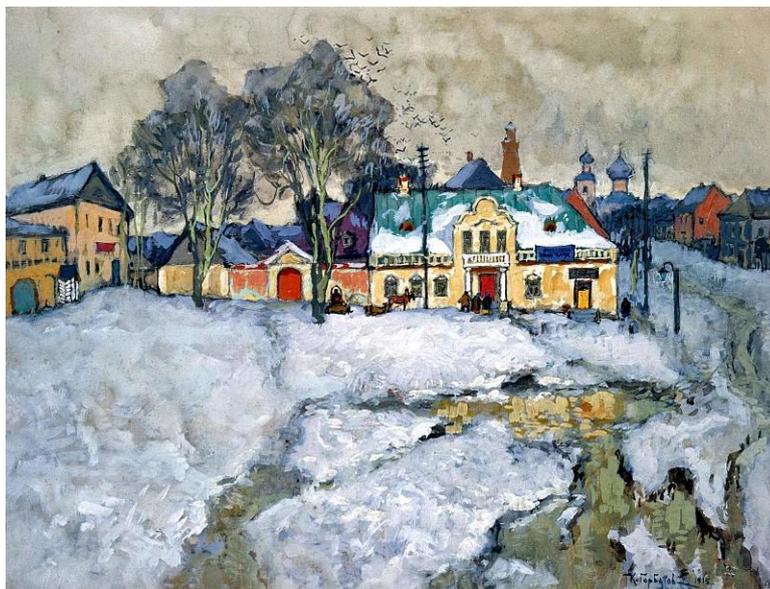




YURBUREAU  
баланс в движении



## *Дайджест правовых новостей для риэлторов №13 Январь 2017*

### *Содержание:*

#### 1 Новости законодательства

1.1 Кадастровая оценка недвижимости стала государственной

1.2 Путин подписал поправки в ГК по исчислению сроков исковой давности

1.3 С этого года оформление машино-мест в собственность в Москве упростится

1.4 Минэкономразвития определило минимальные и максимальные размеры машино-мест в зданиях и сооружениях

1.5 Минюст уточнил правила изъятия единственного жилья у должников

1.6 Минюст предложил условия, которые позволят обращать взыскание на единственное жилье должника

1.7 Права дольщиков теперь будут лучше защищены

1.8 Владельцев просторного жилья смогут лишать единственного дома из-за долгов

1.9 Минюст объяснил процедуру обмена единственного жилья должников на меньшие метры

1.10 Проверить нотариально удостоверенные доверенности теперь можно в интернете

1.11 Бесплатную приватизацию продлят для отдельных категорий граждан

1.12 Предлагается обязать застройщика представлять дольщику доказательства проверки качества объекта

#### 2. Судебная практика

2.1 Суды не поддерживают клиентов, которые водят за нос риэлторов

2.2 Можно обратиться взыскание на имущество, значительно превышающее долг, если другого у должника нет

2.3 Суд решил приостановить строительство ЖК «Парнас», который возводился не по проекту

2.4 Не каждый заемщик может стать банкротом

2.5 КС объяснил, как формировать налоговую базу на подаренную квартиру



[2.6 ВС РФ утвердил новый порядок подачи документов через интернет в арбитражные суды](#)

[2.7 ВС РФ утвердил порядок онлайн-подачи документов в суды общей юрисдикции](#)

[2.8 Будет ли доказательством аудиозапись, сделанная без уведомления, решал ВС](#)

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

[3.1 Как и зачем регистрировать недвижимость](#)

[4. Публикации в прессе](#)

[4.1 Рейтинг регионов по величине налога на недвижимость](#)

[4.2 Недвижимости повысили оценки. В Москве увеличилась кадастровая стоимость ряда зданий](#)

[4.3 Сломанные стены: как можно и как нельзя делать перепланировку в квартире](#)

[4.4 В Думу внесен законопроект о защите прав дольщиков](#)

[5. О налогах](#)

[5.1 Поправками в НК облегчен пересчет налога из-за ошибки](#)

[Ответственный редактор дайджеста](#)

[Контактная информация](#)

## 1. Новости законодательства

### *1.1 Кадастровая оценка недвижимости стала государственной*

С 2017 года кадастровую оценку недвижимости для последующих расчетов налогов на квартиры, дома, дачи и гаражи физлиц будут проводить не рыночные оценщики, а государственные. Для этого в каждом регионе страны создаются специальные госучреждения (ГБУ). Об этом говорится в законе о государственной кадастровой оценке, который вступает в силу в январе 2017 года.

Частная кадастровая оценка, исходя из которой впервые в 2016 году заплатили налог на имущество жители 28 регионов, не оправдала себя. Многие граждане получили налоговые квитанции с неоправданно завышенными суммами. Оспаривать кадастровую оценку выходит себе дороже. И дело даже не в плохой работе оценщиков, а в недостатке достоверных государственных баз исходных данных о квартирах, дачах, земельных участках, которые требуются для корректной оценки. Случайным компаниям, которые отбирались на аукционах, не под силу было самостоятельно собирать и актуализировать огромный массив разрозненной информации, включая архивную. Ответственность же за конечные цифры налога на имущество в платежках делили между собой разные организации, что запутывало всю систему.

"Закон радикально изменил подход к проведению оценки и ответственности за нее, создав институт профильных ГБУ. Теперь под контролем местных властей отвечать за оценку будут конкретные юрлица - бюджетные учреждения, которые на постоянной основе обязаны аккумулировать и уточнять информацию об объектах, реагировать на ошибки и исправлять их", - поясняет генеральный директор Московского областного БТИ Владислав Мурашов.



Кадастровая госоценка недвижимости по новой системе будет проводиться по аналогии с практикой большинства развитых стран, где в этой сфере заняты налоговые оценщики. "Жалоб на них от населения и бизнеса нет", - комментирует Мурашов.

"С нуля" ГБУ создать сложно и затратно, поэтому сейчас региональные власти (а именно им поручено финансировать ГБУ) все больше склоняются к мысли создавать новые учреждения на базе Бюро технической инвентаризации, которые имеют помещения, оборудование, в которых трудятся тысячи специалистов. Тем более цели и содержание работы новых ГБУ им понятны.

Планируется, что функции ГБУ будут компактны, а персонал разделен на три группы. В первую войдут государственные оценщики, которые производят расчеты и разрабатывают единые методики кадастровой оценки. Их квалификация должна соответствовать ряду условий, например, не менее трех лет стажа в области оценочной деятельности.

Специалисты второй группы займутся сбором, систематизацией и аналитикой рыночных цен на недвижимость в России. В третью группу войдут сотрудники, которые сосредоточатся на анализе и исправлении системных ошибок оценки, а также подготовке документов для процедур оспаривания оценки, сделанной их предшественниками.

В некоторых регионах ГБУ уже созданы, хотя, впрочем, во многих субъектах учреждения заработают только к 2020 году - на раскачку этим учреждениям отведено три года, в течение которых кадастровая оценка может проводиться как по старым, так и по новым правилам. Решение о том, когда именно переходить на новые правила, принимают власти региона. В связи с этим важно учитывать, что кадастровую стоимость, установленную по методике старого закона, придется оспаривать по старым правилам (даже если это случится после 1 января 2017 года). То есть через комиссии при Росреестре или через суды. А та, которая будет определяться по новому закону - через ГБУ.

При этом в конце 2016 года решением президента отменен мораторий на проведение кадастровой оценки на территории субъектов. Ранее он был введен до 2020 года.

Между тем в дополнение к закону Минэкономразвития утвердило методические рекомендации государственным оценщикам по кадастровой оценке.

Важно, что теперь они будут собирать сведения не только о конкретных домах или квартирах, но и о том, в экологически благоприятных местах или нет они находятся, учитывать экономическое и социальное состояние регионов, транспортную доступность, наличие магазинов, мест развлечений. Эти показатели прямо не относятся к недвижимому имуществу, но будут влиять на его кадастровую стоимость. Примут во внимание и износ построек. Хлипкие старые домики в селах не оценят дороже аналогичных по площади, но недавно отстроенных коттеджей.

Государственная кадастровая оценка по закону будет проводиться один раз в 3-5 лет, а в городах федерального значения - в Москве, Санкт-Петербурге и в Севастополе раз в 2 года, но не реже одного раза в 5 лет. За исключением внеочередной оценки. Она понадобится в случае если вдруг цены на недвижимость в конкретном регионе со времени предыдущих расчетов упадут более чем на 30 процентов. Но таких случаев в стране пока не зафиксировано.

Оценка может быть проведена одновременно в отношении всех видов объектов недвижимости, а также всех категорий земель на территории региона: сельскохозяйственного или промышленного назначения, земли населенных пунктов и пр.

Источник: [«Российская газета»](#)

## **1.2 Путин подписал поправки в ГК по исчислению сроков исковой давности**

Президент РФ Владимир Путин подписал поправки в Гражданский кодекс, уточняющие порядок исчисления сроков исковой давности. Внести эти изменения предписал законодателю Конституционный суд.

Новым законом устанавливается, что максимальные 10-летние сроки исковой давности для защиты нарушенных прав лица в судебном порядке начинают исчисляться не ранее 1 сентября 2013 года. То есть с той даты, когда эти 10-летние сроки были введены в действующее законодательство. Такие сроки применяются к исковым требованиям по тем обязательствам, в которых изначально не предусмотрены сроки исполнения, и по обязательствам до востребования.

Кроме того, устанавливается, что лица, которым до дня его вступления в силу судом было отказано в удовлетворении исковых требований в связи с истечением названных сроков, вправе обжаловать судебные акты в порядке и сроки, которые установлены арбитражным и гражданским процессуальным законодательством РФ.

Источник: [news.rambler.ru](http://news.rambler.ru)

## **1.3 С этого года оформление машино-мест в собственность в Москве упростится**

С этого года оформление машино-мест в собственность в Москве упростится. Как рассказал замруководителя департамента строительства Москвы Павел Батайкин, закон теперь превращает каждое машино-место на стоянке фактически в отдельный объект недвижимости.

До сих пор приобрести его законно было очень сложно. И хотя машино-места активно продавались, с их регистрацией возникали проблемы. Получить свидетельство на машино-место как на отдельный объект недвижимости было можно, но лишь если оно отгорожено от остальных. А если паркинг открытый, то свидетельство выдавали только о праве долевой собственности. "С 1 января 2017 года в силу вступили изменения в Гражданский кодекс, - пояснил Батайкин. - В Градостроительном кодексе введено понятие "машино-место", а в Гражданском кодексе "машино-место" добавлено в перечень объектов недвижимости. Это значит, что теперь свидетельство о собственности можно будет получить, даже если границы машино-места обозначены хотя бы краской". В этом случае владелец сможет и поставить личную парковку на кадастровый учет. Теперь парковочные места можно дарить, обменивать и продавать. В том числе и по ипотеке. Пока же на рынке есть сотни компаний и просто частных агентов, которые предлагают зарегистрировать машино-места по "серым" схемам.

Новшества порадуют многих горожан, ведь Москва до сих пор достраивает паркинги, строительство которых началось по программе "Народный гараж" при прежнем правительстве Москвы. Как рассказал Батайкин, последние девять объектов гаражного назначения достроят в этом году. За минувший же 2016 год "Дирекция гаражного строительства" продала в Москве 518 машино-мест на сумму 448 млн руб., а также 30 отдельно стоящих объектов гаражного назначения на 158 млн руб. Минимальная стоимость машино-места в строящемся паркинге -



300 тыс. руб. Цена зависит от места расположения объекта, этажности и площади и может достичь нескольких миллионов рублей.

Минимальная стоимость машино-места в строящемся паркинге - 300 тыс. руб. Но в элитном районе цена может дойти и до нескольких миллионов

Однако не все вопросы в законодательстве решены и сейчас. "Когда в ГК вносятся такие серьезные изменения, необходимо доработать и другие нормативные документы, - говорит собеседник "РГ". - Думаю, на практике потребуется не менее шести месяцев для выработки эффективного механизма взаимодействия кадастровых инженеров с весьма "консервативной" службой регистрации". Кроме того, с первого дня 2017-го вступил в силу и приказ минэкономразвития, который определяет границы машино-места: от 13,25 кв. м до 22,32 кв. м. Машины в эти габариты вписываются - и малолитражки, и крупные минивэны. А как быть владельцам велосипедов, мотоциклов или, допустим, катеров? И это тоже еще только предстоит урегулировать.

Источник: [«Российская газета»](#)

#### ***1.4 Минэкономразвития определило минимальные и максимальные размеры машино-мест в зданиях и сооружениях***

С 1 января для одного машино-места минимально допустимые размеры составят 5,3 x 2,5 м, а максимально допустимые - 6,2 x 3,6 м. Такие нормативы нужно будет соблюдать, чтобы с 2017 года поставить машино-место на кадастровый учет и зарегистрировать право собственности.

Нарушение минимально и максимально допустимых размеров машино-мест будет основанием для приостановления кадастрового учета и госрегистрации права собственности. Речь идет как о вновь образуемых машино-местах, так и машино-местах, которые в результате преобразования сохраняются в измененных границах.

Собственникам уже существующих объектов недвижимости, зарегистрированных как машино-места, переоформлять правоустанавливающие документы не потребуется. При этом неважно, будут ли соответствовать такие машино-места минимально и максимально допустимым размерам, которые установило Минэкономразвития.

Напомним, площадь машино-места будет определяться в пределах установленных границ. Их можно будет узнать из проектной документации здания или сооружения.

Сейчас согласно Своду правил для стоянки автомобилей габариты машино-мест по общему правилу составляют 5,3 x 2,5 м. Такие размеры обеспечивают соблюдение техрегламента о безопасности зданий и сооружений.

Источник: [consultant.ru](http://consultant.ru), Документ: Приказ Минэкономразвития России от 07.12.2016 N 792 (вступает в силу 1 января 2017 года)

## **1.5 Минюст уточнил правила изъятия единственного жилья у должников**

Министерство юстиции вынесло на общественное обсуждение [проект поправок](#) в Гражданский процессуальный и Семейный кодексы, а также в закон "Об исполнительном производстве", уточняющие характеристики единственного жилья должника, на которое разрешат обращать взыскание.

В настоящее время неплательщиков, в отношении которых вынесли судебные решения о взыскании задолженности, не могут лишать единственного жилья. Должники продолжают проживать в нем, им лишь запрещают его продажу или обмен. Однако в 2012 году [Конституционный суд](#) предписал федеральному законодателю установить пределы исполнительского иммунитета на такую недвижимость, который, по мнению суда, нарушает права взыскателей (см. "[Иммунитет на жилье должника ограничат в пользу интересов кредитора – решение КС](#)"). Законопроект, согласно пояснительной записке, разработан в целях исполнения данного предписания КС.

Поправками предлагается разрешить обращать взыскание на единственную пригодную для проживания недвижимость неплательщика при условии, что ее площадь превышает двукратную норму предоставления площади жилья, установленную по закону для гражданина и членов его семьи, проживающих совместно. Согласно Жилищному кодексу, регионы самостоятельно устанавливают эти нормы. Например, в столице она составляет 18 кв. м на человека. Кроме того, цена такой недвижимости должна быть выше двукратной стоимости жилья, "по размеру соответствующего норме предоставления площади жилого помещения, установленной в соответствии с законодательством, на гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в жилом помещении, рассчитанной с учетом среднего показателя кадастровой стоимости объектов недвижимости".

Жилье предлагается изымать, только если у неплательщика нет необходимых средств и другого имущества, на которое можно обратить взыскание. Оно будет реализовываться, вырученные деньги передаваться кредиторам, а оставшиеся – возвращаться должнику. Предполагается, что определением суда об обращении взыскания должна устанавливаться сумма, передаваемая должнику и достаточная для покупки им другого объекта недвижимости в том же населенном пункте, пригодного для проживания его и членов семьи. Неплательщик в течение трех месяцев должен будет приобрести новое жилье, в противном случае его обяжут передать деньги в бюджет муниципального образования, а ему предоставят муниципальное жилье.

Ожидается, что с принятием законопроекта, в частности, улучшится ситуация по взысканию задолженности со злостных неплательщиков алиментов, а также будут созданы условия для обеспечения несовершеннолетних жильем помещением при разводе родителей (см. "[Минюст правит ГПК по изъятию у должников единственного жилья](#)").

Источник: [pravo.ru](http://pravo.ru)

## **1.6 Минюст предложил условия, которые позволят обращать взыскание на единственное жилье должника**

Общественное обсуждение проходит проект закона, разработанный для реализации позиции КС РФ, высказанной еще в 2012 году. Суд указал: иммунитет от взыскания должен



распространяться на жилье, которое является разумно достаточным для удовлетворения потребности в жилище.

Сейчас по ГК РФ на единственное пригодное для постоянного проживания помещение должника нельзя обращать взыскание. Исключение сделано только для помещений, которые являются предметом ипотеки.

По проекту предлагается определять размер жилого помещения и его стоимость, которые позволят обращать взыскание.

Обратить взыскание можно будет на жилье, размер которого превышает двукратную норму предоставления жилплощади на должника и проживающих с ним членов семьи. Норму устанавливают местные власти. Например, в Москве она составляет 18 квадратных метров на человека.

Кроме размера жилья на обращение взыскания по проекту влияет следующее. Стоимость помещения должна составлять не менее двукратной стоимости жилья, которое по размеру соответствует норме предоставления жилплощади. При этом планируется учитывать средний удельный показатель кадастровой стоимости недвижимости для кадастрового квартала на территории субъекта РФ. Такие показатели утверждаются в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Проект предусматривает, что обратиться взыскание на единственное жилье можно, только если:

- у гражданина-должника нет денег и иного имущества, достаточных для удовлетворения требований взыскателя;
- зарплата и иные доходы должника несопоставимы его обязательствам в исполнительном производстве;
- нет явной несопоставимости между стоимостью единственного жилья и размером требований в исполнительном производстве.

Основанием для обращения взыскания будет определение суда, принятое по заявлению взыскателя или пристава-исполнителя. Проект определяет, что предстоит указывать в таких заявлениях и определениях. Важно отметить: суд устанавливает минимальную сумму, которую должник получит после реализации его жилья. Она предназначена для приобретения новой жилплощади.

Источник: [consultant.ru](http://consultant.ru), Документ: Проект Федерального закона (<http://regulation.gov.ru/projects#npa=59339>). Общественное обсуждение завершается 12 февраля 2017 года

## ***1.7 Права дольщиков теперь будут лучше защищены***

Застройщики начинают отчислять средства в специальный компенсационный фонд. Он поможет защитить права участников долевого строительства, обязательства перед которыми не исполняются застройщиками-банкротами. Что касается самих дольщиков, то они теперь смогут получать больше информации о застройщиках.

Фонд формируется за счет взносов застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства. Размер отчислений не будет превышать одного процента от цены заключаемого договора долевого участия.

Фонд будет аккумулировать отчисления застройщиков, осуществлять отбор новых застройщиков, которым планируется передача объекта строительства, и обязательства по передаче квартир участникам строительства. Отбор новых застройщиков будет производиться с применением норм о банкротстве застройщика, уточнил министр.

Средства фонда могут быть использованы на выплату возмещения обманутым дольщикам, в отношении застройщика которых суд ввел процедуры, применяемые в деле о банкротстве.

Кроме того, фонд может оказать девелоперу финансовую помощь, если он взялся завершить строительство объекта недвижимости застройщика-банкрота и обязуется передать жилые помещения участникам долевого строительства.

Между тем сами дольщики, в том числе и потенциальные, с этого года смогут получать больше информации о застройщиках.

Обновленная версия 214-ФЗ расширяет перечень информации о самом застройщике и реализуемом проекте, которую необходимо опубликовать на сайте организации. Если раньше компания могла ограничиться размещением проектной декларации, то теперь обязана выложить на сайте для ознакомления сканы основных документов, включая разрешение на строительство, заключение экспертизы проектной документации и документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок.

Проверка наличия таких документов обезопасит покупателей от самых грубых ошибок и наиболее распространенных рисков. "В России, особенно в малых городах, часто происходит несанкционированное строительство, причем не отдельных домов, а целых комплексов", - рассказывает Ирина Ирбитская, директор Центра градостроительных компетенций Института общественных наук (ИОН) РАНХиГС. Часто стройка, по ее словам, начинается по договоренности с местной властью. Но стоит нужному человеку лишиться должности, без квартир остаются и дольщики. Теперь покупатели могут проверить, зафиксированы ли все договоренности документами.

"Большинство материалов, которые по новым требованиям застройщик обязан публиковать на сайте, и раньше предоставлялись покупателю, но только по личной договоренности. К ним относятся аудиторский анализ и заключение экспертизы проектной документации", - говорит Мария Литинецкая, управляющий партнер "Метриум Групп". Сведения из других документов, к примеру, разрешения на ввод в эксплуатацию объектов, построенных за последние 3 года, разрешение на строительство, права на землю, способы обеспечения обязательств застройщика, содержались в проектной декларации, утверждает эксперт. Но многие покупатели могли вообще не знать, что имеют право запрашивать такие сведения. Новые правила облегчат им работу, все перечисленные документы будут размещены в открытом доступе, и любой потенциальный клиент сможет ознакомиться с ними.

Но надо отметить, что в России до сих пор далеко не каждый покупатель способен проанализировать предоставленные застройщиком документы. "Многие покупатели в России недостаточно компетентны, чтобы понимать эти документы. Но они должны сами нести ответственность за то, что они покупают. И если не могут самостоятельно разобраться в предоставленных застройщиком документах, обратиться к специалисту, как это делается в других странах", - считает Ирина Ирбитская.

Некоторые документы клиентам позволяют проанализировать экспертизы, сделанные государственными органами. Теперь проектную декларацию, к примеру, дополняют мнения официального органа власти, который этот документ проверяет. Эта экспертиза поможет оценить характеристики материалов и технологии строительства, а также применяемые инженерные системы.

Также застройщики должны будут размещать на своих сайтах и ежемесячно обновлять фотографии строящихся домов. Некоторые компании уже сегодня устанавливают онлайн-камеры, чтобы дольщик мог в любое время суток посмотреть на процесс строительства дома.

Эксперты также положительно отзываются о публикации проекта договора долевого участия (ДДУ) на сайте. Ведь это основной документ, который стороны подписывают при заключении сделки. С размещением ДДУ на сайте покупатель еще на ранней стадии поиска подходящего жилого комплекса сможет оценить условия, которые предлагает застройщик, выбрав наиболее оптимальное для себя соглашение.

Источник: [«Российская газета»](#)

## ***1.8 Владельцев просторного жилья смогут лишать единственного дома из-за долгов***

Минюст разработал законопроект, согласно которому у должников смогут изымать жилую недвижимость, если ее площадь вдвое выше социальной нормы. Политики и чиновники спорят об обоснованности поправки.

Продавать единственное жилье должника с торгов предлагается, если его площадь вдвое выше положенной по закону нормы для человека и его семьи, а стоимость более чем в два раза превышает цену жилья, положенного по закону, говорится в [законопроекте](#). Социальная норма — 14-18 кв. м на члена семьи, в зависимости от города. При этом у должника не должно быть денег и другого имущества, которое можно продать для погашения долга. Остаток средств, полученных от продажи жилья, после погашения долга предлагается вернуть неплательщику.

Необходимость законопроекта Минюст объясняет тем, что в действующем законодательстве интересы кредитора нарушены в пользу должника. Но обоснованность поправки вызвала споры среди политиков и руководителей профильных ведомств. Так, бывший уполномоченный по правам ребенка при президенте РФ Павел Астахов назвал законопроект очень спорным: по его мнению, он может «сделать бомжами тех, у кого и так нет средств». Кроме того, он сослался на конституционную норму, согласно которой каждому гарантируется право на жилье.

Опрошенные газетой «Ведомости» депутаты по-разному отнеслись к предложенной поправке. Противники законопроекта считают, что есть другие способы пополнить бюджет, не ущемляя права граждан, и что под действие инициативы могут попасть не только обеспеченные граждане. Впрочем, сторонники законопроекта отмечают, что должна быть соблюдена социальная норма, а остальное — предмет дискуссий: люди должны сами беспокоиться о своих долгах.

Позднее в Минюсте пояснили, что поправка затронет только тех должников, чьи жилищные условия «явно превышают» их потребности в жилище, пишет РИА Новости.

Источник: [«Деловой квартал»](#)

## **1.9 Минюст объяснил процедуру обмена единственного жилья должников на меньшие метры**

Министерство юстиции России опубликовало подробные разъяснения, как по замыслу должна работать процедура замены единственного жилья должников на жилплощадь меньшего объема.

Самое главное - никто не будет выкидывать людей на улицу. Процедура продумана так, что человека ни на минуту не оставят в как бы подвешенном положении, когда старой квартиры уже нет, а новой еще не приобретено.

Именно этот момент, кстати, волновал многих экспертов, когда министерство юстиции опубликовало на шумевший проект. Напомним, что готовящаяся инициатива разрешает арестовывать и продавать единственное жилье должников, когда с человека больше нечего взять.

По оценке директора Федеральной службы судебных приставов Артура Парфенчикова, в случае принятия закона процедура будет применяться в единичных случаях. Массового переезда должников не будет: в законе наложено множество ограничений.

Некорректно, по его словам, говорить, что якобы предлагается лишать должников единственного жилья. Правильная формулировка - замена жилья.

За единственной квартирой человека придут в самом последнем случае. Как пояснили в минюсте, если у человека есть какое-то иное имущество, то взыскание на единственную квартиру не налагается. Допустим, у человека есть машина. Тогда сначала надо обратить внимание на нее.

Если же у должника совсем-совсем ничего нет, ни счетов в банках, ни имущества, ни достаточной зарплаты, позволяющей в обозримом будущем рассчитаться, только тогда начнут высчитывать квадратные метры человека. Причем наложить взыскание на квартиру может только суд.

Арестовать и продать можно будет не любое жилье. Забирать планируется именно излишки квадратных метров.

В группу риска войдут квартиры, чей размер превышает в два раза минимальную норму площади на человека.

"Например, в Москве при норме 18 квадратных метров на человека этот предел будет составлять более 144 квадратных метров на семью из четырех человек", - поясняют в минюсте.

Жилая норма устанавливается органами местного самоуправления. В среднем по стране она варьируется от 14 до 18 квадратных метров.

Еще одно условие: рыночная цена единственной квартиры должника должна в два раза превышать стоимость той квартиры, в которую гипотетически ему придется переехать.

То есть соответствующей по размеру минимальной жилой норме.

Рассчитываться стоимость гипотетической квартиры будет с учетом среднего удельного показателя кадастровой стоимости, утверждаемой региональными властями. Например, в Северо-западном кадастровом районе Москвы максимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости составляет 261 тысячу 823 рубля за квадратный метр. В городском округе Новосибирска этот показатель - 77 тысяч 931 рубль за квадратный метр.

И еще: долг человека должен составлять не менее пяти процентов от рыночной стоимости его квартиры.

Когда на человеке висят копейки, жилье не тронут.

За единственной квартирой человека придут в самом последнем случае. Как пояснили в минюсте, если у человека есть какое-то иное имущество, то взыскание на единственную квартиру не налагается. Допустим, у человека есть машина. Тогда сначала надо обратить внимание на нее.

Если же у должника совсем-совсем ничего нет, ни счетов в банках, ни имущества, ни достаточной зарплаты, позволяющей в обозримом будущем рассчитаться, только тогда начнут высчитывать квадратные метры человека. Причем наложить взыскание на квартиру может только суд.

Арестовать и продать можно будет не любое жилье. Забирать планируется именно излишки квадратных метров.

В группу риска войдут квартиры, чей размер превышает в два раза минимальную норму площади на человека.

"Например, в Москве при норме 18 квадратных метров на человека этот предел будет составлять более 144 квадратных метров на семью из четырех человек", - поясняют в минюсте.

Жилая норма устанавливается органами местного самоуправления. В среднем по стране она варьируется от 14 до 18 квадратных метров.

Еще одно условие: рыночная цена единственной квартиры должника должна в два раза превышать стоимость той квартиры, в которую гипотетически ему придется переехать.

То есть соответствующей по размеру минимальной жилой норме.

Рассчитываться стоимость гипотетической квартиры будет с учетом среднего удельного показателя кадастровой стоимости, утверждаемой региональными властями. Например, в Северо-западном кадастровом районе Москвы максимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости составляет 261 тысячу 823 рубля за квадратный метр. В городском округе Новосибирска этот показатель - 77 тысяч 931 рубль за квадратный метр.

И еще: долг человека должен составлять не менее пяти процентов от рыночной стоимости его квартиры.

Когда на человеке висят копейки, жилье не тронут.

Лишь когда все совпало, суд разрешит выставить квартиру на торги. Однако должника не выселят до тех пор, пока не станет ясно, где ему дальше жить. Так что квартиры будут

продаваться вместе с живущими в них должниками. Покупатели должны будут понимать, что сразу въехать в новые апартаменты не смогут. Но жилье обязательно освободится.

Если человек в течение трех месяцев не сможет купить жилье, он должен будет перечислить полученные средства в местный бюджет. А местные власти затем в течение двух месяцев предоставят человеку жилое помещение - строго по нормам.

"У гражданина-должника и членов его семьи сохраняется право проживания в жилом помещении, на которое обращено взыскание, - поясняют в минюсте. - Пока гражданину-должнику и членам его семьи не будет предоставлено иное жилое помещение, их выселение не допускается".

Источник: [«Российская газета»](#)

### ***1.10 Проверить нотариально удостоверенные доверенности теперь можно в интернете***

10 января 2017 г. в силу вступил приказ Минюста России [«Об утверждении Порядка обеспечения Федеральной нотариальной палатой подтверждения содержания нотариально удостоверенного документа с использованием инфраструктуры, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг и исполнения государственных и муниципальных функций в электронной форме»](#).

В нем определен порядок проверки реквизитов и содержания нотариально удостоверенного документа. Теперь органы, предоставляющие государственные и муниципальные услуги и исполняющие государственные и муниципальные функции, при предъявлении нотариально удостоверенного документа могут проверить его действительность, включая содержание.

Кроме того, в сети Интернет на сайте <http://reestr-dover.ru/> предоставлен круглосуточный бесплатный доступ к сведениям о нотариально удостоверенных доверенностях. При вводе на сайте в специальную форму даты удостоверенной доверенности, ее регистрационного номера и фамилии, имени, отчества нотариуса, ее удостоверившего, система позволяет подтвердить наличие нотариально удостоверенной доверенности с указанными реквизитами. Если доверенность отменена, также будут указаны сведения об этом.

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

### ***1.11 Бесплатную приватизацию продлят для отдельных категорий граждан***

Минстрой поддерживает продление приватизации для отдельных категорий граждан, сообщил в рамках съезда партии "Единая Россия" глава министерства Михаил Мень.

К таким отдельным категориям относятся крымчане, сироты и аварийные переселенцы. "По-видимому, это речь идет о годовом продлении", - сказал Мень. Бесплатная приватизация жилья, начатая в 1992 г., продлялась уже неоднократно. В последний раз - до 1 марта 2017 года.

Министр сделал и другие заявления в рамках съезда.

В частности, он заявил о том, что Минстрой готов возобновить программу господдержки ипотеки, но не видит в этом необходимости. Такая позиция объясняется тем, что объем ипотеки вырос на 30% по отношению к позапрошлому году.

Кроме того, Мень анонсировал нововведение: управляющие компании, бездействующие в течение года, будут лишаться лицензий.

"Принято решение, что если в течение года управляющая компания не вышла с инициативой ни на один дом, то у нее аннулируется лицензия", - сказал министр. Минстрой также предложил лишать лицензий управляющие компании, не исполняющие стандарты управления домом или нарушающие качественные показатели работы УК. Это время реагирования на обращение потребителя, минимальный перечень работ и срок их выполнения.

Источник: [«Российская газета»](#)

### ***1.12 Предлагается обязать застройщика представлять дольщику доказательства проверки качества объекта***

20 января в Госдуму внесен проект об этом. Документ предусматривает следующее: если участник долевого строительства обратится в течение гарантийного срока с требованием безвозмездно устранить недостатки, застройщик обязан провести проверку качества объекта долевого строительства.

Планируется установить срок устранения застройщиком недостатков - 30 дней с даты получения требования. Сейчас такой срок согласовывают между собой застройщик и участник долевого строительства.

Срок устранения недостатков по проекту может быть и больше 30 дней. Это возможно, если возникнет спор о качестве недвижимости. В таком случае в течение 10 дней с момента получения претензии застройщик должен будет заказать техэкспертизу объекта долевого строительства. Максимальный срок экспертизы - 20 дней. После этого застройщик в 10-дневный срок с даты получения заключения устраняет недочеты, которые подтверждены экспертизой. Недостатки устраняются за счет застройщика.

Предполагается, что, если застройщик не ликвидирует недостатки в срок или не проведет техэкспертизу, дольщик сможет потребовать в суде соразмерного снижения цены договора или возмещения своих расходов на их устранение.

По мнению авторов проекта, предложенные поправки позволят разрешать споры между дольщиками и застройщиками в большинстве случаев без обращения в суд. Это сократит временные затраты и судебные расходы обеих сторон.

Источник: [consultant.ru](http://consultant.ru), Документ: [Проект Федерального закона N 81981-7](#). Внесен в Госдуму 20 января 2017 года.

## 2. Судебная практика

### 2.1 Суды не поддерживают клиентов, которые водят за нос риелторов

В Екатеринбурге суды встали на сторону риелтора, чья клиентка тайком заключила сделку с найденными им покупателями, не заплатив гонорар агенту.

Посчитавший себя обманутым риелтор обратился с иском в Октябрьский районный суд Екатеринбурга. По словам заявителя, в феврале прошлого года местная жительница подписала с ним договор о продаже 3-комнатной квартиры. За оказанные услуги агент должен был получить гонорар в 80 000 руб. Разместив рекламное объявление с предложением о продаже жилья в интернете и печатных изданиях, он нашел покупателей. После чего дважды согласовывал время проведения осмотров жилья и подготовил предварительный ипотечный договор купли-продажи квартиры с представителями Сбербанка. В конце ноября риелтор направил в адрес продавца и покупателей уведомление о необходимости явиться в офис для подписания договора, однако к назначенному времени никто из них не пришел. Напрямую связаться с участниками сделки также не удалось.

В середине декабря агент узнал, что сделка состоялась без него. Квартира была продана тем покупателям, которых нашел он. Риелтор направил клиентке акт приема-передачи выполненных услуг для того, чтобы получить вознаграждение, но выплаты не последовало. В своем иске мужчина требовал взыскать с клиентки сумму по договору оказания услуг, проценты за пользование чужими деньгами и судебные расходы.

В судебном заседании представитель ответчика предъявила встречный иск о защите прав потребителей. Она, в частности, просила суд признать недействительными условия договора в части установления клиенту запрета на самостоятельный поиск потенциальных покупателей и заключение договоров по продаже квартиры с другими лицами. Ограничение распространялось только на время действия договора с риелтором.

Суд установил, что свои обязанности риелтор выполнил в полном объеме. Решением суда в его пользу с клиентки взыскано 104 615 руб. Из них 80 000 руб. – вознаграждение по договору оказания услуг, 4615 руб. – проценты за пользование чужими денежными средствами и 20 000 руб. – расходы на оплату услуг представителя в суде. В удовлетворении встречного иска было отказано. Ответчица обжаловала решение, однако Свердловский областной суд не нашел оснований для его отмены.

Источник: [news.rambler.ru](http://news.rambler.ru)

### 2.2 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.

Источник: [consultant.ru](http://consultant.ru), Обзор судебной практики ВС РФ N 4 (2016), утвержденный Президиумом ВС РФ 20.12.2016 (размещен на сайте ВС РФ 21 декабря 2016 года)

### **2.3 Суд решил приостановить строительство ЖК «Парнас», который возводился не по проекту**

Генеральный подрядчик нарушил требования закона и не стал строить запланированную подземную парковку.

Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области удовлетворил иск Госстройнадзора Санкт-Петербурга о приостановке деятельности генерального подрядчика в лице ООО «Управление строительством», который возводит многоквартирный жилой дом по адресу: Выборгский р-н, пос. Парголово, Торфяное, Ольгинская дорога, участок 12, (северо-восточнее дома 4, лит. А по Заречной ул.).

В сентябре прошлого года Госстройнадзор Санкт-Петербурга выявил нарушение требований проектной документации. По проекту была запланирована подземная парковка, но в ходе проверки инспектор не смог ее обнаружить. В связи с этим застройщику было предписано устранить нарушения проекта. В октябре на повторной проверке выяснилось, что застройщик не предпринял никаких действий для исполнения предписания и приведения в соответствие с требованиями закона проекта строительства.

Таким образом, Госстройнадзор был вынужден обратиться в суд с иском о приостановки деятельности нарушителя до 90 суток. Сегодня суд удовлетворил иски требования надзорного ведомства.

Источник: [expertiza.spb.ru](http://expertiza.spb.ru)

### **2.4 Не каждый заемщик может стать банкротом**

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного суда рассмотрит жалобу жителя Тюменской области Александра Волкова. Тот в ноябре 2015 г. подал в Арбитражный суд Тюменской области заявление о собственном банкротстве. Суд начал процедуру банкротства. Выяснилось, что у Волкова была просроченная задолженность перед 17 кредиторами на 5,4 млн руб., требования залогом не обеспечены. Арбитражный управляющий установил, что «у должника имеется жилой дом, расположенный на земельном участке в совместной собственности с супругой, являющийся единственным жильем», говорится в определении Арбитражного суда Тюменской области. Какого-либо другого имущества для удовлетворения требований кредиторов хотя бы частично у Волкова не нашлось. На этом основании суд прекратил производство.

Так же поступили и суды последующих инстанций, говорится в картотеке арбитражных дел. Суды указали – при отсутствии имущества становится недостижимо удовлетворить хотя бы часть требований кредиторов. А законодательство о банкротстве физлиц не направлено лишь на решение задачи по списанию в судебном порядке долговых обязательств такого гражданина.

С весны прошлого года на практике стали встречаться случаи, когда суды прекращали процедуры банкротства граждан, ссылаясь на отсутствие у них имущества, подлежащего

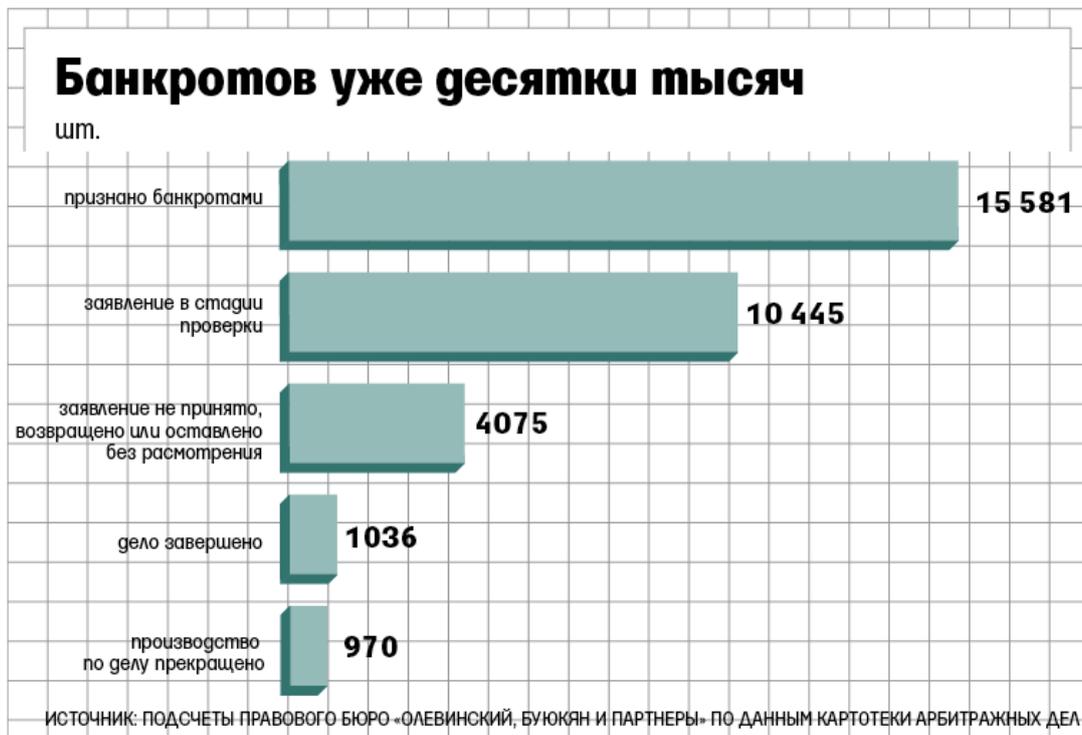
реализации, рассказывает советник юридической фирмы Saveliev, Batanov & Partners Радик Лотфуллин. При этом суды указывают, что институт банкротства физлиц не предназначен для списания долгов в судебном порядке при отсутствии имущества, продолжает он. Однако в законе о банкротстве среди оснований для прекращения производства нет такого пункта, подчеркивает Лотфуллин. Что касается недобросовестных должников, которые набирают заведомо невозвратные кредиты, то суд, завершая производство по делу, и должен решить, является должник добросовестным или нет.

Суть проблемы в том, что в действующем законе о банкротстве (к которому Минэкономразвития уже разработало поправки для устранения этого пробела) не говорится о том, что цель банкротства гражданина – это списание долгов, а не реструктуризация или, например, реализация имущества, объясняет председатель совета директоров правового бюро «Олевинский, Буюкян и партнеры» Эдуард Олевинский. Нередко суды исходят из того, что процедура реализации имущества не может быть проведена, если подлежащего реализации имущества нет, подтверждает он. Однако по смыслу закона понятно, что цель банкротства – это освобождение от обязательств, которые невозможно исполнить, это же следует и из пояснительной записки к законопроекту, указывает Олевинский. Поэтому, по его мнению, Верховный суд совершенно правильно принял дело к рассмотрению. Ведь если у гражданина есть средства для проведения процедуры банкротства, то она должна быть завершена и если суд признает должника добросовестным, то его долг должен быть списан, делает вывод Олевинский. «Неудивительно, что этот вопрос дошел до Верховного суда, и скорее всего судебные акты предыдущих инстанций будут отменены и дело будет направлено на новое рассмотрение», – прогнозирует Лотфуллин.

Сбербанк принимает участие примерно в 10 000 дел о банкротстве граждан. В абсолютном большинстве случаев инициаторами выступили сами граждане, говорит начальник управления принудительного взыскания и банкротства госбанка Евгений Акимов. Он указывает, что в его практике редко встречались случаи, когда производство прекращалось при отсутствии у должника имущества. По словам Акимова, это не может являться препятствием для введения процедуры банкротства, поэтому при уплате должником средств, необходимых для покрытия будущих расходов на проведение процедуры банкротства (вознаграждение финансовому управляющему и основные расходы на проведение процедуры), оснований для прекращения производства по делу нет.

Урегулирование проблемной задолженности в рамках дела о банкротстве гражданина является более удобным и экономичным инструментом работы для банка по сравнению с исполнительным производством, указывает Акимов. А отказ от банкротства увеличивает как продолжительность самой процедуры взыскания, так и издержки банка. Ведь в процедурах исполнительного производства погашение задолженности осуществляется в меньшем объеме и в более продолжительные сроки, говорит Акимов.

Представитель «Тинькофф банка» от комментариев отказался, его коллеги из Бинбанка и «Открытия» на запрос не ответили. Представители ВТБ и «Русского стандарта» комментировать проблему про существование не стали.



Источник: [«Ведомости»](#)

## 2.5 КС объяснил, как формировать налоговую базу на подаренную квартиру

[Конституционный суд](#) отклонил жалобу налогоплательщицы на положения Налогового кодекса, которые, по ее мнению, позволяют произвольно определять размер обязанности гражданина по уплате НДФЛ при получении им в подарок квартиры от другого физлица.

Заявительница, Елена Куртанидзе, по договору дарения получила в собственность квартиру, которую в дальнейшем продала. На основании договора дарения при подаче декларации по налогу на доходы физлиц (НДФЛ) Куртанидзе указала стоимость этой недвижимости в размере 100 000 руб. Однако налоговый орган определил рыночную стоимость жилья на дату дарения, исходя из которой заявительнице доначислили налог, а также предложили уплатить пени и штраф. Она, в свою очередь, попыталась оспорить решение налоговиков в суде, однако потерпела фиаско. Суд первой инстанции, а затем апелляция и кассация отказались удовлетворить требования Куртанидзе, сославшись на то, что в главе 23 Налогового кодекса ("Налог на доходы физических лиц") нет положений, определяющих порядок установления с целью налогообложения стоимости имущества, полученного одним гражданином в дар от другого. Однако суды сочли возможным определять размер налоговой обязанности в таких случаях исходя из других положений действующего законодательства.

Куртанидзе считает, что положения статей 210 "Налоговая база", 211 "Особенности определения налоговой базы при получении доходов в натуральной форме" и 228 "Особенности исчисления налога в отношении отдельных видов доходов. Порядок уплаты налога" главы 23 НК противоречат Конституции, поскольку позволяют правоприменительным органам произвольно (в виду отсутствия законодательного регулирования) определять размер обязанности налогоплательщика по уплате НДФЛ.

Вместе с тем КС не нашел оснований для принятия жалобы к рассмотрению по ряду причин. Федеральный законодатель предусмотрел в НК налог на доходы физлиц (глава 23) и установил, что при определении налоговой базы учитываются все доходы налогоплательщика, полученные им как в денежной, так и в натуральной формах, а также доходы в виде материальной выгоды (п. 1 ст. 210), отметил суд. При этом доходом, согласно п. 1 ст. 41, признается экономическая выгода в денежной или натуральной форме, учитываемая в случае возможности ее оценки. Соответствующие правила подлежат применению и при уплате налога гражданами, которые получили от других физлиц, не являющихся ИП, доходы в денежной и натуральной формах в порядке дарения (подп. 7 п. 1 ст. 228), подчеркнул КС.

"Таким образом, при уплате НДФЛ с доходов, полученных физлицами в связи с заключением ими договора дарения, подлежит учету экономическая выгода налогоплательщиков, учитываемая в той мере, в какой эту выгоду возможно оценить исходя из обстоятельств конкретного дела", – резюмирует КС. Что же касается ст. 211 НК, добавляет суд, то она устанавливает особенности определения налоговой базы при получении доходов в натуральной форме от организаций и ИП, а не от физлиц, не являющихся предпринимателями. С учетом этого обжалуемое заявителем нормативное регулирование не может рассматриваться как нарушающее конституционные права налогоплательщиков в обозначенном ею аспекте ([определение КС № 2586-О](#)).

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

## **2.6 ВС РФ утвердил новый порядок подачи документов через интернет в арбитражные суды**

Применяются новые положения с 1 января 2017 года. Порядок ВАС РФ прекратил действие с той же даты.

В новом порядке разграничены электронный образ документа и электронный документ. Электронный образ документа - это сканированная копия иска, заявления, жалобы, иного документа, который изначально был изготовлен на бумаге. Подобный вид документа предусматривал и порядок ВАС РФ, который утратил силу с нового года. По новым положениям размер файла увеличился с 10 до 30 Мб включительно, изменились требования к сканированию.

Копию нужно заверить простой электронной или усиленной квалифицированной электронной подписью.

Электронный документ изначально создается в электронной форме без предварительного документирования на бумаге. Его размер также не должен быть больше 30 Мб. При этом электронный документ, в отличие от образа, нужно заверять только квалифицированной электронной подписью.

Подавать документы онлайн по-прежнему могут пользователи личного кабинета системы "Мой арбитр" (<https://my.arbitr.ru>). Затем нужно заполнить форму на официальном сайте арбитражного суда. В новом порядке ВС РФ не только подробно указал, как это сделать, но и привел другие требования к подаче документов.

Источник: [consultant.ru](http://consultant.ru), Документ: Приказ Судебного департамента при ВС РФ от 28.12.2016 N 252 (введен в действие с 1 января 2017 года)

## **2.7 ВС РФ утвердил порядок онлайн-подачи документов в суды общей юрисдикции**

С января 2017 года в административном, гражданском и уголовном процессах по общему правилу появится возможность подавать документы в электронном виде. Чтобы ее реализовать, Верховный суд утвердил порядок.

Документы в электронном виде можно будет подавать через личный кабинет пользователя. Он будет доступен на сайте конкретного суда на интернет-портале ГАС "Правосудие" (<https://sudrf.ru/>). Уже сейчас, например, на сайте Гагаринского районного суда Москвы (<http://gagarinsky.msk.sudrf.ru/>) есть кнопка "Обратиться в суд в электронном виде". Правда, до января сервис недоступен.

Личный кабинет сформируется автоматически путем подтверждения личных данных физлица, которое подает документы.

ВС РФ различает электронный документ и электронный образ документа:

- электронный документ изначально создан не на бумаге, а в электронной форме;
- электронный образ документа - это сканированная копия бумажного документа.

Технические требования к ним неодинаковы. В целом они соответствуют тем, которые уже утверждены для обращений в ВС РФ.

После отправки документов в личный кабинет придет уведомление с датой и временем их поступления в суд. Эти данные понадобятся при рассмотрении вопроса о том, соблюден ли срок для обращения в суд.

Особенности правил подачи документов онлайн зависят от того, в рамках какого судопроизводства представляются документы: административного, гражданского или уголовного.

Источник: [consultant.ru](http://consultant.ru), Порядок подачи в федеральные суды общей юрисдикции документов в электронном виде (утв. Приказом Судебного департамента при ВС РФ от 27.12.2016 N 251). Порядок вводится в действие с 1 января.

## **2.8 Будет ли доказательством аудиозапись, сделанная без уведомления, решал ВС**

Можно ли использовать в качестве доказательства в суде аудиозапись, которая была сделана без согласия участника разговора? Рассматривая дело о взыскании долга, первая инстанция проблемы в этом не увидела. Однако в апелляции такое доказательство сочли незаконным – ведь говоривший не знал, что разговор записывается, а значит, налицо нарушение закона "О защите информации". Разбираться в вопросе пришлось Верховному суду.

## Невозвращенные долги

Анна Стаханова\* одолжила деньги знакомой семейной паре. В январе 2011 года она дала Руслану и Евгении Белых\*, ее дальней родственнице, 1,5 млн руб. на три года под 20% годовых. Деньги супругам нужны были на развитие семейного бизнеса, открытого на имя жены. Заёмщиком был муж – его имя значилось в расписке и договоре займа.

За три года, в течение которых супруги обещали вернуть долг, они успели развестись. На счет Стахановой за это время они перечислили в общей сложности 128 000 руб. – Евгения Белых перевела 98 000 руб., а ее муж – 30 000 руб. Однако остальную часть суммы в оговоренный срок так и не вернули. Забрать долги Стаханова попыталась, обратившись в суд. В иске к обоим супругам она добивалась взыскания общего долга, а также процентов за пользование займом в размере 1,45 млн руб., а также процентов за просрочку в размере почти 230 000 руб., в общей сложности 3 млн 177 000 руб.

### Чей долг?

В ходе рассмотрения дела в первой инстанции в [Московском районном суде Тверской области](#) представитель Стахановой настаивала, что долг у супругов совместный. Евгения Белых присутствовала при заключении договора займа, была с ними согласна, обсуждала со Стахановой возможность возврата долга товаром и переводила ей деньги в счёт погашения займа. То, что деньги брали на общие нужды семьи, Стаханова решила подтвердить в суде аудиозаписью разговора с Евгенией Белых.

Та же, в свою очередь, настаивала, что о долгах супруга ничего не знала. Долг, который она обсуждала с родственницей, совсем другой, заявила Белых: якобы сразу после заключения брака она без расписки брала деньги в валюте на открытие магазина детской одежды. Отдавала она деньги ежемесячно, а когда не смогла платить, в феврале 2011 года взяла кредит в рублях, чтобы погасить остатки. Эти деньги она и переводила Стахановой, а никак не выплачивала долг мужа, заявила Белых. Суд, однако, решил, что такие утверждения голословны.

Исковые требования в Московском райсуде Твери удовлетворили. С экс-супругов Белых суд постановил взыскать по 1 млн 252 000 руб. с каждого.

Но в апелляции, [Тверском областном суде](#), решение первой инстанции отменили. В [новом решении](#) по делу суд постановил удовлетворить требования Стахановой к Руслану Белых и взыскать с него в пользу истицы 3 млн 48 000 руб. А в исковых требованиях к Евгении Белых суд отказал. Стаханова не представила доказательств, подтверждающих, что долг был общим, а заём предоставлялся на нужды семьи, указано в судебном акте. Аудиозапись разговоров по телефону, расшифровка которой была в деле, – это недопустимое доказательство, заключил суд, указав, что аудиозапись была получена без согласия Евгении Белых, что нарушает нормы процессуального права о предоставлении доказательств.

### Записывать разговор – можно

Верховный суд с таким выводом [не согласился](#). Коллегия ВС по гражданским спорам под председательством судьи [Елены Гетман](#) нашла в апелляционном определении ошибку. По мнению апелляционной инстанции, запись разговора между истицей и ответчицей была сделана первой без уведомления о фиксации разговора, а потому такая информация получена помимо воли Евгении Белых, что недопустимо. В подтверждение своей позиции Тверской облсуд сослался на п. 8 ст. 9 закона "Об информации, информационных технологиях и защите



информации", который запрещает требовать от гражданина предоставить информацию о его частной жизни и получать такую информацию помимо его воли. Но апелляция не учла, что запись телефонного разговора произвел один из его участников и касалась она обстоятельств, связанных с договорными отношениями между сторонами, отметили судьи ВС. "В связи с этим запрет на фиксацию такой информации на указанный случай не распространяется", – сказано в определении ВС. В целом же аудиозаписи – самостоятельное средство доказывания, указала "тройка", и ссылаться на аудиозапись телефонного разговора можно.

В этом контексте важно понимать, что является информацией о частной жизни гражданина, обращает внимание Алина Топорнина, партнер "Юков и партнеры". По этому вопросу, напомнила она, уже выразил свою правовую позицию КС РФ.

В определении от 28.06.2012 № 1253-О указано: "Право на неприкосновенность частной жизни, личную и семейную тайну означает предоставленную человеку и гарантированную государством возможность контролировать информацию о самом себе, препятствовать разглашению сведений личного, интимного характера; в понятие "частная жизнь" включается та область жизнедеятельности человека, которая относится к отдельному лицу, касается только его и не подлежит контролю со стороны общества и государства, если носит непротивоправный характер."

В частности, КС РФ указал, что сведения должны носить личный, интимный характер. "Думается, что разговор с должником по вопросу исполнения им обязательств таковым не является. Как минимум он затрагивает кредитора в той же степени, что и должника, а потому, на мой взгляд, истец и ответчик обладают одинаковыми правами в предоставлении записи разговора в качестве доказательства", – говорит Топорнина. В целом же лучшей "страховкой" долговых обязательств всегда будет являться грамотно составленный договор с максимально однозначными формулировками, не допускающими расширительного толкования, напомнила эксперт.

Верховный суд отменил апелляционное определение и направил дело на новое рассмотрение в Тверской облсуд. О дате нового рассмотрения дела (дело № [33-389/2017](#)) на сайте суда не сообщается.

*\* – имена и фамилии участников процесса изменены редакцией*

Источник: [pravo.ru](http://pravo.ru)

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

### **3.1 Как и зачем регистрировать недвижимость**

Министерство имущественных отношений Московской области совместно с Налоговой инспекцией и администрациями муниципалитетов реализует масштабный проект по выявлению и вовлечению в оборот незарегистрированных объектов недвижимости на территории Подмоскovie — домов, коттеджей, бань, гаражей и других загородных построек.

Узнать, попал ли дачный дом или другое строение в Реестр незаконных домов и строений Подмоскovie можно на [Портале государственных и муниципальных услуг Московской области](#).

В поисковое поле достаточно ввести кадастровый номер своего земельного участка. Информация в Реестре регулярно обновляется. По состоянию на 17 января 2017 года он содержит 151 296 земельных участков по всей Московской области.

В случае, если Вы не знаете кадастровый номер, необходимую информацию можно узнать по адресу дома (строения) в [таблице](#).

Кроме того, на Портале государственных и муниципальных услуг Московской области опубликована подробная [видеоинструкция](#), о необходимости и порядке оформления недвижимости.

Источник: [mio.mosreg.ru](http://mio.mosreg.ru)

## 4. Публикации в прессе

### 4.1 Рейтинг регионов по величине налога на недвижимость

Налог на недвижимость, который рассчитывается по новым правилам, до 1 декабря должны заплатить пока что не все россияне, а лишь жители 28 субъектов страны. Органы власти этих регионов приняли решение перейти с 1 января 2015 года на применение кадастровой стоимости объектов недвижимости в качестве налоговой базы. «Известия» проанализировали ставки в этих субъектах и пришли к выводу, что, несмотря на то что у половины из этих регионов не было дефицита бюджета на момент принятия ими решения о переходе на новую систему налогообложения, значительная часть из них использует максимально возможную ставку и не предоставляет никаких региональных льгот.

До наступления 1 декабря, когда должны быть уплачены все налоги, осталось всего три дня. Самые ответственные граждане уже заплатили налог на недвижимость, который рассчитан по новым правилам — исходя из кадастровой стоимости жилья (напомним, что введение нового налога поэтапное — по 20% в год, а в полном объеме мы будем платить его к 2020 году).

Но увеличение налоговой нагрузки россияне ощутят по-разному. И дело не только в разной стоимости недвижимости (понятно, что квартира в Москве в разы дороже аналогичной квартиры в Твери). Регионы вправе самостоятельно определять налоговую ставку. Разумеется, в рамках закона, который ограничивает ее 0,3% от кадастровой стоимости недвижимости. Помимо этого, регионы могут предоставлять льготы при уплате налога некоторым категориям граждан (инвалидам, матерям-одиночкам, многодетным семьям и пр.).

По заказу «Известий» компания Berkshire Advisory Group провела исследование, в результате которого был составлен рейтинг регионов — от самых «щедрых» до самых «скупых».

— Мы провели анализ ставок налогов и льгот в тех 28 регионах, которые начали рассылать налоговые требования об уплате налога на недвижимость с кадастровой стоимости. И обнаружили: представления населения о том, что налог вводился в регионах, где всё плохо с региональными бюджетами и их срочно нужно пополнять, не соответствуют полученным данным, — сказала «Известиям» генеральный директор Berkshire Advisory Group Ирина Вишневецкая. — Как оказалось, из 28 регионов России, которые перешли на новую систему налогообложения недвижимости, 14 — то есть ровно половина — не только не имели дефицита бюджета, но и фактически являлись донорами. Оценка недвижимости зафиксирована на 1 января 2014 года, поэтому мы рассматривали экономическую ситуацию в регионах начиная с того периода.

Москва не попала в список регионов с минимальными ставками — налоговая ставка на жилые дома, квартиры и комнаты здесь составляет 0,1–0,3%. На гаражи и машино-места — 0,1%. Однако помимо 15 льгот, предусмотренных федеральным законодательством, столица дает три льготы, касающиеся налогообложения машино-мест и нежилых помещений. При этом профицит бюджета Москвы за восемь месяцев 2016 года составил 226,6 млрд рублей (по данным столичного департамента финансов).

Примерно такой же расклад в Республике Коми. Ставка налога на недвижимость здесь доходит до максимальных 0,3%, а вот дополнительных региональных льгот нет вообще.

— Ставки по налогу на имущество физических лиц устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований. В регионе каждым муниципальным образованием были определены размеры налоговых ставок исходя из своих особенностей, — пояснили «Известиям» в министерстве экономики Республики Коми. — В соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации 0,3% — это предельно допустимая ставка. В Республике Коми нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований налоговые ставки в отношении жилых домов установлены в пределах от 0,1 до 0,3%.

Как сообщили в республиканском минэкономике, это позволит увеличить налоговые поступления в бюджет.

— В соответствии с прогнозом социально-экономического развития в Республике Коми, поступления по налогу на имущество организаций в 2016 году увеличатся примерно на 1,7 млрд рублей, что на 14,5% превышает показатель предыдущего года. По налогу на имущество физических лиц планируется, что поступления в 2016 году возрастут на 20 млн рублей, или на 4,6% относительно уровня 2015 года, — сообщили «Известиям» в региональном ведомстве.

Девять субъектов РФ из 28 не предоставляют своим жителям никаких льгот по уплате налога на недвижимость. Среди них как регионы-доноры (Республика Коми, Архангельская область и Ненецкий АО), так и дотационные (Бурятия, Карачаево-Черкесия, Амурская, Владимирская, Ивановская и Псковская области, Забайкальский край).

Мягче всего переход на новый налог на недвижимость будет у жителей Тверской области. Ставка почти по всем видам недвижимости тут составляет 0,1%. Лишь для объектов стоимостью выше 300 млн рублей — 2%. При этом область оказалась социально ориентированной — в ней предусмотрено 17 региональных льгот.

— Налог на имущество физических лиц относится к местным налогам, и вопрос введения и установления налога на имущество физических лиц на территории муниципального образования, в том числе и установления ставки налога, является компетенцией представительных органов муниципальных образований, — сообщили «Известиям» в министерстве финансов Тверской области. — Установленная ставка налога в размере 0,1% позволяет осуществить плавный переход на налог на имущество физических лиц от новой налоговой базы.

В список льготников в Тверской области попали члены многодетных семей, народные и пожарные дружинники, больные СПИДом и еще 13 категорий граждан. Все они освобождены от уплаты налога на недвижимость.

С учетом не самой высокой ставки налога и обширного списка льготников Тверская область практически ничего не заработает на нововведении.

— Сумма, подлежащая уплате в бюджет по налогу на имущество физических лиц от кадастровой стоимости за 2015 год с применением поэтапного (понижающего) коэффициента 0,2, практически соответствует начислениям этого налога за 2014 год от инвентаризационной стоимости, — пояснили «Известиям» в областном минфине.

Не шоковым будет переход на новый налог и у магаданцев — там ставка составляет 0,05%.

Если же вернуться к локальным послаблениям, то на втором месте по количеству региональных льгот — Нижегородская область (шесть льготных категорий), на третьем — Удмуртия, Новосибирская и Сахалинская области (четыре льготные категории).

Три региональные льготы у граждан, проживающих в Магаданской области и в Москве. Две — у жителей Рязанской и Ярославской областей. По одной дополнительной — у проживающих в Башкортостане, Ингушетии, Мордовии, Татарстане, Московской, Новгородской, Пензенской и Самарской областях, Ханты-Мансийском АО — Югре, Ямало-Ненецком АО.

Ни на какие региональные льготы не могут рассчитывать жители Бурятии, Коми, Карачаево-Черкесской Республики, Амурской, Архангельской, Владимирской, Ивановской и Псковской областей, Ненецкого АО и Забайкальского края.

— Ставки налога ограничены законом, право их устанавливать исходя из указанного интервала закреплено за региональными властями. Выбор регионов, которые перешли на налогообложение от кадастровой стоимости с 2015 года якобы для пополнения региональных бюджетов, — полумиф, — считает Ирина Вишневецкая. — Половина из них чувствовали себя хорошо и даже «делились» с федеральным центром.

По словам профессора кафедры труда и социальной политики РАНХиГС Любви Храпылиной, стремление максимально наполнить бюджет плохо сочетается с такими понятиями, как социальная ответственность.

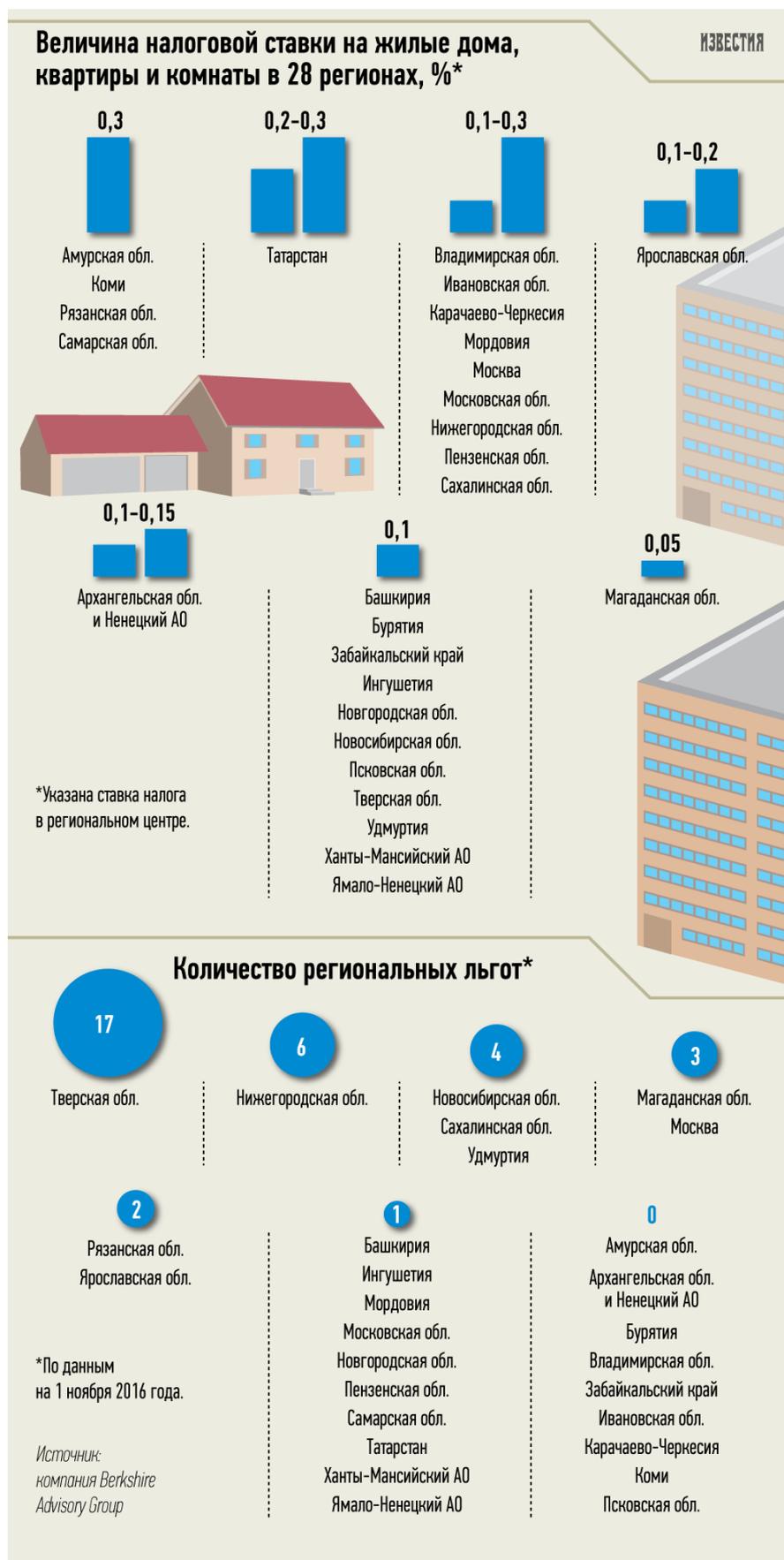
— В регионах, где нет дополнительных льгот и назначена максимальная ставка налога, каждый клочок земли превращается в источник дохода. И для простого человека там остается всё меньше места, — сказала «Известиям» Храпылина. — Крупные города становятся достаточно неудобными для жизни. Эта политика — выжать максимальное количество денег — касается всего, а не только недвижимости. С одной стороны, такая установка соответствует мировым тенденциям: жить в мегаполисах везде дорого. И с точки зрения экономики это правильный подход. Но при этом всё, что относится к вопросам социальной ответственности, как-то вдруг ушло в тень. А город всё-таки должен быть пригоден для жизни.

Между тем аналитик рейтингового агентства «Эксперт РА» Анна Астахова считает, что переход на кадастровую стоимость — это очень важный и нужный шаг для регионов.

— В первую очередь на применение кадастровой недвижимости в качестве налоговой базы перешли регионы, которые пытаются наиболее быстро и эффективно повысить свои доходы. И там, где региональная власть активно думает о путях повышения и поиска новых доходов, там переходят быстрее. И это совершенно не связано с уровнем развития региона, — сказала «Известиям» Анна Астахова. — Рано или поздно на новую систему перейдут все регионы, но хорошо, если это будет происходить быстрее. У нас текущая финансовая обстановка не очень благоприятная, а с бюджетами она наиболее тяжелая. И переход на кадастровую стоимость — довольно важный шаг в плане повышения своих собственных доходов.



Напомним, что в 2017 году на новый порядок расчета налога на недвижимость перейдет еще 21 регион, и уже 49 регионов страны будут облагать налогом на недвижимость физических лиц от их кадастровой стоимости.



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

## **4.2 Недвижимости повысили оценки. В Москве увеличилась кадастровая стоимость ряда зданий**

В наступившем 2017 году мэрия Москвы должна собрать в бюджет города в виде налогов на имущество организаций 107,2 млрд руб. Чтобы справиться с этой задачей, власти добились через Росреестр повышения кадастровой стоимости некоторых объектов коммерческой недвижимости. В их числе, например, оказался торгцентр "Наутилус" на Лубянке и бизнес-центр Neo Geo на юго-западе города.

Департамент городского имущества Москвы (ДГИ) в 2016 году обращался в специальную комиссию Росреестра за пересмотром кадастровой оценки по 900 столичным объектам коммерческой недвижимости, рассказали "Ъ" топ-менеджер консалтинговой компании и источник в мэрии. По словам одного из них, власти просили повысить кадастровую стоимость ряда объектов. В департаменте подтвердили факт обращений, не уточнив количества объектов, для которых, по мнению чиновников, требовался перерасчет кадастровой оценки. "Это касалось тех строений, на которые была установлена заниженная кадастровая стоимость из-за предоставления неверных сведений об их функциональном назначении", — пояснил "Ъ" представитель ДГИ. В результате пересмотра кадастровая стоимость некоторых зданий выросла более чем в десять раз.

Так, особняк на Тверском бульваре с торгово-офисными площадями (20,6 тыс. кв. м) до прошлого года числился в документах как социальный объект, и его кадастровая стоимость составляла 353,7 млн руб. После пересмотра этой оценки стоимость выросла до 4,6 млрд руб., а налоговая нагрузка — с 4,7 млн до 63,8 млн руб. Другой пример — находящийся у станции метро "Лубянка" торгцентр "Наутилус" (6,7 тыс. кв. м) изначально числился объектом иного назначения: его перевод в объект торговли позволил повысить кадастровую стоимость с 115,7 млн до 2,7 млрд руб., а налоговую нагрузку — с 1,5 млн до 38 млн руб. Чиновникам удалось добиться увеличения кадастровой стоимости почти в два раза бизнес-центра "Очаково" (37,4 тыс. кв. м) на Большой Очаковской улице и Neo Geo (124,6 тыс. кв. м) на юго-западе Москвы: они подорожали до 2,7 млрд руб. и 5,7 млрд руб. соответственно.

Традиционно размером кадастровой оценки недовольны собственники земли и коммерческой недвижимости. По данным московского управления Росреестра, в первой половине 2016 года было подано 824 заявления на пересмотр кадастровой оценки, что на 6% больше, чем за аналогичный период 2015 года. По статистике федерального Росреестра, за семь месяцев 2016 года после рассмотрения споров суммарная величина кадастровой стоимости снизилась на 30,3%. В будущем у региональных властей может появиться право оспаривать решение комиссии Росреестра о пересмотре кадастровой оценки, напоминает управляющий партнер Consul Group Сергей Пивоварчик. Соответствующий проект поправок к закону об оценочной деятельности сейчас на рассмотрении правительства. Основанием для оспаривания будет снижение планируемых налоговых поступлений от объекта недвижимости более чем на 50%.

Налог на имущество организаций занимает третье место по удельному весу в объеме доходов московского бюджета (налог на доходы физических лиц и налог на прибыль организаций занимают первое и второе места соответственно). Согласно бюджету Москвы на 2017 год, поступления от налога на имущество организаций должны составить 107,2 млрд руб. Чтобы поддержать их, Москва не воспользовалась отсрочкой на проведение кадастровой оценки.

Мораторий разрешает не переоценивать коммерческую недвижимость с 2017 по 2020 год, а для расчета налогов использовать наименьший из трех вариантов кадастровой оценки — определенной на 1 января 2014 года, на начало 2016 года или оспоренной в комиссии Росреестра или суде. Департамент городского имущества Москвы утвердил кадастровую оценку по состоянию на 1 января 2016 года, уточнив информацию об использовании 13 тыс. объектов недвижимости и 5 тыс. участков. По действующему законодательству кадастровая оценка в Москве должна проводиться не чаще чем раз в два года и не реже чем раз в пять лет.

По словам господина Пивоварчика, инициатива московских властей может сделать возросшую налоговую нагрузку сюрпризом для налогоплательщиков, так как они вовремя не получают уведомления об изменении кадастровой стоимости их объектов. "Авансовый платеж по налогу за третий квартал будет больше, чем рассчитывал собственник. Кроме того, нужно будет доплачивать недоимку за первые два квартала, которая образовалась из-за увеличения налоговой базы", — пояснил эксперт, добавляя, что незнание собственником об изменении кадастровой стоимости его объекта ограничивает возможности пересмотреть оценку. Чтобы оспорить кадастровую стоимость, нужно было подавать соответствующее заявление до конца 2016 года, резюмирует Сергей Пивоварчик.

Источник: [«Коммерсантъ»](#)

### **4.3 Сломанные стены: как можно и как нельзя делать перепланировку в квартире**

Перепланировка в квартирах стала привычным явлением для россиян в конце XX века. Типовое жилье, построенное в советское время, часто вызывало недовольство жильцов: кому-то не нравились слишком вытянутые комнаты «трамвайной» формы, кого-то не устраивал совмещенный санузел, третьи пытались скорректировать конфигурацию прихожей. К настоящему моменту треть всех существующих в Москве квартир подверглась перепланировкам, сообщили «РБК-Недвижимости» в риелторском агентстве «Азбука жилья». Речь идет не только о крупных переделках, но и о незначительных переносах внутренних стен, уточнили в компании. Это не значит, что все 33% квартир сохранили проведенные изменения: в отдельных случаях владельцы восстановили изначальную конфигурацию.

В настоящий момент в России действуют достаточно жесткие законы, которые регулируют перепланировки квартир в многоэтажках. За нарушение законов предусмотрены серьезные санкции — от денежных штрафов до запрета на выезд из страны или принудительной продажи жилья с аукциона. Чтобы сохранить свою квартиру и избежать наказаний, достаточно разобраться в том, что можно, а что нельзя менять в планировке.

#### **Что запрещено**

Перечень запрещенных перепланировок довольно обширен и неоднозначен — во многих случаях решение о допустимости той или иной перестройки квартиры выносит суд. «Примеры несанкционированных перепланировок таковы: увеличение/уменьшение площади гардеробной за счет смежных помещений, объединение балкона и лоджии с жилой площадью квартиры/кухни, расширение санузла за счет смежного коридора, — перечислила старший юрист адвокатского бюро А2 Мария Понаморева. — Также запрещено переносить на балкон батарею центрального отопления и демонтировать вентиляционный шкаф».

«Не допускается размещение санузла (туалета, ванной или душевой) непосредственно над

жилыми комнатами и кухнями, — добавила юрисконсульт риелторского агентства «Инком-Недвижимость» Марианна Бердыган. — Согласно действующему законодательству, регламентирующему выполнение работ по перепланировке жилых помещений, размещение душевых, ванных комнат, душевых кабинок над жилыми помещениями нижерасположенных квартир категорически запрещено. Такую перепланировку нельзя будет ни согласовать, ни легализовать в суде. Часто встречается перепланировка в виде расширения комнаты за счет балкона, когда балкон делают частью жилого помещения. К сожалению, такого рода объединение балкона и комнаты тоже невозможно будет согласовать, а узаконить в суде — крайне сложно».

Довольно часто встречаются случаи объединения кухни с комнатой: хозяева квартиры сносят часть перегородки, чтобы получить просторную столовую. Если в такой квартире имеется газоснабжение, то подобная перепланировка запрещена, указала руководитель департамента городской недвижимости компании «НДВ-Недвижимость» Светлана Бирина: в России действуют жесткие ограничения для помещений, в которые подведен бытовой газ. Немногие знают, но даже количество конфорок ограничено законом: к примеру, устанавливать четырехконфорочные газовые плиты в кухнях площадью менее 6 кв. м запрещено, рассказали «РБК-Недвижимости» в ресурсоснабжающей организации «Нижегородэнергогазрасчет». В маленьких хрущевках предельно разрешенное число конфорок равно трем.

Также в квартирах запрещено ликвидировать несущие стены — в домах советской постройки они часто оказывались перегородками между комнатами внутри одной квартиры. В некоторых регионах согласование требуется даже для банальной установки кондиционера. «В соответствии со ст. 25 Жилищного кодекса России установка внешнего блока кондиционера является переустройством, которое должно проводиться в установленном порядке, — рассказала Мария Понаморева. — Согласно пункту 3.5.8. постановления Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 г. № 170, организации по обслуживанию жилищного фонда следят за недопущением [...] установки кондиционеров». Впрочем, реальная практика в этом случае зависит от специфики каждого отдельно взятого региона, уточнила адвокат.

Серьезной проблемой может оказаться и обустройство рабочего кабинета. «Если в результате ваших преобразований получилось жилое помещение без естественного источника света, то согласовать такую перепланировку будет невозможно», — предупредили в адвокатском бюро А2.

### **Зачем ограничивают перепланировку**

У многих, кто сталкивался с невозможностью узаконить проведенную перепланировку, возникает обоснованный вопрос: почему государственные структуры считают себя вправе ограничивать возможности распоряжаться собственным имуществом? Если квартира находится в собственности у частного лица, то владелец лично несет ответственность за принадлежащее ему жилье — и зачастую не хочет спрашивать разрешение на перепланировку у сторонних инстанций. Логика проста: «моя квартира — что хочу, то и делаю».

«Если вы не специалист [в жилищном строительстве], то не можете определить нагрузки на конструкции, которые возникнут после произведенной вами перепланировки, — объяснил причину суровости законов ведущий менеджер департамента вторичного жилья риелторского агентства «Азбука жилья» Александр Лунин. — Перепланировка может привести к частичному или полному разрушению здания либо к нарушению гидроизоляции, из-за чего в здании будут возникать регулярные протечки или затопления. Порой непонятно, что лучше для собственника

— административное взыскание или возбуждение уголовного дела по факту обрушения дома или взрыва бытового газа».

К примеру, вынос на территорию балконов и лоджий батарей и водоотводных труб может повлечь промерзание жилого помещения или разрыв труб — в результате жильцы останутся без водоснабжения и отопления, рассказал Лунин.

### Как согласовать изменения

Самый простой способ безопасно провести перепланировку — обратиться в специализированную организацию, которая разработает проект и предоставит госорганам необходимую документацию. В этом случае все работы выполняют специально обученные люди. Если же перепланировка уже сделана, то собственнику придется самостоятельно собирать документы для легализации новых параметров квартиры. Весь процесс узаконивания занимает от трех месяцев до года, сообщили «РБК-Недвижимости» в компаниях «Неделько и партнеры», А2, «Люберецкая коллегия адвокатов» и «Инком-Недвижимость».

«[Для начала] понадобится технический паспорт квартиры, поэтажный план дома и экспликация. Если документов у вас нет, их нужно получить в БТИ, — рассказала Вера Ефремова из «Люберецкой коллегии адвокатов». — Далее необходимо заказать проект перепланировки в соответствующей организации, имеющей свидетельство о допуске к таким работам. С этим проектом уже можно подать заявление о перепланировке в городскую администрацию». К заявлению и проекту придется приложить правоустанавливающие документы на квартиру, техпаспорт, экспликацию до и после перепланировки, а также договор с проектной организацией и заключения компетентных органов — Роспотребнадзора, СЭС, архитектурно-планировочного управления и пожарного надзора, перечислила Ефремова.

Если государственные органы (в Москве это Мосжилинспекция, в небольших городах — мэрия или местная администрация) отказались признавать перепланировку законной, владелец жилья может обратиться в суд.

### Что решает суд

«В судебной практике решения судов не всегда понятны, — заявил Александр Лунин. — По сути, суды сейчас подменяют органы муниципальных служб, которые ответственны за согласование перепланировок. Но вот вопрос: является ли судья действительно таким специалистом, чтобы правильно принять решение?»

Среди судебных решений попадаются довольно резонансные примеры. «Незаконной перепланировкой может быть признано даже безобидное застекление балкона — в одном деле суд посчитал, что возводимые балконные конструкции ускоряют процесс разрушения элементов ограждения балкона, что подвергает риску прохожих и жильцов дома», — привела пример Мария Понаморева.

«В одной из сталинок на четвертом этаже шестизэтажного дома в шестикомнатной квартире собственник переоборудовал ванную в бассейн. Суд узаконил данную перепланировку, — сообщили «РБК-Недвижимости» в агентстве «Азбука жилья». — Заявитель смог доказать в суде, что гидроизоляция, выполненная в мокром месте, позволяет избежать протечек при использовании данного сооружения, а нагрузки при его использовании не являются критичными. В другом случае заявитель обратился в суд, чтобы узаконить небольшое смещение воздуховода. Суд отказал, мотивируя тем, что поток воздуха будет недостаточен для

полного обеспечения вентиляции иных квартир, расположенных по данному стояку, что может привести к ухудшению состояния здоровья проживающих граждан».

### **Как продать переделанную квартиру**

«Технически продать квартиру с незаконной перепланировкой можно, — утверждает Светлана Бирина из «НДВ-Недвижимости». — Основная проблема — найти покупателя на жилье. Дело в том, что ответственность за нарушения будет лежать на новом владельце помещения. Проще рассмотреть недорогой и ликвидный вариант без нарушений, с которым не будет лишних хлопот».

Обычно при продаже квартир с перепланировкой в договоре купли-продажи прописывается, что новый владелец осведомлен о факте перепланировки и берет на себя полную ответственность за дальнейшую эксплуатацию такого жилья, рассказали риелторы. «Своим клиентам мы подробно описываем существующие риски и не рекомендуем приобретать квартиры с переустройством», — предупредили в адвокатском бюро А2.

«Если перепланировку можно узаконить, то собственник либо занимается этим вопросом до продажи квартиры, либо должен быть готов существенно снизить цену по требованию покупателя, — рассказала Марианна Бердыган из «Инком-Недвижимости». — В результате снижается круг потенциальных покупателей: гражданам, желающим приобрести жилое помещение с использованием ипотеки, банк не выдаст кредит под приобретение такой квартиры. Банку необходима оценка жилого помещения, а оценка осуществляется на основании фотографий, на которых произведенные планировочные изменения будут очевидны». «Если узаконить перепланировку нельзя, а приведение помещения в порядок потребует больших финансовых затрат, покупатели неохотно рассматривают подобные варианты», — подтвердила Бирина.

Источник: [РБК](#)

## **4.4 В Думу внесен законопроект о защите прав дольщиков**

Российские законодатели намерены еще раз пересмотреть 214 федеральный закон об участии в долевом строительстве многоквартирных домов, который защищает право добросовестных дольщиков.

Новый законопроект, внесенный в Госдуму, устанавливает конкретные сроки, в течение которых застройщик обязан бесплатно устранить строительные дефекты, выявленные покупателем новостройки.

Как отмечается в [законопроекте](#), при наличии спора о качестве объекта долевого строительства застройщик в течение 10 дней с момента получения обращения обязан организовать проведение технической экспертизы объекта, срок которой не может превышать 20 дней. При этом застройщик обязан устранить только те недостатки, которые подтверждены заключением технической экспертизы. По мнению автора законопроекта, такие нормы помогут существенно снизить количество судебных дел по этим вопросам.

Как пояснили "РГ" представители риелторских компаний, сегодня обязательства застройщика перед приобретателем жилья по договору долевого участия считаются выполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи квартиры. Поэтому при подписании данного документа стоит быть особенно внимательным.

Акт приема-передачи должен содержать информацию о дате и месте его составления, описание передаваемого объекта недвижимости с указанием местонахождения, метража и стоимости, а также справку об отсутствии взаимных претензий продавца и покупателя. Если каких-то данных не хватает, дольщик вправе потребовать внести правки в документ. Если состояние квартиры не удовлетворяет клиента, то он оформляет так называемую дефектовую ведомость. И вот здесь-то как раз и возникают проблемы. Подписать-то ведомость стороны подпишут, а будет ли застройщик и когда будет переделывать свой брак, можно только гадать. Хотя по тому же 214-му закону на новостройку действует гарантийный срок в 5 лет. Застройщики вполне могут "тянуть резину" в надежде, что новосел плюнет и сам начнет делать ремонт. Предлагаемые же поправки обяжут строителей устранять брак строго в течение месяца. А не устраняешь - плати штраф или уменьшай стоимость проданного жилья. При этом предъявить свою претензию новосел может в любой момент в течение гарантийного срока.

[214-й закон](#) был принят еще в 2004 году, и с того времени не раз дополнялся различными требованиями к участникам долевого строительства. Так, последние поправки касались требований к уставным капиталам фирм-застройщиков, чтобы исключить появление на рынке заведомых банкротств.

Источник: [«Российская газета»](#)

## 5. О налогах

### ***5.1 Поправками в НК облегчен пересчет налога из-за ошибки***

Пересчитать налог на недвижимость по кадастровой стоимости с 2017 года можно будет независимо от вида ошибок.

С 1 января вступают в силу поправки в Налоговый кодекс РФ, внесенные Федеральным законом от 30.11.2016 № 401-ФЗ. Пересчитать налог на недвижимость по кадастровой стоимости можно будет независимо от вида ошибок: техническая ошибка, реестровая ошибка в Едином госреестре недвижимости, методологическая ошибка в результатах кадастровой оценки и другие. Кроме того, не имеет значения статус органа, допустившего ошибки: органы Росреестра, бюджетные учреждения, созданные субъектами РФ для определения кадастровой стоимости, и др.

С нового года скорректированная кадастровая стоимость будет учитываться при расчете налогов на недвижимое имущество, начиная с периода, в котором она была ошибочно определена.

До 1 января 2017 года пересчитать налоги на недвижимое имущество, рассчитанные по кадастровой стоимости, можно было только в случае технической ошибки, допущенной органом кадастрового учета, или в случае оспаривания кадастровой стоимости.

Источник: [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