правительственном постановлении, направленном на создание государственного компенсационного фонда долевого строительства. Об этом говорится на [официальном правительственном портале](#).

Еще в мае нынешнего года глава российского государства Владимир Путин дал поручение принять закон, предусматривающий повышение уровня защиты граждан, которые являются участниками долевого строительства, с созданием специального государственного компенсационного фонда.

Подобная норма была внесена в законопроект Минстроя России по изменению [214-ФЗ о долевом строительстве](#), принятый в весеннюю парламентскую сессию текущего года. Для ее реализации и было подготовлено опубликованное сегодня правительственное постановление.

Цель создания фонда: защита прав участников долевого строительства, обязательства перед которыми не исполняются застройщиками-банкротами. Фонд будет формироваться за счет отчислений застройщиков, а также имущества, приобретенного за счет размещения и инвестирования денежных средств. За счет средств фонда будут осуществляться выплаты возмещения дольщикам при банкротстве застройщика.

Функции и полномочия учредителя будет исполнять Минстрой России. Ныне подписанный Дмитрием Медведевым документ устанавливает, что денежные средства компенсационного фонда должны будут учитываться на отдельном счете в банке, соответствующем особым критериям. В частности, требованию о наличии собственного капитала не менее 25 миллиардов рублей.

Фонд заработает уже 1 января 2017 года.

Источник: [rg.ru](#)

### ***1.5 Требования к застройщику, покупающему обязанности банкрота, нужно будет искать в Законе о дольщиках***

Содержание требований, которым должен отвечать застройщик, желающий приобрести возмездно права и обязательства строителя-банкрота, не меняется. Но важно знать, что с января их нужно искать в Законе о долевом строительстве. Сейчас эти критерии закреплены в другом законе.

Среди требований, которые применяются сейчас и продолжат применяться с января к застройщикам - приобретателям обязательств и имущества банкротов, следующие:

- отсутствие процедуры ликвидации;
- отсутствие решения об административном приостановлении деятельности;
- отсутствие за прошлый календарный год недоимки по налогам, сборам и задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты. Причем речь идет о недоимке и задолженности в размере более 25% балансовой стоимости активов юрлица.

До 1 января критерии установлены в переходных положениях закона, который и ввел возможность "замены" застройщика-банкрота. С нового года нужно будет применять аналогичные нормы Закона о долевом строительстве.

Документ: Федеральный закон от 29.12.2015 N 391-ФЗ (рассмотренные положения вступают в силу 1 января 2017 года)



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

## **1.6 С 2017 года владельцы земли и недвижимости смогут инициировать комплексное развитие территории**

Предложить провести комплексное развитие территории смогут собственники земельных участков или объектов недвижимости на них. Это право будет у тех, кому принадлежит одновременно и участок, и недвижимость, а также у других правообладателей, например арендаторов публичной земли.

Процедура комплексного развития поможет владельцам земельных участков и недвижимости спланировать, как эффективно использовать территорию для размещения жилых домов, офисов, инфраструктуры и других объектов. Комплексное развитие предполагает строительство перечисленных объектов и их реконструкцию.

Участвуя в комплексном развитии, правообладатели смогут получить преимущества, например налоговые льготы и снижение арендной платы. Все это предстоит обсудить с местными властями.

Правообладателям, которые хотят инициировать комплексное развитие территории, нужно будет заключить договор об этом с муниципалитетом. В договоре определяются обязательства сторон по участию в развитии территории. Например, правообладатель за свой счет будет строить жилые и производственные объекты на участке, который ему принадлежит, а муниципалитет обеспечит строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры. Такое взаимодействие выгодно для обеих сторон.

Если в комплексном развитии будут участвовать два правообладателя или больше, то им нужно оформить еще один документ - соглашение о разграничении обязанностей между собой. В нем нужно будет указать, как распределены расходы и ответственность.

Документ: Федеральный закон от 03.07.2016 N 373-ФЗ (рассмотренные положения вступают в силу 1 января 2017 года)

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

## **1.7 Предлагается не исключать из ЕГРЮЛ организации, в отношении которых возбуждено дело о банкротстве**

В третьем чтении одобрены поправки, которые закрепят фактически выполняемое на практике правило. Поводом для внесения изменений стала позиция КС РФ, высказанная в 2015 году. Налоговые инспекции фактически ее уже применяют.

Предлагается закрепить в Законе о госрегистрации юрлиц и ИП, что организации, у которых формально есть признаки недействующих, но по которым при этом возбуждено дело о банкротстве, не должны исключаться из ЕГРЮЛ.

Проект предусматривает, что в налоговую инспекцию в форме электронных документов будут поступать и отражаться в ЕГРЮЛ:

- из арбитражных судов определения о принятии заявления о признании должника банкротом;
- от оператора реестра сведений о банкротстве данные о проведении процедур в рамках дела о банкротстве.

При наличии указанных выше сведений недействующее юрлицо не исключат из ЕГРЮЛ.

Отметим, в 2015 году ФНС приняла решение еженедельно размещать на своем сайте сведения для инспекций о юрлицах, в отношении которых есть публикации о предстоящем исключении из реестра, а также о несостоятельности. Налоговые используют эти данные, чтобы позиция КС РФ находила применение в практике.

Документ: Проект Федерального закона N 1001592-6

Принят в третьем чтении 14 декабря 2016 года

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

## ***1.8 Застройщики смогут получать разрешение на строительство за 7 рабочих дней***

Разрешения на строительство или на ввод объекта в эксплуатацию теперь будут выдавать не за 10 календарных, а за 7 рабочих дней. Нововведение начнет применяться с 31 декабря. Именно в этот день вступают в силу поправки к ГрК РФ.

Новые сроки не будут применяться, если застройщик направил заявление до 31 декабря 2016 года.

Подать заявление можно непосредственно в уполномоченный орган или через МФЦ. Чаще всего за разрешением на строительство застройщики обращаются в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка.

Поскольку новые сроки исчисляются в рабочих, а не календарных днях, при подаче заявления перед продолжительными праздниками разрешения придется ждать дольше, чем сейчас.

Документ: Федеральный закон от 19.12.2016 N 445-ФЗ

Вступает в силу 31 декабря 2016 года

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

## 2. Судебная практика

### 2.1 Верховный суд объяснил, как оспорить отказ в постановке на кадастровый учет

Верховный суд опубликовал [обзор](#) судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета. В нем ВС проанализировал и дал разъяснения по 33 делам данной категории.

В обзоре ВС отмечает, что обобщил практику по спорам, касающимся отказа в осуществлении кадастрового учета, которые подлежат рассмотрению по правилам КАС и главы 24 АПК, для "обеспечения единообразного подхода к разрешению СОЮ и арбитражными судами дел о применении отдельных положений закона "О государственном кадастре недвижимости".

#### Что можно считать объектом недвижимости?

Так, разбирая одно из дел, Верховный суд подчеркивает, что действующее законодательство не предусматривает осуществления кадастрового учета объекта, который не является объектом недвижимости. Бизнесмен оспаривал в арбитраже отказ в постановке на кадастровый учет "навеса для ожидания транспорта". По его словам, он получил участок земли именно для возведения этого объекта, который имеет прочную связь с землей, а демонтировать его без ущерба назначению невозможно (т.е., согласно ст. 130 ГК, является объектом недвижимости). Однако суды установили, что навес представляет собой конструкцию, которая крепится на бетонную площадку болтами, обеспечивающими лишь временную связь с ней. Демонтаж либо перемещение объекта (его частей) не нанесут ущерб всей конструкции (остановочно-торговому комплексу), и она сможет после этого использования по назначению, указали суды, отклонив иск (п. 1 обзора).

Кроме того, анализируя другое дело, ВС отметил, что к объектам недвижимости нельзя отнести и асфальтобетонное покрытие (п. 2 обзора). А недострой, по мнению Верховного суда, можно поставить на кадастровый учет лишь в том случае, если степень выполнения работ позволяет идентифицировать его как самостоятельный объект недвижимости. В качестве примера приводится дело, где бизнесмен требовал зарегистрировать в качестве недвижимости три сваи, вбитые в землю, но получил отказ от судов всех инстанций (п. 3). При этом здание (помещение), которое ставят на учет должно быть обособленным и изолированным, то есть, не являться пристройкой к другому зданию или его частью, огражденной, например, строительными конструкциями (п. 4).

А часть жилого дома может быть поставлена на учет в качестве самостоятельного объекта недвижимости, если она является обособленной, указал ВС и привел в пример следующее дело. Т. отказали в кадастровом учете части одноэтажного жилого дома, тогда он пошел оспаривать это решение в суд. В ходе разбирательства выяснилось, что ранее дом был в долевой собственности Т. и А., однако впоследствии по решению суда Т. выделили отдельный блок из трех комнат, кухни, коридора, уборной и кладовки, который имел отдельный выход, систему отопления и индивидуальные коммуникации. Суд удовлетворил требования заявителя, поскольку жилой дом состоит из двух блоков, являющихся изолированными объектами, которые предназначены для проживания и не имеют вспомогательных помещений общего пользования (п. 5 обзора).

## Тонкости постановки на учет комнат в квартире

Также ВС разъясняет, в каких случаях возможно поставить на кадастровый учет в качестве единого объекта несколько комнат в коммунальной квартире. Заявителям не должны отказывать в регистрации, если такие комнаты являются смежными и изолированы от других помещений. То есть, имеют "общую" стену, один вход, и из одной можно пройти в другую. При этом, если такие помещения разделены местами общего пользования, регистрировать их как один объект недвижимости нельзя.

## Регистрация частей объектов недвижимости

Зарегистрировать право на часть объекта недвижимости можно, если проведена госрегистрация ограничения (обременения) вещного права, в связи с установлением которого эта часть образована. В качестве примера приводится обращение потребительского кооператива, которому отказали в регистрации права собственности на кладовые, поскольку те располагались на участке, находящемся в муниципальной собственности. Вместе с тем выяснилось, что часть земли под помещениями кооператив арендовал у муниципалитета. Суд решил: раз на части участка есть обременение, находящаяся на нем постройка может быть зарегистрирована как отдельный объект.

При этом кадастровый учет частей объектов недвижимости (например, части переданного в пользование помещения, крыши или стены здания), осуществляется только в целях отражения в государственном кадастре сведений об ограничениях (обременениях) вещных прав. При этом внесение в кадастр соответствующих сведений в указанных целях не является отражением факта образования нового самостоятельного объекта недвижимости. Учет части переданного в пользование объекта недвижимости - право, но не обязанность собственника или арендатора, напоминает ВС.

## Проблемы с кадастровым учетом после перепланировки

"Кадастровый учет изменений помещения, касающихся также и характеристик всего здания, без внесения изменений в сведения о здании недопустим", - отмечает ВС и иллюстрирует это следующим примером. Компания-собственник нежилого помещения, расположенного на первом этаже здания, сделала к нему пристройку. Затем она подала в орган кадастрового учета заявление об учете перепланировки, приложив к нему техплан помещения. Однако фирма получила отказ, так как проведенная ею реконструкция изменила конфигурацию и границы всего здания, чей план с учетом изменений у нее и запросили. Тогда организация обратилась в арбитраж, пояснив, что принадлежащее ей помещение прошло учет как самостоятельный объект, и изменение его характеристик не влечет изменение данных кадастрового учета всего здания. Однако суд отказал в удовлетворении ее иска, указав, что работы по реконструкции помещения "очевидно повлекли изменение характеристик всего здания", элементом которого является данное помещение (п. 10 обзора).

ВС анализирует еще одно дело, затрагивающее вопросы кадастрового учета после перепланировки. Департамент подал заявление "об осуществлении кадастрового учета изменений жилого помещения", однако получил отказ. Орган кадастрового учета указал заявителю на отсутствие документов, подтверждающих согласование перепланировки. Считая отказ незаконным, департамент обратился в суд, сославшись на то, что предоставленный им техплан содержал все необходимые сведения об изменениях в объекте недвижимости. Первая инстанция и апелляция встали на сторону заявителя, указав, что ст. 22 закона о кадастре не



предусматривает предоставление решения о согласовании перепланировки в качестве документа, необходимого для кадастрового учета.

Однако окружной арбитраж отказал в удовлетворении заявления, напомнив, что переустройство жилого помещения проводится по согласованию с органом местного самоуправления (ст. 26 ЖК). Завершение перепланировки подтверждается актом приемочной комиссии, который направляется в орган кадастрового учета. Однако, согласно материалам дела, последний не получал акта приемочной комиссии. В ответе на межведомственный запрос сказано, что соответствующих документов попросту не имеется. Собственник жилья, который провел самовольную перепланировку, несет предусмотренную законодательством ответственность и обязан привести помещение в прежнее состояние (ч. 3 ст. 29 ЖК), напомнил ВС (п. 11 обзора).

### **Кадастровый учет земельных участков**

Также Верховный суд осветил некоторые спорные моменты, связанные с кадастровым учетом земли. Так, например, невозможно поставить на учет земельный участок, если истек срок действия схемы его расположения. Некий М. обратился в местную администрацию с заявлением о предоставлении безвозмездно в собственность земельного участка, на котором долгое время был расположен его огород. И все бы ничего, но схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории оказалась "просроченной", поэтому суды посчитали отказ в постановке на учет обоснованным.

Невозможно поставить на учет выделенную в натуре долю земельного участка, сформированного для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома и принадлежащего на праве общей долевой собственности всем собственникам помещений в данном доме. ВС указал, что это будет считаться нарушением запрета, установленного пп. 1 ч. 4 ст. 37 ЖК. Также правомерен отказ в постановке на учет участка, если его размеры не соответствуют тем, что указаны в градостроительных регламентах (входят в правила землепользования и застройки, а в отношении земельных участков), Земельном кодексе или других федеральных законах (в случаях, если на земли не распространяется действие градостроительных регламентов). Так, например, нельзя образовать участок в 400 кв. м для ведения подсобного хозяйства, если в градостроительном регламенте населенного пункта, где тот расположен, указано, что его минимальный размер должен составлять 800 кв.м.

При этом, если вы не регистрируете землю "с нуля", а лишь проводите кадастровое уточнение границ, увеличение ее площади не должно превышать предельный минимальный размер земельного участка, а если он не установлен – 10% от указанной в государственном кадастре недвижимости площади этого участка. Отсутствие обоснования увеличения площади земельного участка не должно стать помехой в осуществлении государственного кадастрового учета, поскольку такого основания для отказа не содержится в ст. 27 закона о кадастре.

### **Оповещение заинтересованных лиц**

"Круг лиц, с которыми производится согласование местоположения границ земельного участка, определяется на момент совершения кадастровых работ", - указывает в обзоре ВС и разбирает следующее дело. Кадастровый инженер А. направил в орган кадастрового учета межевой план, подготовленный в связи с уточнением границ и площади участка, занятого автодорогой общего пользования. Однако инженер получил отказ, так как не согласовал план с С. - арендатором смежных участков. Это решение А. оспорил в суде, который установил, что право аренды С. на

указанные участки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано позже даты проведения кадастровых работ. До С. их арендатором был Р., с которым А. согласовал уточненные границы. В связи с этим суд признал решение органа кадастрового учета незаконным (п. 20 обзора). ВС, анализируя другое дело, также отметил, что если в государственном кадастре недвижимости есть адреса лиц, заинтересованных в согласовании границ земельного участка, каждого из них нужно индивидуально оповестить о собрании, где будет проводиться такое согласование.

### **Если сведения носят временный характер**

Если сведения о земельном участке, которые вносят в госкадастр недвижимости не имеют временного характера, то снять его с кадастрового учета можно только после преобразования или в других случаях, прямо предусмотренных законом. Так, например, администрация представила предпринимателю землю для строительства ТЦ, а когда оно было окончено, попросила снять участок с кадастрового учета. Суды отказали муниципалитету, так как сведения, представленные в реестр не были временными, и никаких действий с участком не производилось.

Напомнил ВС и о том, что если договор аренды земельного участка не подлежит регистрации, на его основании нельзя изменить статус сведений государственного кадастра недвижимости об участке с временного на учтенный или продлить срок действия временного характера таких данных. Временные сведения аннулируются и исключаются из государственного кадастра недвижимости самим органом кадастрового учета по истечении срока, установленного Законом о кадастре, если не осуществлена государственная регистрация права или аренды. К временным сведениям относятся и данные о постановке на учет земельного участка, образованного из земель, право собственности на которые не разграничено. Не носят временного характера сведения о ранее учтенных земельных участках. Приостановление аннулирования и исключения из государственного кадастра недвижимости сведений, которые носят временный характер, может применяться судом в качестве обеспечительной меры.

### **Отмена решений о регистрации**

Если суд счел незаконными действия органа кадастрового учета, требование о снятии спорного земельного участка с учета подлежит удовлетворению, если для этого нет препятствий (например, наличие межевого спора, спора об исправлении кадастровой ошибки), отмечает ВС. Компания оспорила в суде решение госоргана о постановке на кадастровый учет нескольких участков. Она указала, что является арендатором участка, из которого путем несанкционированного раздела вычленили спорные участки. Из-за такого раздела организация не может эксплуатировать принадлежащие ей объекты недвижимости. Однако суд первой инстанции отклонил ее заявление, подчеркнув, что доступ к недвижимости может быть организован через другие земельные участки. Апелляция и кассация это решение отменили, сославшись на заключение землеустроительной экспертизы. Она установила, что раздел исходного участка сделал невозможной эксплуатацию расположенных на нем двух объектов недвижимости, принадлежащих компании. А сформированные участки не достаточны для эксплуатации зданий (п. 28 обзора).

В другом деле ВС подчеркнул, что если объект недвижимости находится в долевой собственности, то его кадастровый учет осуществляется на основании заявления всех собственников. В случаях, когда хотя бы один из них не согласен, в постановке на учет должны отказать.

## Разное

Арендатор государственной или муниципальной земли сроком больше, чем на пять лет, вправе самостоятельно внести в госреестр сведения об изменениях такого участка, отмечает ВС. А орган госвласти, осуществляющий полномочия собственника, может обратиться с заявлением о внесении таких изменений относительно участка, находящегося в силу закона в собственности РФ, даже если госрегистрация права собственности не проводилась.

Кроме того, ВС подчеркивает, что "внесение сведений о ранее учтенном объекте недвижимости не допускается, если сведения о таком объекте уже содержатся в государственном кадастре недвижимости" (п. 3 ч. 17 ст. 45 Закона о кадастре). В качестве примера приводится следующее дело. Орган кадастрового учета отказал А. во внесении сведений об участке в связи с тем, что в государственном кадастре недвижимости он уже был учтен. А. оспорил это решение в суде, который установил, что данный участок обременен договором аренды с одной из компаний. В сентябре 2011 года по ее заявлению госорган исправил ошибку в кадастровых сведениях о категории земель, к которой отнесен спорный участок, указав категорию "земли лесного фонда". В феврале прошлого года также по заявлению организации в кадастр недвижимости внесли сведения о местоположении участка, а также сведения о его арендаторе. А. обратился в орган кадастрового учета позднее, в мае 2015 года. С учетом этого суд оклонил его иск (п. 33 обзора).

Источник: [pda.pravo.ru](http://pda.pravo.ru)

## ***2.2 ВС РФ: банк может сам списывать со счетов заемщика долги, если договор потребкредита это позволяет***

Банку не надо каждый раз получать от клиента дополнительные распоряжения, чтобы снимать с его счетов деньги для погашения кредита. Важно, чтобы заемщик заранее дал согласие на такое списание.

Ранее Верховный суд и другие суды считали иначе: условие договора о безакцептном списании средств с любого из счетов заемщика ущемляет его права как потребителя.

В рассмотренном случае согласие потребителя на беспорное списание средств было закреплено в условиях кредитования и в долгосрочных поручениях клиента. Банк списал деньги с зарплатного счета заемщика, чтобы погасить задолженность по кредитным договорам. Суды первой и апелляционной инстанций учли, что согласие на это потребитель дал заранее, и признали действия банка законными. Верховный суд их поддержал.

Документ: Определение ВС РФ от 11.10.2016 N 59-КГ16-14

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

## **2.3 Что делать, если готовая квартира отличается от той, что в проекте. Иск к строительной компании**

Петербургские эксперты приступили к рассмотрению весьма нетипичного иска к строительной компании. Купив квартиру на этапе строительства, будущие новоселы обнаружили, что итоговый результат сильно отличается от того, что им обещали в начале пути. Разбираться в деле предстоит суду, Роспотребнадзору и даже региональному Управлению Федеральной антимонопольной службы.

Как рассказала корреспонденту "РГ" пресс-секретарь УФАС по Санкт-Петербургу Марина Неринская, в данной ситуации могут быть усмотрены признаки недобросовестной конкуренции.

- Строительная компания, согласно всем документам, вам обещает потолки высотой 2,85 метра, место под установку кондиционеров, систему видеодомофонной связи и импортные электросчетчики, - поясняет она. - А при сдаче квартиры вы обнаруживаете неприятный сюрприз: высота потолков - 2,7 метра, место под установку кондиционеров и система видеодомофонной связи отсутствуют, а вместо импортного стоит счетчик российского производства.

Новостройка, о которой идет речь, расположена в исторической части города, на улице Куйбышева Петроградской стороны. Застройщик позиционирует жилье как элитное, стоимость квадратного метра на официальном сайте компании указана в размере от 180 до 245 тысяч рублей. Тем удивительнее выглядят попытки немного сэкономить на этапе строительства, и юристы советуют пресекать их безжалостно. Покупатель может требовать устранения недочетов, уменьшения итоговой цены и моральной компенсации. А вот отказываться от покупки, пожалуй, не стоит.

- Требовать денежные средства назад и отказываться от оплаченной квартиры я не рекомендовала бы, - говорит председатель Третейского суда строительных организаций Юлия Вербицкая, - поскольку в кризисный период застройщик может оказаться несостоятельным и велик риск остаться как без денег, так и без квартиры.

При этом, как отмечает юрист Алина Тухватуллина, договор долевого участия (ДДУ) не позволяет дольщику требовать замены объекта строительства с недостатками на аналогичный объект без недостатков. То есть требовать поменять квартиру с несогласованной высотой потолков на другую, с подходящей, дольщик не сможет, если, конечно, застройщик не предоставит ее добровольно.

- Однако судебная практика признает такое право за потребителем в соответствии со статьей 18 закона "О защите прав потребителей", но не участниками долевого строительства (определение Конституционного суда по жалобе Макова В. В.), - добавляет эксперт. - Но если строительная экспертиза покажет, что устранить недостатки технически невозможно, то гражданину остается смириться с такой высотой потолков и потребовать уменьшения цены или полного возврата денег.

Покупатели квартиры на улице Куйбышева пока отказываются общаться с журналистами и комментировать, как именно они поступят в данной ситуации. Однако юристы советуют в любом случае зафиксировать претензии.



- Передача готовой квартиры застройщиком и принятие ее гражданином осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче. Аналогичным образом оформляется передача результата выполненных работ по договору строительного подряда, - поясняет адвокат Лада Горелик. - Если гражданин обнаружил строительные недостатки, свидетельствующие о нарушении договора, целесообразно отказаться от подписания документа о передаче и направить мотивированный отказ с указанием всего перечня выявленных нарушений. При этом, с целью согласования перечня нарушений и сроков их устранения, нелишним будет потребовать от застройщика составления двустороннего акта о выявленных недостатках.

В самой компании утверждают, что запрос от антимонопольного органа по поводу предоставления необходимых документов и материалов не получали. Речь в данном случае может идти именно о тексте договора с покупателем, но высота потолков и марка электросчетчика в них могут быть и не прописаны.

Хотя надежный застройщик чаще всего указывает в договоре долевого участия (ДДУ) в том числе высоту потолков, планировку и площадь квартиры. Но вот проектная декларация, которую строительная компания обязана размещать в открытом доступе, такую информацию в любом случае содержит. И в случае фактического несоответствия на нее можно ссылаться. Но декларация действительно не гарантирует, что все, изначально обещанное девелопером, появится "в природе", предупреждает управляющий партнер риэлтор-ской компании Мария Литинецкая.

- Это касается не только технологических характеристик здания, но и объектов дополнительной инфраструктуры, которыми являются, например, торговый или фитнес-центр, кинотеатр, в то время как детские сады, школы, поликлиники относятся к обязательным условиям инвестконтракта девелопера, - поясняет специалист. - Именно поэтому недобросовестные застройщики вполне могут вместо парка разместить наземную парковку или вместо торгового центра построить еще один дом. К сожалению, все, что указано о жилом комплексе на сайте или буклете, не является гарантией, эти источники нельзя взять за основу для судебных разбирательств.

Кстати, в Петербурге уже было несколько подобных случаев, которые закончились поражением для приобретателей квартир. В одном случае речь шла о виде из окна на просторы Финского залива, который вскоре закрыл "Морской фасад". В другом - жильцам квартала "Новый Оккервиль" обещали парк под окнами, но сейчас площадь зеленых насаждений сокращена до минимума из-за строительства на соседних участках. В обоих случаях "дополнительные опции" значились только в рекламных буклетах.

Источник: [rg.ru](http://rg.ru)

## ***2.4 Местные власти могут обязать снести самострой, даже если он возведен до сентября 2015 года***

Органы местного самоуправления 1 сентября 2015 года получили право решать без суда, подлежит ли сносу самострой. Это могут делать органы МСУ городского округа или муниципального района. КС РФ посчитал, что они вправе выносить решение о сносе даже в отношении объектов, возведенных до этой даты.

По мнению КС РФ, дата возведения самовольной постройки не меняет его природы как правонарушения, то есть не делает постройку законной. Поэтому тот, кто осуществил самострой, по общему правилу должен его снести. Не имеет значения, построен объект до того, как закон наделил местные власти правом принимать решение о сносе, или уже после.

Учитывая мнение КС РФ, можно порекомендовать не тратить силы на обжалование подобных решений местных властей. Скорее всего, их не отменят. Лучше исполнить решение в срок и снести постройку самостоятельно. Иначе это сделают принудительно, а "застройщик" должен будет возместить затраты властей на снос.

Местные власти уже больше года имеют право вынести решение о сносе постройки, если она создана на земельном участке, который для этого не предоставлен. Например, речь идет об участке, расположенном на территории общего пользования. Среди таких территорий - площади, улицы, бульвары. До 1 сентября 2015 года обязать снести самострой мог только суд.

Документ: Определение КС РФ от 27.09.2016 N 1748-О

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

## ***2.5 Суд обязал продать с торгов квартиру шумного жильца***

Няганский городской суд в Ханты-Мансийском автономном округе (ХМАО) удовлетворил иск местной администрации к жителю города о продаже квартиры последнего с торгов за систематическое нарушение прав соседей, сообщает в четверг прокуратура региона.

В ходе разбирательства по делу суд установил, что собственник квартиры в многоквартирном доме на протяжении более года систематически нарушал тишину в ночное время суток, громко слушал музыку, появлялся в подъезде в состоянии опьянения. При этом мужчина неоднократно привлекался к административной ответственности за нарушения общественного порядка.

Прокуратура региона также сообщает, что до обращения в суд городская администрация направляла шумному жильцу письменное предупреждение о необходимости устранения нарушений, которое было проигнорировано.

Согласно положениям гражданского законодательства, если собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения. Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Суды рассматривают данную категорию дел при участии прокурора.

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

## **2.6 Отдельная плата за организацию доставки товара не делает поставку экспедицией**

Так посчитал АС Восточно-Сибирского округа. Следовательно, к требованиям сторон по поводу такой доставки не применяется сокращенный срок исковой давности, который закон установил для экспедиции.

По договору поставщик обязался организовать доставку товара и выполнил это. Покупатель вовремя не вернул тару и не заплатил за это договорную неустойку. В суде он заявил, что организация доставки товара - это экспедиция, а не обязанность в рамках поставки. Покупатель пытался убедить суд, что поставщик пропустил сокращенный срок исковой давности.

Суд поддержал поставщика. По мнению суда, обязанность поставщика организовать поставку товара следует из ГК РФ. Поэтому для того, чтобы доставить товар, отдельное соглашение о транспортной экспедиции не нужно. Условие договора поставки о вознаграждении поставщику за организацию перевозки товара само по себе не делает поставку экспедицией.

Документ: Постановление АС Восточно-Сибирского округа от 29.08.2016 по делу N А19-18739/2014

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

## **2.7 Можно обратить взыскание на имущество, значительно превышающее долг, если другого у должника нет**

Президиум Верховного суда закрепил такую позицию в обзоре практики. Ее ранее высказала Судебная коллегия по гражданским делам.

Судебный пристав не смог найти у солидарных должников имущество, сопоставимое по стоимости с суммой долга. Зато у одного из них были обнаружены нежилое здание и земельный участок, стоимость которых в несколько раз превышала размер долга. На эту недвижимость пристав и обратил взыскание.

ВС РФ признал действия пристава законными, поскольку у должника было только такое имущество. Суд посчитал, что права должника в рассмотренной ситуации не нарушены. Разница между суммой от реализации имущества и взысканной суммой возвращается должнику.

Подход Верховного суда поможет кредиторам вернуть деньги в ситуациях, когда у должников есть только дорогостоящее имущество.

Документ: Обзор судебной практики ВС РФ N 4 (2016), утвержденный Президиумом ВС РФ 20.12.2016 (размещен на сайте ВС РФ 21 декабря 2016 года)

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

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

#### ***3.1 Моратория на пересмотр кадастровой стоимости в Москве больше нет***

Ранее мы информировали Вас, что в связи с принятием Федерального закона № 360 от 03.07.2016 года, проведение кадастровой переоценки было «заморожено» до 2020 года в связи с передачей полномочий по осуществлению ГКО государственным оценщикам (на так называемый переходный период).

Однако, несмотря на принятие такого закона только летом текущего года, уже сейчас законодатель полностью перечеркнул данную логику (по всей видимости, под давлением лобби городов федерального значения), позволив регионам самим выбирать, устанавливать ли у себя такой мораторий или нет (Федеральным законом от 30.11.2016 N 401-ФЗ, в данной части вступает в силу уже с 30.11.2016г.).

Москва пошла по пути скорейшего пересмотра кадастровой стоимости и приняла Постановления Правительства № 790-ПП, 791-ПП от 29.11.2016г., которыми утверждены новые результаты определения кадастровой стоимости для земельных участков и объектов капитального строительства, которые будут применяться для целей налогообложения уже с 1 января 2017 года.

Посмотреть, какая стоимость будет установлена в отношении принадлежащего Вам объекта недвижимости, можно здесь:

- [земельные участки](#)
- [объекты капитального строительства](#)

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

#### ***3.2 Полезная информация по расчету налога на имущество организаций***

Поиск по перечню объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база по налогу на имущество организаций определяется как кадастровая стоимость, реализован на сайте [Департамента экономической политики и развития города Москвы](#)

Источник: [depr.mos.ru](http://depr.mos.ru)

### ***3.3 Должен ли наследник платить все налоги на имущество, если он принял наследство, но долгое время не регистрировал переход права собственности***

Физическое лицо получило в наследство жилой дом и земельный участок. Обязан ли наследник платить налог на имущество и земельный налог в случае, если свидетельство о праве на наследство получено, а государственная регистрация права собственности не осуществлена? Кто и как должен устанавливать наследника для взыскания с него налога на имущество и земельного налога, если нотариус не вправе давать сведения о наследниках? Возникает ли у физического лица обязанность по погашению задолженности наследодателя по налогу на имущество и земельному налогу?

Наследник, вступивший в права наследования (принявший наследство), признается налогоплательщиком земельного налога и налога на имущество физических лиц независимо от факта государственной регистрации права собственности.

Обязанность по уплате указанных налогов возникает у него с момента открытия наследства, т.е. с момента смерти наследодателя. Кроме того, при принятии наследником наследства он должен погасить имеющуюся у наследодателя задолженность по земельному налогу и налогу на имущество физических лиц (при условии получения наследодателем до его смерти налоговых уведомлений).

Нотариус обязан сообщить о выдаче свидетельств о праве на наследство в налоговый орган по месту жительства.

#### **Обоснование позиции:**

Согласно [п. 2 ст. 218](#) ГК РФ в случае смерти гражданина право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом.

В соответствии с [п. 1 ст. 131](#) ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом ([п. 2 ст. 8.1](#) ГК РФ).

Однако на основании [п. 4 ст. 1152](#) ГК РФ принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации. Днем открытия наследства является день смерти гражданина. При объявлении гражданина умершим днем открытия наследства является день вступления в законную силу решения суда об объявлении гражданина умершим, а в случае, когда в соответствии с [п. 3 ст. 45](#) ГК РФ днем смерти гражданина признан день его предполагаемой гибели, - день смерти, указанный в решении суда ([п. 1 ст. 1114](#) ГК РФ).

Согласно [п. 1 ст. 1153](#) ГК РФ принятие наследства осуществляется подачей по месту открытия наследства нотариусу или уполномоченному в соответствии с законом выдавать свидетельства о праве на наследство должностному лицу заявления наследника о принятии наследства либо

заявления наследника о выдаче свидетельства о праве на наследство. Свидетельство о праве на наследство выдается по месту открытия наследства нотариусом или уполномоченным в соответствии с законом совершать такое нотариальное действие должностным лицом ([п. 1 ст. 1162](#) ГК РФ).

При этом свидетельство о праве на наследство является основанием для государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество за наследником ([п. 1 ст. 17](#) Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним").

Право собственности на наследственное недвижимое имущество у наследников, вступивших в права наследства (принявших наследство), возникает со дня смерти наследодателя независимо от даты государственной регистрации этих прав (смотрите также п. 11 постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 N 10/22, [п. 34](#) постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 N 9, [письма](#) Минфина России от 20.05.2015 N 03-04-05/28880, от 02.04.2015 N [03-04-05/18234](#), от 11.03.2015 N [03-04-05/12830](#), от 20.02.2015 N [03-04-05/8357](#), от 17.02.2015 N [03-04-05/7070](#), от 16.07.2014 N [03-04-05/34612](#), ФНС России от 21.02.2014 N [БС-4-11/3179](#)).

## Налогообложение

Налогоплательщиками признаются организации и физические лица, на которых в соответствии с НК РФ возложена обязанность уплачивать налоги ([ст. 19](#) НК РФ). Обязанность по уплате того или иного налога непосредственным образом связана с возникновением у налогоплательщика соответствующего объекта налогообложения ([п. 1 ст. 38](#) НК РФ).

В соответствии с [п. 2 ст. 52](#) НК РФ в случаях, предусмотренных законодательством РФ о налогах и сборах, обязанность по исчислению суммы налога может быть возложена на налоговый орган или налогового агента.

В случае, если обязанность по исчислению суммы налога возлагается на налоговый орган, не позднее 30 дней до наступления срока платежа налоговый орган направляет налогоплательщику налоговое уведомление.

Налог, подлежащий уплате физическими лицами в отношении объектов недвижимого имущества и (или) транспортных средств, исчисляется налоговыми органами не более чем за три налоговых периода, предшествующих календарному году направления налогового уведомления.

Налоговое уведомление может быть передано физическому лицу (его законному или уполномоченному представителю) лично под расписку, направлено по почте заказным письмом или передано в электронной форме по телекоммуникационным каналам связи или через личный кабинет налогоплательщика. В случае направления налогового уведомления по почте заказным письмом налоговое уведомление считается полученным по истечении шести дней с даты направления заказного письма ([п. 4 ст. 52](#) НК РФ).

В случаях, когда расчет суммы налога производится налоговым органом, обязанность по уплате налога возникает не ранее даты получения налогового уведомления ([п. 4 ст. 57](#) НК РФ). На основании налоговых уведомлений физические лица уплачивают налог на имущество физических лиц, земельный, транспортный налоги.

Согласно [п. 6 ст. 85](#) НК РФ органы (учреждения), уполномоченные совершать нотариальные действия, и нотариусы, занимающиеся частной практикой, обязаны сообщать о выдаче



свидетельств о праве на наследство в налоговые органы соответственно по месту своего нахождения, месту жительства не позднее пяти дней со дня соответствующего нотариального удостоверения, если иное не предусмотрено НК РФ.

Таким образом, нотариус обязан сообщить о выдаче свидетельств о праве на наследство в налоговый орган по месту жительства. Соответственно, налоговые органы будут обладать информацией о принятии физическим лицом наследства.

Наряду с этим следует учитывать, что даже если указанная информация не поступит налоговым органам, то на основании [п. 2.1 ст. 23](#) НК РФ налогоплательщики - физические лица по налогам, уплачиваемым на основании налоговых уведомлений, обязаны сообщать о наличии у них объектов недвижимого имущества, признаваемых объектами налогообложения по соответствующим налогам, в налоговый орган по месту жительства либо по месту нахождения объектов недвижимого имущества в случае неполучения налоговых уведомлений и неуплаты налогов в отношении указанных объектов налогообложения за период владения ими.

### **Земельный налог**

В соответствии с [п. 1 ст. 388](#) НК РФ налогоплательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со [ст. 389](#) НК РФ, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено [п. 1 ст. 388](#) НК РФ. Согласно [п. 1 ст. 389](#) НК РФ объектом налогообложения земельным налогом признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя), на территории которого введен налог.

Сумма земельного налога, подлежащая уплате в бюджет налогоплательщиками - физическими лицами, исчисляется налоговыми органами ([п. 3 ст. 396](#) НК РФ).

В отношении земельного участка (его доли), перешедшего (перешедшей) по наследству к физическому лицу, земельный налог исчисляется начиная с месяца открытия наследства ([п. 8 ст. 396](#) НК РФ).

Таким образом, наследник признается налогоплательщиком земельного налога с месяца открытия наследства, т.е. с месяца смерти наследодателя (смотрите также [письмо](#) ФНС России от 21.02.2014 N БС-4-11/3179).

В соответствии с [п. 4 ст. 397](#) НК РФ налогоплательщики - физические лица уплачивают земельный налог на основании налогового уведомления, направленного налоговым органом. Направление налогового уведомления допускается не более чем за три налоговых периода, предшествующих календарному году его направления. Налогоплательщики, указанные в абзаце первом [п. 4 ст. 397](#) НК РФ, уплачивают земельный налог не более чем за три налоговых периода, предшествующих календарному году направления налогового уведомления, указанного в абзаце втором [п. 4 ст. 397](#) НК РФ.

### **Налог на имущество физических лиц (с 01.01.2015)**

Федеральным законом от 04.10.2014 N 284-ФЗ [Налоговый кодекс](#) РФ дополнен главой 32 "Налог на имущество физических лиц", вступившей в силу с 01.01.2015.

В соответствии со [ст. 400](#) НК РФ налогоплательщиками налога на имущество физических лиц признаются физические лица, обладающие правом собственности на имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со [ст. 401](#) НК РФ. Согласно [пп. 1 п. 1 ст. 401](#) НК РФ объектом налогообложения по налогу на имущество физических лиц признается расположенный в пределах муниципального образования (города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя) жилой дом.

Сумма налога на имущество физических лиц исчисляется налоговыми органами по истечении налогового периода отдельно по каждому объекту налогообложения как соответствующая налоговой ставке процентная доля налоговой базы с учетом особенностей, установленных [ст. 408](#) НК РФ ([п. 1 ст. 408](#) НК РФ).

В отношении имущества, перешедшего по наследству физическому лицу, налог на имущество физических лиц исчисляется со дня открытия наследства ([п. 7 ст. 408](#) НК РФ). Таким образом, наследник признается налогоплательщиком налога на имущество физических лиц со дня открытия наследства, т.е. со дня смерти наследодателя.

В соответствии с [п. 2 ст. 409](#) НК РФ налог на имущество физических лиц уплачивается по месту нахождения объекта налогообложения на основании налогового уведомления, направляемого налогоплательщику налоговым органом. Согласно [п. 3 ст. 409](#) НК РФ направление налогового уведомления допускается не более чем за три налоговых периода, предшествующих календарному году его направления. На основании [п. 4 ст. 409](#) НК РФ налогоплательщик уплачивает налог на имущество физических лиц не более чем за три налоговых периода, предшествующих календарному году направления налогового уведомления. Применительно к налогу на имущество физических лиц, установленному [главой 32](#) НК РФ, вступившей в силу с 01.01.2015, указанный налог уплачивается начиная с 01.01.2015.

### **Налог на имущество физических лиц (до 01.01.2015)**

До 01.01.2015 налог на имущество физических лиц устанавливался [Законом](#) РФ от 09.12.1991 N 2003-I "О налогах на имущество физических лиц" (далее - Закон N 2003-I). В соответствии с [п. 1 ст. 1](#) Закона N 2003-I плательщиками налогов на имущество физических лиц признаются физические лица - собственники имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Согласно [п. 1 ст. 2](#) Закона N 2003-I объектами налогообложения налогами на имущество физических лиц признается такой вид имущества, как жилой дом. Исчисление налогов на имущество физических лиц производится налоговыми органами ([п. 1 ст. 5](#) Закона N 2003-I).

На основании [п. 5 ст. 5](#) Закона N 2003-I за строение, помещение и сооружение, перешедшее по наследству, налог взимается с наследников с момента открытия наследства. Таким образом, наследник признается плательщиком налога на имущество физических лиц с момента открытия наследства, т.е. со дня смерти наследодателя (смотрите также [письмо](#) ФНС России от 21.02.2014 N БС-4-11/3179).

Соответственно, если наследодатель умер в 2014 году, то наследник может быть признан плательщиком налога на имущество физических лиц в 2014 году.

В соответствии с [п. 8 ст. 5](#) Закона N 2003-I налоговые уведомления об уплате налога на имущество физических лиц вручаются плательщикам налоговыми органами в порядке и сроки, которые установлены НК РФ. На основании [п. 10 ст. 5](#) Закона N 2003-I лица, своевременно не

привлеченные к уплате налога на имущество физических лиц, уплачивают его не более чем за три года, предшествующих календарному году направления налогового уведомления в связи с привлечением к уплате налога.

### Уплата налогов за наследодателя

На основании [п. 3 ст. 85](#) НК РФ органы, осуществляющие регистрацию актов гражданского состояния физических лиц, обязаны сообщать о фактах рождения и смерти физических лиц в налоговые органы по месту своего нахождения в течение 10 дней после дня регистрации актов гражданского состояния физических лиц.

В соответствии с [пп. 3 п. 3 ст. 44](#) НК РФ обязанность по уплате налога прекращается со смертью физического лица - налогоплательщика или с объявлением его умершим в порядке, установленном гражданским процессуальным законодательством РФ. Задолженность по налогам, указанным в [п. 3 ст. 14](#) и [ст. 15](#) НК РФ, умершего лица либо лица, объявленного умершим, погашается наследниками в пределах стоимости наследственного имущества в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации для оплаты наследниками долгов наследодателя.

Соответственно, задолженность наследодателя по земельному налогу и налогу на имущество физических лиц ([ст. 15](#) НК РФ) погашается наследником в пределах стоимости наследственного имущества. В то же время нормы НК РФ не определяют конкретного механизма уплаты налогов наследниками.

По мнению Минфина России, представленному в письмах от 14.10.2010 N 03-05-06-04/249, от 14.07.2010 N 03-05-04-01/38, налоговое уведомление об уплате задолженности наследодателя направляется наследникам в случае смерти физического лица, получившего налоговое уведомление и не исполнившего обязанность по уплате указанной в нем суммы налога, налоговым органом при получении им в соответствии с [п. 6 ст. 85](#) НК РФ сообщения о выдаче наследникам свидетельств о праве на наследство. Таким образом, исходя из логики Минфина России, уплата налогов за наследодателя осуществляется наследниками на основании налогового уведомления. Минфин России в письме от 14.07.2010 N 03-05-04-01/38 также сообщает, что:

- в случае, если физическим лицом до его смерти не были получены налоговые уведомления на уплату транспортного налога, земельного налога, налога на имущество физических лиц, то при отсутствии его обязанности по уплате этих налогов не возникает и задолженность по таким налогам у наследников умершего физического лица;

- в случае, когда на момент исчисления (перерасчета) сумм указанных налогов у налогового органа имеется информация о смерти физического лица - налогоплательщика по соответствующему налогу, исчисление (перерасчет) сумм таких налогов в отношении этого лица не производится;

- исчисленные налоговым органом суммы транспортного налога, земельного налога, налога на имущество физических лиц, по которым налоговые уведомления не были получены физическим лицом до его смерти, подлежат списанию налоговым органом. В связи с этим, полагаем, что если наследодатель не получал налоговые уведомления об уплате земельного налога и налога на имущество физических лиц, у наследника не должно возникнуть обязанности по уплате данных налогов за наследодателя (смотрите также [письма](#) Минфина России от 16.04.2010 N 03-05-06-04/86, от 25.03.2009 N [03-05-06-04/33](#), [кассационное](#)

[определение](#) СК по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан от 06.04.2011 по делу N 33-862/2011).

Также представляется, что налоговое уведомление в части уплаты налогов за наследодателя должно направляться наследнику на общих правилах, т.е. не более чем за три налоговых периода, предшествующих календарному году направления налогового уведомления.

Источник: [ГАРАНТ.РУ](#)

## 4. Публикации в прессе

### 4.1 Проданные подмосковные участки оказались залогами

Покупателям загородных домов Rodex Group, некогда крупнейшего застройщика Подмосковья, удалось добиться домашнего ареста совладельца компании Евгения Родионова. Они обвиняют бизнесмена в мошенничестве, так как он продавал им по предварительным договорам участки, находящиеся в залоге у Райффайзенбанка. Теперь покупателям, возможно, придется выкупать недвижимость у залогодержателя.

Дорогомиловский районный суд Москвы направил на доследование в прокуратуру Западного административного округа столицы уголовное дело совладельца Rodex Group Евгения Родионова и принял решение продлить его содержание под домашним арестом до 14 марта 2017 года. Об этом говорится в постановлении суда от 6 декабря (копия есть у "Ъ"). Иск был инициирован 19 покупателями домов в подмосковных поселках Rodex.

Евгений Родионов обвиняется в "совершении мошенничества в особо крупном размере" (ч. 4 ст. 159 УК РФ), следует из материалов дела. По версии следствия, он инициировал регистрацию нескольких юрлиц, в частности ООО "Техстройсервис", ООО "Новый поселок", ООО "Дачное объединение "Сосновые берега"". Эти компании, аффилированные с Rodex, заключали с физлицами предварительные договоры купли-продажи участков, не оценивая рисков этих сделок: на тот момент указанная земля уже находилась в залоге у Райффайзенбанка, считает следствие. В обвинительном заключении говорится, что Евгений Родионов дал указание сотрудникам аффилированного с ним ООО "СМС-Финанс" перечислить деньги на его собственные счета по договорам займа. В банке ситуацию не комментируют.

"Мы покупали участки (в поселках "Сосновые берега" и "Золотые пески" в Можайском районе.— "Ъ") с подрядом, за которые платили в среднем по 5-10 млн руб., деньги за инфраструктуру (2-3 млн руб.) перечислялись в дачные кооперативы, большая часть домов построена, но свидетельств на них мы не получили",— пояснил один из истцов Борис Голубев.

По словам господина Голубева, структуры Rodex не погасили заем, и Райффайзенбанк предложил выкупить часть долга компании, заключив договоры цессии. Если ситуация не будет урегулирована, продолжает он, то конкурсный управляющий Rodex выставит спорные участки на торги.

Адвокат Евгения Родионова Игорь Саевец отрицает все обвинения в адрес бизнесмена. "Выполнить часть обязательств компания не смогла по экономическим причинам: это не относится к противозаконным умышленным действиям, речь идет об обычных рисках предпринимательской деятельности. Как раз по этой причине суд направил дело на доследование",— утверждает господин Саевец.

Rodex Group, основанная в 1994 году, ранее считалась крупным девелопером загородной недвижимости Подмосковья. По данным Forbes, основатели компании Евгений Родионов и Петр Овдиенко пришли в строительный бизнес после увольнения из космических войск. В 2008 году выручка группы составляла \$160 млн, личное состояние Евгения Родионова журнал "Финанс" в 2009 году оценивал в \$700 млн. Сейчас Игорь Саевец указывает, что до кризиса 2008 года стоимость активов Rodex составляла 3 млрд руб. С 2006 года компания реализовала 24 инвестпроекта, добавляет он. Но пережить кризис того периода Rodex не удалось: в 2012 году к структурам компании были поданы иски от кредиторов. Господин Саевец добавляет, что Евгений Родионов потерял все свои активы и направил личные сбережения для погашения займов Rodex. Оставшийся долг перед Райффайзенбанком, по его словам, составляет 280 млн руб., из них около 80 млн руб. — штрафы и пени.

Управляющий партнер Heads Consulting Александр Базыкин сомневается, что возбуждение уголовного дела позволит покупателям решить проблемы. "Подобные категории споров регулируются гражданским законодательством", — считает он. "Предварительный договор купли-продажи не предусматривает перехода права собственности на имущество", — отмечает партнер юридической компании Orient Partners Ксения Казакова. По ее словам, в дальнейшем построенные дома становятся собственностью девелопера и находятся в залоге у банка. "Учитывая процедуру банкротства, требования физлиц включаются в общую конкурсную массу и будут погашаться наряду с требованиями остальных кредиторов, в лучшем случае они могут рассчитывать на возврат части уплаченных денежных средств", — заключает госпожа Казакова.

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

## **4.2 Что ждет дачников Московской области**

Двукратные налоги на землю, требование с нового года делать техплан для постановки на учет дач и садовых домов, черные списки участков с незарегистрированными строениями — все это либо меры, уже действующие в Московской области, либо дело ближайшего будущего.

59-летний москвич Валерий Аверченко всю жизнь проработал адвокатом и, как он говорит, на протяжении многих лет заметную часть заработков вкладывал в строительство подмосковной дачи. Земельный участок в Истринском районе достался Валерию 18 лет назад, и стоил он тогда пару тысяч долларов. Теперь его стоимость достигает 6 млн руб., а недостроенный трехэтажный дом — без коммуникаций, отопления и электричества — внешне не сильно проигрывает добротным соседским особнякам благодаря сайдингу. Земельный участок Валерия оформлен в собственность, а строения — нет. "А что вы считаете объектом капстроительства? У меня недостроенный дом, и, решив завтра его снести, — снесу. Вы за это предлагаете мне платить налог?"

Именно такие граждане в последнее время и привлекли внимание подмосковных властей, которые 1 декабря провели Всероссийский форум, посвященный теме выявления и вовлечения в налоговый оборот незарегистрированных объектов недвижимости. По словам зампреда правительства МО Александра Чупракова, на территории области было обнаружено свыше 500 тыс. неучтенных строений. Потери бюджетов от этого составили порядка 2 млрд руб. за год. В целом по стране, по сведениям Росреестра, отсутствуют данные о владельцах 38% объектов капстроительства, учтенных в ГКН, а это почти 59,3 млн строений. Значит, бюджеты недобирают порядка 237 млрд руб. (при расчете налога от кадастровой стоимости).

Пожелания чиновников в части регистрации права собственности на землю и дома, как ни странно, совпадают с желанием большинства владельцев этой недвижимости. "Я готов платить налоги, но не могу поставить свой дачный участок на кадастровый учет. Пришли регистрироваться и выяснили, что на нашей земле находятся границы даже не соседнего участка, а через участок. Для того чтобы это исправить, собственнику необходимо обращаться к кадастровым инженерам, которые это все делали в 2005 году. Собственник, пожилая женщина, считает, что у нее все правильно, делать ничего не хочет. В результате ни я, ни соседи со всех сторон, которые попали в эту историю, всего шесть участков, не можем поставить свои земли в ГКН. А если нет границ участка, мы не можем поставить на учет строения — дома, сарай, бани, что угодно!" — рассказывает 38-летний москвич Сергей, юрист крупной девелоперской компании.

Никаких санкций для таких собственников пока нет, но это вопрос времени. Как утверждают в Московском областном БТИ, с 1 января 2018 года собственники наделов без определенных границ не смогут продать, оформить дарственную или заложить участок, пока не проведут межевания и документально не зафиксируют точное его расположение. "Для этого им сначала потребуется обратиться к кадастровому инженеру, а затем подать бумаги в Росреестр — можно через МФЦ", — говорят в МО БТИ.

Если верить статистике, представленной властями МО, количество приостановок и отказов в постановке на государственный кадастровый учет в сентябре 2016-го составило 11% от общего числа обращений. До конца года власти хотят сократить количество отказов вдвое. Но проблему таких собственников, как Сергей, государство, похоже, решать не намерено. А с 1 января 2017 года для дачников и садоводов еще меняется и система постановки на кадастровый учет объектов капитального строительства — сейчас они могут зарегистрировать свои строения по декларации. С нового же года для регистрации садовых и дачных домов, а также бань, гаражей, хозблоков и т. п. перед подачей документов на оформление придется вызвать кадастрового инженера для подготовки технического плана на каждое строение. "Это новшество. До 1 января 2017 года достаточно оплатить госпошлину, написать заявление в Росреестр или МФЦ и представить декларацию, заполненную самим владельцем", — пояснили "Деньгам" в МО БТИ. Понятно, что процедура регистрации строений в СНТ и ДНТ не только усложнится, но и станет гораздо дороже. Подготовка техплана обойдется садоводам и дачникам примерно в 25 тыс. руб. Для ИЖС уже сейчас называют цену в 40 тыс. руб., а если дом более 200 кв. м, речь может идти о 60-80 тыс. руб.

Чиновники уверяют, что это поможет бороться с занижением площади домов при подаче декларации. По их словам, некоторые СНТ дадут фору любому организованному поселку на землях ИЖС по количеству особняков. Но как быть с владельцами земельных участков, которых останавливал ценник в 10-15 тыс. руб. на межевание шести соток? Еще и за техплан они платить точно не станут.

Что касается владельцев незадекларированных домов на участках под ИЖС, то уже в новом году они будут платить двукратный налог на землю. Замглавы ФНС Светлана Бондарчук сообщила на форуме, что в Налоговом кодексе эта норма давно есть. Но до 2017 года она не применялась, поскольку с момента ее появления в НК не прошел десятилетний срок, необходимый для вступления в силу. То есть у ФНС в 2017 году появится возможность применить к владельцам земельных участков, выделенных под ИЖС, земельный налог с коэффициентом 2.

На сайте Миноблмущества МО вывешены списки 35 тыс. земельных участков с незарегистрированными строениями. Кроме того, областные власти рассылали письма-уведомления о необходимости постановки объектов на учет с приложенной к ним

аэрофотосъемкой и с пояснениями, как это можно сделать. В некоторых районах прошли комиссии с представителями местной администрации, налоговиками и БТИ. В итоге число задекларированных в МО объектов в октябре этого года по сравнению с тем же периодом прошлого года выросло пятикратно — 27,2 тыс. против 5,5 тыс.

Тем не менее, согласно недавнему опросу "Рамблер/новости", в котором приняли участие более 11 тыс. человек, 41% граждан не знают кадастровую стоимость своей недвижимости. Еще 16% даже не в курсе, что это такое — кадастровая стоимость. То есть вообще ничего не знают о происходящем. При этом люди нередко получают недостоверные данные от профильных ведомств.

На форуме правительства МО, кстати, выяснилось, что представители министерств и различных экспертных групп сами (или их знакомые) столкнулись с проблемами. Так, замдиректора департамента налоговой и таможенной политики Минфина Виталий Прокаев рассказал, что ежедневно ему приходит пять десятков писем, в которых люди жалуются на непомерные налоги и высокую кадастровую стоимость. Выступавшая на форуме замруководителя рабочей группы АСИ по регистрации собственности Лариса Усович поведала свою историю: кадастровая оценка ее гаража в Москве оказалась завышена в 25 раз. "Один гараж оценили в 1 млн руб., а рядом такой же — в 400 тыс. руб. И посчитали не по ставке 0,1%, а с коэффициентом 2. Получилось, что налог на квартиру в Москве у меня составил около 5 тыс. руб., а на гараж площадью 6 кв. м — 25 тыс. руб. Хорошо, я знаю, куда обращаться, вы — как это исправлять. А многие же не знают! У меня много знакомых, которые получили уведомления и были потрясены", — говорит Усович.

И главное, по словам гендиректора Berkshire Advisory Group Ирины Вишневецкой, что, запустив эти законы, государство должно было обеспечить механизм, который позволит миллионам граждан поставить свое имущество на учет и заплатить налоги. "По факту получается, что делается все, чтобы добросовестный собственник не заплатил: это и ошибки в кадастровом учете, и возникновение мифических двух лишних домов на земельном участке, о которых владелец не знал, а кто их нарисовал в данных ГКН, непонятно", — рассказывает Вишневецкая. Также, по ее словам, были сбои в базах данных налоговой инспекции: многим гражданам квитанции отправлялись либо по предыдущему адресу прописки, либо вообще непонятно куда. "Когда происходит такое нагнетание обстановки, людей пугают и говорят: бегите и регистрируйтесь. Народ начинает массово бежать. И власти, которые добивались того, чтобы создать достоверную базу данных, получают обратный эффект", — считает гендиректор Центра развития недвижимости РУМБ Денис Владиславлев.

"Новый закон об уплате налога от кадастровой стоимости превращается в административный ужас, бесконечные расходы владельцев и доказывание собственной непричастности к тем ошибкам, которые кто-то допустил, но за которые ни Росреестр, никто другой ответственности не несет. А нам говорят: вы заплатите, а потом разберетесь", — добавляет Вишневецкая. Впрочем, столичные власти уже заявили, что не будут взимать пени при уплате гражданами имущественного налога до 1 мая 2017 года (этой нормой 401-ФЗ может воспользоваться любой субъект, перешедший на расчет имущественного налога от кадастровой стоимости). А на прошлой неделе такое решение приняли и власти Московской области.

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

### 4.3 Жительница Ленобласти четыре года пыталась отстоять земельный участок

Закон о дачной амнистии, принятый несколько лет назад для урегулирования земельных споров, сработал в обратную сторону, породив множество судебных разбирательств. Какие опасности грозят собственникам, каких ошибок следует избегать и почему не стоит отчаиваться даже после несправедливого вердикта, "РГ" выяснила на примере одной семьи из Ленинградской области, отстоявшей свой участок в нелегкой битве с соседями, местными властями и даже самим судом.

Скандалная история случилась в селе Путилово Кировского района Ленобласти. Местный житель Владимир Естюшев при покровительстве начальника сельской администрации и бывшего одноклассника Виктора Егорихина решил отрезать от соседнего участка Валентины Попович три сотки в свою пользу. Он снес забор из сетки-рабицы и спилил росшие вдоль него деревья. Зачем все это было нужно? Просто участок самого Естюшева, доставшийся вроде бы в наследство от матери, занимает только 5 соток. А для получения разрешения на индивидуальное жилищное строительство нужно 8. Власти же не только не помешали ему, но и вдруг заявили, что Попович занимается самозахватами чужой земли. Правда, последние 13 лет чиновники этого почему-то не замечали.

Валентина Попович купила участок в 1998 году у местной жительницы Марии Осиповой. Документы были в порядке, право собственности на землю от 1993 года - тоже. Правда, в бумагах ничего не было сказано о смежных территориях по западной границе, но там был пустырь, а сам участок был огорожен забором. И только после претензий внезапно объявившегося в 2011 году соседа начали выясняться странные подробности. Оказалось, земля Попович не отмежевана. А значит, совершенно спокойно можно проводить свое межевание и отрезать от нее куски по своему усмотрению. Что и было проделано. Так законная владелица лишилась трех соток. Вернуть их удалось только после четырех лет мытарств, бесполезных обращений в полицию, администрацию и прокуратуру. Когда выяснилось, что помогать ей никто не собирается, Валентина Васильевна отправилась в суд.

А там уже начались игры с пресловутым законом о дачной амнистии, который, оказывается, можно вертеть как угодно - все зависит от того, на чьей стороне судья. Сам закон разрешает устанавливать границы участка в пределах 15-летнего фактического землепользования даже при отсутствии документов. Тогда эти пределы определяются межеванием - "кто успел, тот и съел". Валентине Попович не повезло - решив начать борьбу за собственную землю не просто с соседом, но с администрацией всего села, она натолкнулась на отчаянное сопротивление судьи Сергеевой.

Большинство аргументов истицы просто отклонялось. Свидетельство о праве собственности на землю, договор купли-продажи, несметные фото- и видеосвидетельства того, что с момента покупки участка его границы не менялись, даже показания соседей - всего этого судья словно не замечала. Зато безоговорочно признавала право Естюшева на 8 соток, которые он получил благодаря всего одной бумаге - туманной выписке из похозяйственной книги, полученной, естественно, в местной администрации. Кто, когда и почему выделил его матери этот надел, нигде не указано, даже в самой книге. Но 3 года назад суд официально определил площадь наследства, а затем местные власти обрушились на "самозахватчиков", быстро сообразив, у кого можно откусить лишку земли.

Возможно, потому в деле неожиданно появилась третья сторона - соседка Александрова, которая вспомнила, что участок Попович залезает и на ее землю. По ее словам, произошел

самозахват еще в те годы, когда ее мать соседствовала с прежней владелицей Осиповой. Впрочем, никаких документов тогдашнего спора найти не удалось.

Со стороны вся ситуация выглядит парадоксально. С 1998 года законные владельцы ведут хозяйство и обустривают огороженный со всех сторон участок. А потом по-тихому составляется новый межевой план, согласно которому западный кусок этого участка на самом деле "землепользуют" соседи, причем еще с конца 1970-х. Правда, на плане вроде бы стоит подпись Валентины Попович, но сама она утверждает, что ничего подобного никогда не подписывала. Истцы предлагали даже устроить почерковедческую экспертизу, но ни администрация, ни сам Естюшев не захотели вносить свою лепту в оплату труда независимых графологов.

Происходившее дальше можно назвать по сути фарсом. Трижды в суд вызывали эксперта и трижды экспертизу приходилось переделывать - за немалые деньги. Судья придиралась к любым деталям. Наконец был составлен окончательный документ с вариантами межевания участков. Помимо мелких вопросов по северной и южной границам оставался главный - как разметить западную. И эксперт, и истцы настаивали на том, чтобы признать Попович фактическим землепользователем всего своего участка в его прежних пределах на основании правоустанавливающих документов. Судья их словно не слышала. Наконец после года судебных заседаний огласили решение: требования истца удовлетворить частично. То есть землю у законных владельцев все-таки оттяпали вопреки всем аргументам. На колу мочало, начинай сначала.

Здесь начинается история о том, как важно не опускать руки. Раз закон позволяет подать апелляцию, нужно бороться до конца. Поскольку тут многое зависит от степени непредвзятости суда. Апелляцию рассматривает уже не один судья, а коллегия из трех человек, и не в районе, а уровнем выше - в области. И вот этим троим сильно не понравилось прочитанное и услышанное - и о том, как намеренно затягивался процесс, и те результаты, к которым он привел.

- Судебная коллегия полагает, что при принятии решения судом первой инстанции неправильно установлены юридически значимые для дела обстоятельства, неправильно применены нормы материального права, подлежащие применению к возникшим спорным правоотношениям, в связи с чем усматривает основания для отмены решения суда в полном объеме, - гласит текст апелляционного определения.

Устанавливая границы земельного участка Попович, суд первой инстанции выбрал вариант границ по данным свидетельства о праве собственности на землю 1993 года, выданного прежнему собственнику. Однако он не учел, что при продаже участка в 1998 году границы были определены уже по-иному, о чем свидетельствует план-схема, приложенная к договору купли-продажи. Судья утверждала, что установление границ по варианту истца приведет к изломанности границ и чересполосице, но и с этим тезисом коллегия не согласилась.

- Тот факт, что ответчик и третье лицо не согласны с состоявшимся между Осиповой и Попович соглашением относительно границ земельного участка, не является основанием для отказа в их установлении по варианту, максимально приближенному к юридическим и фактическим границам участка истца, - отмечается в определении. - Доводы Александровой о том, что истец заняла часть ее земли, подлежат отклонению, поскольку являются голословными и объективно ничем не подтверждены.

Что и требовалось установить.

## **Комментарий Алексея Велигура, адвоката, члена Адвокатской палаты Ленинградской области:**

- Данный случай показателен: гражданин самостоятельно смог доказать, что правоохранительные органы бездействуют, что органы власти местного самоуправления превышают свои служебные полномочия, что суд первой инстанции является как минимум необъективным. Истец Валентина Попович с мужем Александром, оба, кстати, бывшие военнослужащие, на протяжении четырех лет прошли все инстанции. Их опыт показывает, что граждане, которые подверглись незаконному рейдерскому захвату земельных участков, не должны сдаваться, останавливаться даже тогда, когда сталкиваются с бездействием власти. Юридические инструменты позволяют нам сегодня защитить свои права и интересы. Мы все-таки в правовом государстве.

Источник: [rg.ru](http://rg.ru)

### ***4.4 В столице ждут квартир более 1,1 тысячи обманутых дольщиков***

В реестр пострадавших граждан от недобросовестных застройщиков в столице включены в настоящее время 1153 человека. Это люди, которые пытались за свой счет решить квартирный вопрос. Но, к сожалению, новоселье у многих из них отложено на неопределенное время. Об этом сообщил вчера журналистам председатель Москомстройинвеста Константин Тимофеев.

Дело в том, что из 25 многоквартирных жилых домов, в которых дольщики оплатили свои будущие квартиры, строятся, по его словам, всего 15. Остальные либо уже построены, и квартиры в них перепроданы не однажды, либо застройщики и не собирались ничего строить. Словом, сплошное мошенничество. И выход у этих несостоявшихся новоселов один - защищать свои права в суде. Тем же девелоперам, чьи стройки по разным причинам просто не удалось достроить в обещанное время, и они в результате попали в долгострой, завершить работу помогает город. Помогает по-разному - и подыскивая новых застройщиков взамен несостоятельных, и тщательно контролируя работу тех, кто стремится честно рассчитаться с дольщиками. Именно на это настроены большинство москвичей, попавших в трудную ситуацию. Даже когда суд присуждает им вернуть деньги за непостроенную квартиру, практически все от этого отказываются, рассказал Тимофеев. И понять это можно. Ведь дом в среднем строится два-три года. За это время квартиры в новостройках даже в кризис в столице вырастают в цене. И тот, кто вложил деньги в жилье, скажем, пару лет назад в стадии котлована, за эту же сумму сейчас точно ничего не приобретет.

Тем не менее желающих построить с нуля свою квартиру в Москве меньше не становится. В частности, лишь в этом году москвичи вложили в доленое строительство 318 млрд руб. Всего же в настоящее время в Москве находится в стадии строительства 471 объект, которые возводятся почти на 700 млрд руб., выложенных горожанами из своего кармана. По словам замэра Москвы по градостроительной политике и строительству Марата Хуснуллина, это самая большая сумма за последние 6 лет. Интерес девелоперов к деньгам населения не меньше. И дело тут не в дороговизне коммерческих кредитов, которые они могли бы взять в банке, считает Константин Тимофеев, а в том, что перед банком пришлось бы отчитываться за каждую копейку. Деньги же населения до сих пор, как показывает практика, можно было умыкнуть и порой - абсолютно безнаказанно. Вот почему столичные власти с такой надеждой ждут вступления в силу в 2017-м поправок в федеральное законодательство, которые ужесточают требования к застройщикам. В частности, минимальный размер уставного капитала у них

теперь должен быть от 2,5 млн до 1,5 млрд руб, а не скажем, 10 тыс. руб, как бывало. Кроме того, законом предусмотрено и создание единого реестра застройщиков, появление которого должно предупредить появление фирм-однодневок, на чьем счету как раз больше всего мошеннических и серых схем.

Источник: [rg.ru](http://rg.ru)

## 5. О налогах

### 5.1 Дачникам пересчитают налог из-за поправок в НК

ФНС России дала разъяснения по налогообложению дачников в связи с подписанными на прошлой неделе изменениями в Налоговый кодекс РФ (об этом документе читайте в материале Legal.Report [Путин подписал без малого 100 страниц поправок в НК РФ](#)).

Новым законом расположенные на садовых или дачных участках нежилые дома в целях расчета налога на имущество физических лиц приравнены к жилым домам. Фискальное ведомство поясняет, что эти изменения позволят, во-первых, применить к таким домам налоговый вычет в 50 кв. м необлагаемой налогом кадастровой стоимости; во-вторых, они дают возможность применить налоговую ставку, не превышающую 0,3% исходя из кадастровой стоимости, и освободить льготников от уплаты налога по одному дому.

Поправки относятся к налогу на имущество физлиц с 2015 года. Налогоплательщик может направить в налоговый орган заявление, после чего сумма налога за минувший год будет пересчитана.

Источник: [legal.report](http://legal.report)

### 5.2 Из-за поправок в ГК автомобилистам пересчитают налог

ФНС России дала разъяснения по налогообложению автовладельцев в связи с [подписанными](#) в июле этого года поправками в ГК РФ, которыми машиноместа были отнесены к недвижимому имуществу.

Новым законом введено понятие «машиноместо», под которым понимается предназначенная исключительно для размещения транспортного средства часть здания или сооружения, границы которой описаны в установленном порядке. При расчете налога на имущество физических лиц за машиноместо исходя из кадастровой стоимости применяется налоговая ставка не более 0,3%.

Для исчисления налога налоговые органы используют сведения, представленные органами Росреестра. Поскольку ранее четкого определения машиноместа в федеральном законодательстве не было, права на такие объекты могли оформляться как на часть или на долю в нежилом помещении без указания его конкретного назначения. Данные объекты облагались налогом как нежилые помещения: налоговая ставка составляла до 0,5%, налоговые льготы не применялись.

Как разъяснило налоговое ведомство, если в свидетельстве о госрегистрации права собственности указано наименование объекта – машиноместо, собственник может обратиться в налоговую инспекцию за перерасчетом налога или предоставлением налоговой льготы. Если же

в свидетельстве нет такого указания, но фактически объект отвечает требованиям законодательства к машиноместам, для изменения наименования объекта собственник с 2017 года может обратиться с заявлением в органы Росреестра. После этого информация поступит в налоговые органы для расчета налога на имущество физлиц.

Источник: [legal.report](http://legal.report)

**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](mailto:admin@yurbureau.ru)

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

тел./факс: +7 495 625 95 24