



Дайджест правовых новостей для риэлторов *№14 Февраль 2017*

Содержание:

- 1. Новости законодательства
- 1.1 C 27 января начал действовать порядок подачи судебному приставу электронных обращений
- 1.2 Депутаты окончательно приняли поправки, согласно которым приватизация жилых помещений не будет ограничена каким-либо сроком
- 1.3 Земли в заповедниках разрешат оформлять в собственность
- 2. Судебная практика
- 2.1 Заказчик вправе одновременно взыскать договорные штраф и пени за просрочку подрядчика
- $2.2~{\rm BC}~{\rm P\Phi}$ разъяснил, как добросовестному залогодержателю сохранить залог, возникший до $1~{\rm u}$ юля $2014~{\rm roga}$
- 2.3 Верховный Суд РФ признал правомерным отказ в согласовании проекта перепланировки квартиры, указав, что Жилищный кодекс РФ не предусматривает объединение жилого помещения с нежилым без перевода жилого помещения в нежилое либо нежилого помещения в жилое
- 2.4 Верховный суд разъяснил, как разрешать споры, если нет бумаг на выделение земли
- 2.5 Заказчик не обязан полностью оплачивать некачественные работы, даже если он использовал их результат
- 3. Авторские статьи. Практические советы, рекомендации, полезная информация
- 3.1 Оформление сделки купли-продажи квартиры
- 3.2 Почему собственник не может заехать во двор?



- 3.3 Спор между подрядчиком и заказчиком
- 3.4 Как снизить риск отказа в регистрации юридического лица
- 3.5 Победа в суде кассационной инстанции. Взыскание долга на сумму 160000 долларов
- 3.6 Обжалование бездействия Минюста России
- 3.7 Росреестр информирует о новых возможностях, доступных пользователям на его официальном сайте

4. Публикации в прессе

- 4.1 Ваши дачи уже в базе все Подмосковье сфотографировали
- 4.2 Все документы на квартиры, дачи и гаражи перевели в Интернет
- 4.3 В Подмосковье предлагают повысить налог на землю с неучтенными постройками
- 4.4 Легкость рук: упрощение регистрации права собственности поможет мошенникам?
- 4.5 Минюст готов изменить правила отъема у должников единственного жилья
- 4.6 Земля в подарок
- 4.7 Сто моих бесплатных соток
- 4.8 Госдума единогласно приняла закон о бессрочной приватизации
- 4.9 Неприветливый реестр. Почему жилье стало сложно поставить на учет
- 4.10 Россияне судятся за квартиру
- 4.11 Правительство предлагает ограничить покупку машин и квартир за наличные

5. О налогах

- 5.1 Налоговые риски для бизнеса могут вырасти
- <u>5.2 ФНС России разъяснены особенности налогообложения имущества физических лиц в случае гибели или разрушения объекта недвижимости (здания, строения, сооружения, помещения)</u>
- 5.3 Россияне получат извещения о налоге на имущество за 2016 год уже весной

<u>Ответственный редактор дайджеста</u> <u>Контактная информация</u>

1. Новости законодательства

1.1 С 27 января начал действовать порядок подачи судебному приставу электронных обращений

Минюст принял приказ, который утверждает такой порядок. Но предстоит дождаться, когда ФССП по согласованию с Минкомсвязи утвердит требования к формату электронных сообщений и виду электронной подписи.

Порядок поможет взыскателям и должникам воспользоваться своим правом на подачу приставу электронных обращений: заявлений, ходатайств, объяснений, отводов и жалоб. Направить электронное обращение можно будет в том числе через личный кабинет на портале госуслуг.

Подать электронное обращение смогут взыскатель, должник или их представители. Сторона исполнительного производства должна заверить обращение электронной подписью. Ее вид и требования к форматам обращений обязана определить ФССП по согласованию с Минкомсвязи. Полагаем, необходимые документы будут приняты в ближайшее время. С 27



января и до этого момента подать заявление, ходатайство и жалобу судебному приставу можно будет через личный кабинет на сайте ФССП.

Порядком Минюста установлено, что электронное обращение будет считаться неподанным в следующих случаях:

- не соответствует формату;
- заверено не тем видом электронной подписи, который определят для таких обращений;
- направлено не тем способом, который предусмотрен порядком.

Напомним, с 15 июля прошлого года по Закону об исполнительном производстве для взыскателей и должников предусмотрена возможность направить приставу электронные обращения, заверенные электронной подписью. Однако реализовать это право стороны исполнительного производства не могли, так как не было соответствующего порядка, утвержденного Минюстом. Теперь министерство его утвердило.

Документ: Приказ Минюста России от 30.12.2016 N 333 (вступает в силу 27 января 2017 года)

Источник: consultant.ru

1.2 Депутаты окончательно приняли поправки, согласно которым приватизация жилых помещений не будет ограничена каким-либо сроком

По действующим нормам бесплатно приватизировать жилье можно только до 1 марта 2017 года.

Интересно отметить, что в первоначальной редакции законопроект предусматривал сохранение возможности бесплатно приватизировать жилье лишь до 2020 года и только для определенных категорий физлиц.

Документ: <u>Проект Федерального закона N 77072-7</u>

Принят в третьем чтении 10 февраля 2017 года

Источник: consultant.ru

1.3 Земли в заповедниках разрешат оформлять в собственность

Поправки, которые разработало Министерство экономического развития, позволят легализовать постройки на Байкале.

Земли природоохранных территорий заповедников можно будет приобрести в собственность, если они находятся в составе населенного пункта и если на них есть строение. Поправки в Земельный кодекс с таким предложением разработало Минэкономразвития, пишут «Ведомости».

Поправки стали необходимы из-за действующих ограничений с недвижимостью в ряде особо охраняемых природных территорий (ООПТ), пишет газета со ссылкой на пример населенных



Дайджест подготовлен

пунктов, расположенных на Байкале. В декабре 1996 года комитет по мировому наследию ЮНЕСКО включил озеро Байкал в список всемирного наследия, и земли, на которых расположено 159 населенных пунктов с населением 129 тыс. человек, с тех пор не передаются в частную собственность, поэтому и зарегистрировать права невозможно. Такое ограничение не должно касаться земель в населенных пунктах со зданиями, находящимися в частной собственности, сказано в пояснительной записке к поправке. Летом 2016 года Госдума приняла поправки к закону об особо охраняемых природных территориях, разрешающие создавать внутри природных заповедников биосферные полигоны — территории, на которых можно вести хозяйственную деятельность, в частности капитальное строительство.

Источник: «РБК»

2. Судебная практика

2.1 Заказчик вправе одновременно взыскать договорные штраф и пени за просрочку подрядчика

К такому выводу пришел АС Северо-Западного округа, поддержав нижестоящие инстанции. В судебной практике подобное мнение уже встречалось.

Подход кассационного суда основан на позиции Пленума ВС РФ. Она касалась вопроса соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательств. Тем не менее, по мнению АС Северо-Западного округа, из этого подхода следует: кредитор может взыскать за одно нарушение договорную неустойку в виде сочетания штрафа и пеней.

О правомерности одновременного взыскания договорных неустойки и штрафа говорится и в отказном определении $BC\ P\Phi$.

Аналогичного мнения придерживается, например, АС Восточно-Сибирского округа. Он отметил: договорные штраф и пени - это два варианта неустойки как одного вида ответственности. В такой ситуации принцип недопустимости двойной ответственности не нарушается.

Документ: Постановление АС Северо-Западного округа от 23.12.2016 по делу N A52-510/2016

Источник: consultant.ru

2.2 ВС РФ разъяснил, как добросовестному залогодержателю сохранить залог, возникший до 1 июля 2014 года

Экономическая коллегия ВС РФ в определении указала: залогодержатель вправе ссылаться на судебную практику применения законодательства о залоге, сложившуюся до 1 июля 2014 года, т.е. до того, как в ГК РФ появилось правило о защите добросовестного залогодержателя.

До Верховного суда дошло дело об обращении взыскания на предмет ипотеки - квартиру. Договор купли-продажи квартиры, которая затем была заложена, оказался ничтожным, как



притворная сделка. В итоге собственником квартиры в порядке универсального правопреемства стало муниципальное образование.

Залогодержатель решил, что залог все равно сохранился, и попытался обратить на квартиру взыскание, но нижестоящие суды его не поддержали. Они посчитали: поскольку залогодатель не стал собственником квартиры и не мог ей распоряжаться, то и договор ипотеки ничтожен. Суды отклонили ссылку на добросовестность залогодержателя, так как правило ГК РФ о защите добросовестного залогодержателя не применяется к договору об ипотеке, заключенному до 1 июля 2014 года.

Ссылку истца на судебную практику, которая должна учитываться при оценке добросовестности участников сделок, совершенных до этой даты, суды также отклонили. Они указали: практика установлена для сделок, которые оспариваются по специальным основаниям, предусмотренным законодательством о банкротстве.

ВС РФ с нижестоящими судами не согласился. По его мнению, они должны были учесть приведенную истцом судебную практику. Экономическая коллегия отметила, что к выводу о сохранении права залога за добросовестным залогодержателем, когда сделка залогодателя по покупке будущего предмета залога недействительна, приходил ВАС РФ. Этот подход применяется независимо от того, по каким основаниям сделка признается недействительной.

Как следует из спора, квартира выбыла из владения по воле продавца на основании договора. Право собственности на нее было зарегистрировано в установленном порядке за покупателем, в будущем - залогодателем. Поэтому, по мнению Верховного суда, признание договора куплипродажи притворной сделкой не может затрагивать залоговых прав залогодержателя.

Документ: Определение ВС РФ от 24.01.2017 N 310-ЭС16-14179

Источник: consultant.ru

2.3 Верховный Суд РФ признал правомерным отказ в согласовании проекта перепланировки квартиры, указав, что Жилищный кодекс РФ не предусматривает объединение жилого помещения с нежилым без перевода жилого помещения в нежилое либо нежилого помещения в жилое

Собственнику нежилого помещения и квартиры, имеющей с нежилым помещением общую стену, было отказано в согласовании перепланировки квартиры и присоединении ее к нежилому помещению. Он предполагал увеличить площадь нежилого помещения за счет дверного проема в общей стене.

Суды первой и апелляционной инстанций посчитали отказ незаконным, поскольку, по их мнению, устройство дверного проема в стене, разделяющей спорные помещения, не окажет отрицательного влияния на техническое состояние и эксплуатационную пригодность жилого дома.

Однако Верховный Суд РФ признал данные выводы ошибочными, указав, что ч. 4 ст. 29 Жилищного кодекса РФ об условиях сохранения жилого помещения в переустроенном (перепланированном) состоянии применяется с учетом специальных норм.



В п. 1.7.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170, указано, что переоборудование и перепланировка, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем, оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются. Устройство дверного проема в несущей стене здания является конструктивным изменением несущей конструкции и запрещено законом. Кроме того, ширина предполагаемого проема 160 см, в то время как в стене, разделяющей спорные помещения, предусмотрен дверной проем шириной 88 см.

Жилищным кодексом РФ не предусмотрено объединение жилого помещения с нежилым помещением без перевода жилого помещения в нежилое либо нежилого помещения в жилое. Заявитель с такой просьбой в уполномоченный орган не обращался.

Верховный Суд РФ признал отказ в согласовании перепланировки правомерным.

Определение Верховного Суда РФ от 12.01.2017 N 56-КГ16-40

Источник: consultant.ru

2.4 Верховный суд разъяснил, как разрешать споры, если нет бумаг на выделение земли

Детальный разбор действующего законодательства сделал Верховный суд, когда перепроверил итоги одного спора, касающегося сомнительных документов на земельный участок. Суть спора - прокурор пошел в суд и попросил отобрать у собственника дачный участок. Сотки много лет назад якобы выделила некому гражданину сельская власть. Но никаких документов об этом в самом местном органе власти не сохранилось, из чего, спустя годы, прокурор сделал вывод, что их и не было.

За долгое время участок несколько раз поменял хозяев и, наконец, был куплен гражданином, который вложил в приобретенную землю не только деньги, но и труд. И вдруг прокурор обратился в суд с иском, что на самом деле много лет назад выделение земли не было документально зафиксировано. А раз нет документов, значит, надо дачу у добросовестного покупателя и пользователя изъять и вернуть муниципалитету.

Ситуация, которую анализировал Верховный суд, весьма распространенная. В советское время сотки под грядки с морковкой людям выдавали самые разные организации, которые потом бесследно исчезли вместе с архивами. Да и многие граждане за годы трудной жизни зачастую теряли совсем не гербовые листики с выцветшими печатями - первоначальные свидетельства на землю.

А если к этому добавить деятельность мошенников, зарабатывающих на аферах с землей (а они при всех властях не дремлют), то положение получается весьма запутанным. И чаще всего при любой коллизии с отсутствием первоначальных документов на землю крайним в итоге оказывался добросовестный покупатель или просто честный пользователь земли.

Наша история началась с того, что прокурор одного из подмосковных городов пошел в суд, как говорят юристы, "в интересах неопределенного круга лиц" с иском к дачнику. Под словами в иске о "неопределенном круге лиц" скрывалась местная администрация. Прокурор в суде уверял, что по итогам прокурорской проверки в местной администрации не были обнаружены



бумаги о выделении соток под дачу ответчика. А тот смог представить лишь старую копию справки о выделении земли. Значит, сделал вывод прокурор, земля была выделена незаконно и ее надо изъять у собственника. Интересно, что постановление о передаче земли было вынесено предшественниками нынешней администрации - в 1993 году. А прокурорская проверка прошла спустя почти два десятилетия.

Во встречном иске ответчик уверял, что купил дачу законно и давно на ней трудится. Просил признать себя добросовестным приобретателем, в том числе и потому, что срок исковой давности давно прошел. Районный суд с дачником согласился и в иске прокурору отказал.

Областной суд решение отменил и землю отдал муниципалитету. А старую копию справки о выделении земли, оригинал которой не нашел прокурор, апелляция признала незаконной.

Все сведения о дачном участке в ЕГРП и Госкадастре областной суд велел удалить. Дачник с таким решение не согласился и дошел до Верховного суда. Там дело проверили и заявили, что ошибка в решении спора есть, и ее допустила апелляция.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда разобрала этот спор следующим образом.

Итак, в далеком 1993 году, если верить справке местной власти, землю для подсобного хозяйства бесплатно от муниципалитета получила некая женщина.

Спустя 13 лет участок был поставлен на кадастровый учет и по закону определены его границы. Участок зарегистрирован как частная собственность. За долгие годы у участка сменилось несколько хозяев. Последний купил его и зарегистрировал уже право собственности в 2011 году.

По Гражданскому кодексу у нас срок исковой давности - три года. По поводу сроков давности и их применения были специальные пленумы Верховного и Высшего Арбитражного судов.

В них разъяснялось, что течение срока давности начинается со дня, когда человек узнал, что его право нарушено.

И не важно, он сам пошел в суд, или это сделал кто-то в его интересах. Такой порядок касается в том числе и исков госорганов и органов местного самоуправления, когда они требуют вернуть им недвижимость от добросовестных приобретателей, если недвижимость изначально "ушла" от них незаконным путем.

Этому вопросу был посвящен специальный обзор судебной практики, в котором речь шла именно о том, как разные органы власти возвращают себе то, что у них незаконно забрали.

В Гражданском кодексе (статья 302) сказано, что если "имущество приобретено у лица, которое не имело право его отчуждать", а покупатель об этом знать не мог, то изначальный собственник вправе требовать вернуть это имущество у последнего собственника. Даже добросовестного.

Из всего сказанного Верховный суд делает вывод - срок исковой давности по "истребованию недвижимости (земельных участков), которая выбыла из владения органов местного самоуправления помимо их воли", надо считать с того момента, когда администрация района узнала или должна была узнать о том, что их сотки ушли в чужие руки.



Поэтому, подчеркнула Судебная коллегия по гражданским делам, срок прокурорской проверки или любой другой для начала отсчета срока давности правового значения не имеет.

По пункту 57 постановления Пленума Верховного суда (N10/22) начало срока исковой давности по искам, которые касаются зарегистрированного права, начинается со дня, когда гражданин или госорган узнал или должен был узнать о записи в ЕГРП.

При этом, подчеркнул Верховный суд, сама по себе запись в ЕГРП о праве на недвижимость или обременении права на нее не означает, что с момента внесении записи в ЕГРП "лицо знало или должно было знать о нарушении права". Главное во всем этом следующее - начало срока исковой давности для оспаривания органом местного самоуправления зарегистрированного права собственности начинается с того дня, когда орган узнал или должен был узнать о записи в реестре и о нарушении своего права.

А вот дальше - самое важное и интересное. По Земельному кодексу и по закону об органах местного самоуправления на эти органы возложена кроме всего прочего обязанность проведения муниципального земельного контроля, включая контроль по "недопущению самовольного захвата земель".

В реальности - это проведение плановых и внеплановых проверок. Да и вообще по закону местное самоуправление целиком и полностью обязано контролировать порядок на своей земле, включая утверждение границ участков, предоставление их гражданам и организациям, проверять, что на этой земле строится и что будет размещено.

Проще говоря, о нарушении своих прав муниципалитет за эти годы мог выяснить не раз и не два - в ходе любой земельной проверки, которых прошло за эти годы немало. Или со дня проведения публичных слушаний о границах своей земли.

Именно с этого времени и надо отсчитывать срок давности в три года - подчеркнул Верховный суд. Апелляция этого не учла, как и не обратила внимание на слова ответчика, что спорную землю на кадастровый учет поставили еще в 2007 году, тогда же прошло межевание и были установлены границы участка. Значит, сделал вывод Верховный суд, местная власть о нарушении своих прав на спорные сотки должна была узнать не позднее момента межевания участка и постановки соток на кадастровый учет - то есть в том же 2007 году. Но она на это не отреагировала, а апелляция, рассматривая спор, почему-то данный факт не заметила.

Решение областного суда Судебная коллегия по гражданским делам отменила. И указала, что вердикт апелляции необходимо пересмотреть в соответствии с разъяснениями, которые дал Верховный суд.

Источник: «Российская газета»

2.5 Заказчик не обязан полностью оплачивать некачественные работы, даже если он использовал их результат

К этому выводу пришел АС Волго-Вятского округа. В судебной практике встречалась и противоположная позиция: если заказчик, несмотря на заявленные им недостатки, пользуется результатами работ, уменьшать их стоимость он не вправе.



В деле, которое дошло до АС Волго-Вятского округа, заказчик внес предоплату по просьбе подрядчика. После того как подрядчик выполнил работы, стороны без замечаний подписали акт о приемке работ, а также справку об их стоимости и затратах. В течение согласованного в договоре гарантийного срока обнаружились недостатки работ. Заказчик сначала попросил подрядчика устранить недостатки, а затем направил претензию. В ней он потребовал соразмерно уменьшить цену работ.

Первая и апелляционная инстанции в целом поддержали заказчика. В кассационной жалобе подрядчик заявил, что у судов не было оснований для уменьшения цены на всю сумму некачественно выполненных работ и некачественного материала. По мнению подрядчика, выявленные дефекты устранимы, а результат работ заказчик использует по назначению.

Кассация с этими доводами не согласилась. Она отметила: право заказчика в период гарантии требовать соразмерного уменьшения цены при ненадлежащем качестве работ не зависит от обязанности подрядчика своевременно устранять недостатки и дефекты, выявленные в течение гарантийного срока. Такая обязанность подрядчика не лишает заказчика указанного права в случае, когда подрядчик своевременно не устранил недостатки.

Документы: Постановление АС Волго-Вятского округа от 12.01.2017 по делу N A39-1216/2015

Источник: consultant.ru

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

3.1 Оформление сделки купли-продажи квартиры

Одной из самых распространенных сделок с недвижимостью является сделка купли-продажи квартиры. Учитывая всю значимость и ценность сделки необходимо очень тщательно подойти к нюансам оформления квартиры в собственность.

Этапы приобретения недвижимости:

1. Юридическая проверка квартиры

С целью снижения рисков истребования приобретенной недвижимости, покупателю, перед подписанием договора купли-продажи (далее - ДКП), следует провести юридическую проверку квартиры. Проверку можно выполнить самостоятельно либо доверить специалистам компании «Юридическое бюро» (Юридическая проверка объектов недвижимости), которые, по результатам проверки, предоставят подробный отчет.

Список необходимых документов для проверки квартиры перед покупкой можно посмотреть здесь.

2. Оформление договора купли-продажи

Документом, подтверждающим право перехода собственности, является договор купли-продажи квартиры (ДКП), который заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации. Оформление договора лучше производить с участием нотариуса. Лишь в этом случае договор имеет доказательную силу в суде. Неотъемлемой частью



правоустанавливающих документов на квартиру является акт приема-передачи, о наличии которого указывается в договоре.

Также между сторонами может быть заключен предварительный договор купли-продажи квартиры, в котором обосновывается намерения сторон заключить основной договор, по истечению определенного времени. Причиной заключения такого договора, как правило, является то, что одной из сторон необходимо собрать дополнительные документы или необходимую сумму денежных средств. Данный договор не подлежит регистрации.

Скачать типовой договор купли продажи квартиры (doc)

Необходимые документы для заключения ДКП:

- 1. Правоустанавливающие документы на квартиру (договор дарения, приватизации, купли-продажи и т.д.)
- 2. Свидетельство о государственной регистрации прав на квартиру
- 3. Нотариально заверенное согласие супруга на заключение сделки, либо его личное участие при ее совершении
- 4. Доверенность, если сам участник сделки не может присутствовать при ее заключении
- 5. Паспорта продавца (продавцов) и покупателя

Документы предоставляются в подлинниках, либо в нотариально заверенных копиях.

Стоимость квартиры в договоре указывается в российских рублях.

Особенности

- В случае оформления сделки не самим собственником, а его доверенным лицом, согласно доверенности, необходимо удостовериться, что доверенность имеет юридическую силу.
- Если собственником является несовершеннолетнее лицо, то продавец обязан предоставить справку из опекунского совета о будущем улучшении жилищных условий ребенка.
- В случае приобретения доли квартиры, продавец должен в письменном виде уведомить об этом всех остальных собственников.

3. Передача квартиры и денежных средств

При условии соблюдения ранее прописанных в договоре условий, производят передачу квартиры с составлением и подписанием акта приема-передачи непосредственно в самой квартире.

Скачать типовой акт приема-передачи (doc)

Передача денег может осуществляться через банковскую ячейку, наличным или безналичным расчетом и может быть подтверждена распиской продавца о получении денежных средств.



Условия расторжения договора

Договор купли-продажи может быть расторгнут только в случаях:

- обоюдного согласия сторон
- судебного решения в результате подачи иска

Источник: Компания «Юридическое бюро»

3.2 Почему собственник не может заехать во двор?

Довольно распространенные вопросы задал нам один из собственников нежилого помещения, расположенного в жилой застройке. После приобретения недвижимости он столкнулся с проблемой при проезде во двор. Охранник не пустил его, аргументируя тем, что собственник нежилого помещения не имеет право на парковочное место во дворе, а въехать может только в единичных случаях, а именно - для погрузки-выгрузки.

Отвечаем на вопросы, которые возникают у большинства собственников, оказавшихся в такой же ситуации:

1. Имеют ли владельцы нежилого помещения право на парковочное место? Есть ли какие-либо ограничения для владельцев нежилых помещений?

Разделение прав собственников жилых и нежилых помещений неправомерно – и те, и другие имеют равные права на общее имущество дома, к которому также относится земельный участок под домом (если он сформирован).

2. Нужно ли решение собственников остальных помещений (жилых помещений) для решения вопроса доступа во двор для парковки?

Действительно, принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им относится к компетенции Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3. Могут ли остальные жильцы ограничить права собственника нежилого помещения на парковку?

Нет, разделение прав собственников жилых и нежилых помещений неправомерно – и те, и другие имеют равные права на общее имущество дома, к которому также относится земельный участок под домом – подобное решение Общего собрания, нарушающее права собственников нежилых помещений, можно будет обжаловать в судебном порядке.

4. Можно ли узнать, была ли соблюдена процедура при установке ворот (шлагбаума)?

С данным вопросом необходимо разбираться более детально, в том числе, запрашивать документы (принималось ли Общим собранием такое решение).

Источник: Компания «Юридическое бюро»



3.3 Спор между подрядчиком и заказчиком

Наш клиент, подрядчик, обратился к заказчику АО «Ванкорнефть» с требованием выплатить сумму гарантийного удержания, предусмотренного договором подряда и неустойку.

Специалистами нашей Компании были тщательно подобраны, изучены и проанализированы все материалы дела. Были предоставлены убедительные доказательства выполнения обязательств со стороны подрядчика. Согласно условиям договора Заказчик резервирует 10% от общей стоимости работ, которые выплачиваются при наличии акта приемки законченного строительством объекта (Акты КС-11, КС-14) и полученного Заказчиком заключения Госстройнадзора. Заказчик не подписал акты КС-11, КС-14, что не давало возможность выполнить условия выплаты гарантийного удержания. При этом все работы Подрядчиком были выполнены, и приняты Заказчиком без каких-либо замечаний. Позиция наших юристов строилась на доводе о том, что возможность совершения требуемых Заказчиком от Подрядчика действий была поставлена в зависимость от инициативы самого Заказчика. И соответственно в случае отсутствия такой инициативы, оснований полагать, что такое обстоятельство неизбежно наступит, у истца нет, доказательств того, что подрядчик нарушил соответствующие обязательства, не имеется. Дело №А33-25475/2014, в рамках которого рассматривался указанный спор, стало предметом рассмотрения судов трех инстанций, судебные акты, принятые судами на основании наших доводов, стали практикообразующими в Красноярском регионе. Так, суд первой инстанции в удовлетворении требований подрядчика отказал, суд апелляционной инстанции это решение отменил, принял по делу новый судебный акт, в котором воспринял позицию наших юристов и требования удовлетворил. Представителями АО «Ванкорнефть» была подана кассационная жалоба, но на основании имеющихся в деле доказательств и грамотно выстроенной защиты со стороны Компании «Юридическое бюро» она осталась без удовлетворения (постановление по этому делу можно посмотреть здесь).

Результат: В результате подрядчик получил требуемую сумму резервного удержания и неустойку, предусмотренные условиями договора.

Чем дело примечательно для нас: Спор с такой крупной организацией как «Ванкорнефть», был довольно сложным, обусловлен высокими издержками. «Юридическое бюро» выиграло дело и тем самым изменило практику, что дало возможность подрядчикам вернуть с недобросовестных заказчиков невыплаченные денежные средства.

Юристы, участвовавшие в проекте:

• Елена Казанкова

Источник: Компания «Юридическое бюро»

3.4 Как снизить риск отказа в регистрации юридического лица

С 1 января 2016г. вступили в силу изменения в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части обеспечения достоверности сведений, представляемых при государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (Федеральный закон от 30 марта 2015 года N 67-Ф3).

Законом введены ограничительные меры, направленные на отказ в государственной регистрации юридического лица, если в регистрирующий орган представлены документы для



включения сведений об учредителе (участнике) юридического лица либо о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица, в отношении одного из следующих лиц:

- а) владевших на момент исключения ООО из ЕГРЮЛ как недействующего юридического лица не менее чем 50% голосов от общего количества голосов участников данного общества с ограниченной ответственностью, которое на момент его исключения из ЕГРЮЛ имело задолженность перед бюджетом или бюджетами бюджетной системы Российской Федерации либо в отношении которого указанная задолженность была признана безнадежной к взысканию в связи с наличием признаков недействующего юридического лица, при условии, что на момент представления документов в регистрирующий орган не истекли 3 года с момента исключения данного общества с ограниченной ответственностью из Единого государственного реестра юридических лиц;
- б) имевших на момент исключения юридического лица из ЕГРЮЛ как недействующего юридического лица право без доверенности действовать от имени такого юридического лица, которое на момент его исключения из Единого государственного реестра юридических лиц имело задолженность перед бюджетом или бюджетами бюджетной системы Российской Федерации либо в отношении которого указанная задолженность была признана безнадежной к взысканию в связи с наличием признаков недействующего юридического лица, при условии, что на момент представления документов в регистрирующий орган не истекли 3 года с момента исключения указанного юридического лица из Единого государственного реестра юридических лиц;
- в) являющихся лицами, имеющими право без доверенности действовать от имени юридического лица, в отношении которого в Едином государственном реестре юридических лиц содержится запись о недостоверности сведений о юридическом лице либо имеется неисполненное решение суда о ликвидации указанного юридического лица;
- г) являющихся участниками ООО, владеющими не менее чем 50% голосов от общего количества голосов участников данного общества с ограниченной ответственностью, в отношении которого в Едином государственном реестре юридических лиц содержится запись о недостоверности сведений о юридическом лице либо имеется неисполненное решение суда о ликвидации указанного юридического лица, за исключением случая, когда на момент представления документов в регистрирующий орган истекли 3 года с момента внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

Также основанием для отказа в государственной регистрации юридического лица является несоблюдение установленного законодательством Российской Федерации порядка проведения процедуры ликвидации или реорганизации юридического лица, а также иных требований, обязательных для осуществления государственной регистрации.

"Ведомости" рассказывают, что в 2016 году в ЕГРЮЛ стало почти на 781 000 компаний меньше, чем годом ранее. 84% из них были исключены из реестра по решению ФНС, поскольку в течение длительного времени не предоставляли отчетность или отсутствовало движение по их счетам. За весь 2016 год из реестра было исключено в 3,6 раза больше компаний, чем за 2015 год. Издание отмечает, что у налоговиков появились новые инструменты для борьбы с однодневками — например, дополнительные основания для отказа в регистрации или право проверять достоверность сведений при регистрации компаний, проводя осмотры.

С целью уменьшения риска отказа в регистрации новой организации, наша Компания предлагает услуги по её проверке, с целью выяснения являются или являлись ранее учредители



регистрируемой организации участниками (учредителями, директорами) компаний, в которых начата процедура принудительной ликвидации. Наши юристы в короткие сроки предоставят всю необходимую и актуальную информацию, экономя Ваше драгоценное время.

Источник: Компания «Юридическое бюро»

3.5 Победа в суде кассационной инстанции. Взыскание долга на сумму 160000 долларов

В нашу Компанию обратился клиент по вопросу предъявления к нему необоснованного иска о взыскании задолженности валютных средств. В качестве доказательства истцом были предоставлены заключенный 11 лет назад Договор займа и расписка на сумму 160 000 долларов.

По результатам рассмотрения дела в предварительном судебном заседании, в соответствии с представленной специалистами нашей Компании позицией, в удовлетворении иска было отказано в связи с истечением предельной исковой давности (10 лет).

Однако впоследствии судебная практика по вопросу применения предельной исковой давности была изменена, в результате чего апелляционной инстанцией было отменено решение суда по делу и вынесен новый судебный акт об удовлетворении исковых требований Истца в полном объеме.

В связи с тем, что первоначально суд первой инстанции разрешил дело, не переходя к его рассмотрению по существу, Клиент был лишен возможности заявить о том, что он не подписывал указанный договор и расписку к нему, и ходатайствовать о проведении по делу почерковедческой экспертизы.

Юристами нашей Компании было организовано проведение внесудебного почерковедческого исследования подписей на документах, в соответствии с которым специалист пришел к выводу, что наш Клиент не подписывал Договор займа и расписку к нему. Используя указанное доказательство, специалисты Компании «Юридическое бюро» подготовили и подали кассационную жалобу, которая была признана обоснованной. Суд кассационной инстанции справедливо рассудил, что у Ответчика отсутствовала возможность надлежащим образом защитить свои права и представить подтверждающие его позицию по делу доказательства при рассмотрении дела судами первой и апелляционной инстанций. Вынесенные по делу решения обеих инстанций были отменены, дело направлено на новое рассмотрение в первоначальный суд.

При повторном рассмотрении дела специалистами Компании было заявлено ходатайство о проведении по делу судебной почерковедческой экспертизы, а также были представлены кандидатуры соответствующих экспертных учреждений, воспринятые судом. Суд признал ходатайство обоснованным и удовлетворил его, приостановив производство по делу на длительный срок.

После проведения исследования, эксперты пришли к аналогичному выводу о нетождественности подписей Ответчика с подписями на документах, представленных Истцом в обоснование своих требований. Экеспертное заключение было положено судом в основу



вынесенного по делу решения об отказе в удовлетворении заявленных требований в полном объеме.

В результате реализации проекта Клиент был полностью защищен от предъявленных к нему требований, а сам процесс взыскания был существенно растянут во времени.

Юристы, участвовавшие в проекте:

- Елена Казанкова
- Надежда Метелица
- Юлия Припускова

Источник: Компания «Юридическое бюро»

3.6 Обжалование бездействия Минюста России

К нам обратилась нотариус, практикующая уже более 20 лет, но с 2014 года не имеющая источника получения дохода, поскольку незаконно лишена возможности работать по специальности.

В 2015г. мы писали о деле московского нотариуса, которого лишили прав нотариальной деятельности (Банковский вклад нотариуса), но, несмотря, на отмену решения суда, нотариус и по сей день не может продолжить профессиональную деятельность.

Суть дела: Московская городская нотариальная палата обратилась с исковым заявлением в районный суд города Москвы о лишении нотариуса права нотариальной деятельности.

Решением районного суда г. Москвы в удовлетворении исковых требований Московской городской нотариальной палаты отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда Решение районного суда г. Москвы отменено, дело было разрешено по существу, а наша клиентка оказалась лишена права нотариальной деятельности.

На основании Апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда Главным управлением Министерства юстиции России по Москве был издан Приказ о прекращении полномочий нотариуса. Соответствующая запись о прекращении полномочий внесена в реестр нотариусов и лиц, сдавших квалификационный экзамен. Наша клиентка, в связи с прекращением полномочий в установленном порядке была снята с учета в налоговом органе, в Пенсионном фонде РФ, в Федеральном фонде обязательного медицинского страхования, а также в Фонде социального страхования РФ.

Следующим шагом с нашей стороны была подача апелляционной жалобы в Верховный суд. Определением Верховного Суда РФ от 13.04.2015 г. Апелляционное определение Московского городского суда было отменено, Решение районного суда г. Москвы оставлено в силе.



После отмены Апелляционного определения Московского городского суда наша клиентка неоднократно обращалась в ГУ Министерство юстиции России по Москве с просьбами о совершении необходимых действий для продолжения профессиональной деятельности.

В ответ на обращение нотариуса 17 апреля 2015г., заместитель начальника ГУ МЮ России по Москве 18 мая 2015 года сообщил о том, что судебные документы в Управление не поступали. При этом ГУ МЮ России по Москве являлось привлеченным третьим лицом по этому делу и не могло не знать об имеющемся судебном решении. 20 мая 2015 года наша клиентка вновь обратилась в ГУ МЮ России по Москве с аналогичным заявлением с приложением копии определения Верховного суда РФ от 13 апреля 2015 года. В ответ на данное обращение, заместитель начальника ГУ МЮ России по Москве 23 июня 2015 года сообщила о том, что Управлением направлен запрос в Судебную коллегию по гражданским делам Верховного суда РФ о порядке разъяснения исполнения решения Верховного суда РФ в части наделения полномочиями нотариуса.

13 июля 2015 года Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда РФ отказала в даче разъяснений о порядке восстановления полномочий нотариуса, в связи с тем, что вопросы, связанные с наделением нотариуса полномочиями в соответствии со ст.12 Основ законодательства о нотариате, Определением Верховного суда РФ от 13.04.2015 года не разрешались, так как Решением суда первой инстанции, оставленным в силе судом кассационной инстанции, она не была их лишена.

В определении об отказе дачи разъяснений Верховный Суд РФ высказал свою позицию о том, что определение Верховного суда РФ от 13 апреля 2015 г. подлежит немедленному исполнению применительно к положениям ст. 211 ГПК РФ, предусматривающим, в том числе немедленное исполнение решения суда о восстановлении на работе.

Однако, должностные лица ГУ МЮ России по Москве, нагло проигнорировав мнение Верховного суда РФ по делу, решение вновь не исполнили. Ответной реакцией на такое бесчинство, стало составленное управляющим партнером Юрбюро заявление о преступлении совершенном должностными лицами Минюста в отношении нотариуса, описывая сложившуюся ситуацию как пример вопиющего беззакония и попрания гражданских прав, учитывая и статус неисполняемого судебного решения, и функции Министерства юстиции РФ, определенные Положением о Минюсте России.

Не переставая писать обращения (очередное обращение от 04.02.2016г.) в Минюст, наша клиентка получила ответ 02 марта 2016 года от статс —секретарь-заместителя Министра юстиции РФ, в котором сообщалось, что порядка восстановления в должности нотариуса нет, и она может обратиться в районный суд г.Москвы с заявлением о повороте исполнения решения.

В дальнейшем, специалисты Юрбюро, представляя интересы нотариуса, обратились в районный суд с иском о повороте исполнения решения суда и одновременно о признании незаконным бездействия ГУ Минюста России по Москве, выражающегося в непринятии мер и неосуществлении юридических и фактических действий в рамках своей компетенции в целях восстановления полномочий нотариуса на осуществление нотариальной деятельности.

В итоге 14.12.2016 года Мосгорсуд отказал в заявлении о повороте исполнения решения по делу и удовлетворил иск о признании незаконным бездействия ГУ Минюста России по Москве.

Понимая что, возможно до закрытия дела предстоит ещё не одно судебное заседание, наша клиентка написала ещё одно обращение к Статс-секретарю - заместителю Министра юстиции Российской Федерации, в котором просит взять на личный контроль вопрос выполнения ГУ



Минюстом России по Москве всех необходимых действий, которые должны привести к возобновлению её профессиональной деятельности.

На данный момент мы с нетерпением ожидаем от ГУ Министерства юстиции России по Москве выполнения судебного решения и совершения действий для продолжения профессиональной деятельности нотариуса.

Юристы, участвующие в проекте:

- Елена Казанкова
- Ольга Соболева

Источник: <u>Компания «Юридическое бюро»</u>

3.7 Росреестр информирует о новых возможностях, доступных пользователям на его официальном сайте

Сообщается, что на сайте Росреестра реализовано предоставление в электронном виде еще одного вида сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) - выписка о кадастровой стоимости объекта недвижимости. В выписке из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта содержится: описание объекта - вид и кадастровый номер, величина кадастровой стоимости, дата ее утверждения, реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости, а также дата ее внесения в ЕГРН, даты подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости и начала применения кадастровой стоимости. Сведения из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости можно запросить по состоянию на дату запроса или на другую интересующую дату.

Также доработаны сервисы "Личный кабинет правообладателя", "Личный кабинет кадастрового инженера" и "Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online", которые предоставляют актуальную информацию из ЕГРН об объекте недвижимости. В личном кабинете правообладателя доступен сервис "Офисы и приемные. Предварительная запись на прием", который предоставляет заявителю возможность заранее спланировать визит в офис Федеральной кадастровой палаты для получения услуг Росреестра.

Кроме того, на сайте открыт доступ к сервисам, которые позволяют получить информацию о ходе оказания услуги ("Проверка исполнения запроса (заявления)"), проверить корректность электронной подписи и распечатать полученную в электронном виде выписку ("Проверка электронного документа").

Источник: consultant.ru

4. Публикации в прессе

4.1 Ваши дачи уже в базе — все Подмосковье сфотографировали



Министр имущественных отношений Московской области Андрей Аверкиев рассказал Business FM, что аэрофотосъемка всей территории региона была выполнена еще в 2014 году. И сейчас главная задача чиновников — напомнить владельцам незарегистрированных домов о необходимости встать на кадастровый учет.

Всю загородную недвижимость в Подмосковье уже сфотографировали. В правительстве Московской области. Business FM рассказали, как и за что дачники скоро будут платить налог. Ранее появилась информация, что до мая будет идти аэрофотосъемка объектов, после чего владельцев незарегистрированных капитальных строений, возможно, обложат тройным налогом. Но вот что Business FM заявил министр имущественных отношений Московской области Андрей Аверкиев.

Очень много всяких сведений ходит о том, что будет, что не будет, что делать дачникам, что им не делать, что над их дачами летает, что там не летает, что надо регистрировать, что не надо регистрировать. Пожалуйста, вам слово: что на самом деле происходит?

Андрей Аверкиев: Я попробую дать объективную информацию, что происходит сегодня в Московской области, чем занимаются наши коллеги в муниципалитетах под нашим организационным началом — Министерства имущественных отношений. Основная задача у нас — не заборы, не бани, не теплицы. Эту работу мы начали в мае-июне 2016 года, когда увидели, что довольно серьезные объекты, а именно дома, реальные дома площадью несколько сотен квадратных метров, иногда и тысяч квадратных метров, целые дворцы не стоят на кадастровом учете, на них не зарегистрированы права собственности, соответственно, такие объекты не попадают в налогообложение. Посчитали, сколько примерно может быть в области. Конечно, это прогнозная цифра, но она все равно нас поразила. Мы прошли несколько населенных пунктов, несколько деревень и увидели, что порядка 30% объектов не стоят на кадастровом учете, не зарегистрированы, соответственно, не являются налогообложения. И элементарным математическим подсчетом пришли к тому, что по области таких объектов может быть порядка полумиллиона. Мы понимаем, что система регистрации прав, система кадастрового учета довольно сложная по законодательству у нас, но все равно это не повод не регистрировать объекты и уклоняться, по сути, от налога. Кто-то, конечно, из наших жителей пугается этой сложной процедуры, а кто-то, наверняка, и умышленно не ставит свои объекты на кадастровый учет и, по сути, уклоняется от налогообложения. И когда мы это увидели, поставили перед собой простую задачу выявить такие объекты, и тут мы воспользовались теми информационными ресурсами, которые были созданы в Московской области. Понятно, что никакие квадрокоптеры не летают.

Говорили, что ведется аэрофотосъемка.

Андрей Аверкиев: Давайте поясню. Аэрофотосъемка всей территории Московской области была выполнена в 2014 году. Это был госзаказ, государственная профессиональная организация облетела на самолете со специальными камерами всю Московскую область. Эта съемка была сшита и наложена на картографический ресурс, то есть мы получили карту Московской области, но не в виде всех известных символов, а в виде реального фотоизображения. Причем это изображение высококачественное, высоко детальное, и с этой аэрофотосъемки можно увидеть все вплоть до автомобиля и каких-то мелких форм. Сейчас никто не летает над областью, эта аэрофотосъемка 2014 года. На эту аэрофотосъемку были наложены данные кадастра недвижимости, получена информация из Росреестра о зарегистрированных правах, получена информация из налоговой службы по тому, по каким недвижимости выплачивается налог. когда мы совместили И информационные источники, мы увидели, что, действительно, довольно серьезное количество строений, причем серьезных строений, не заборы и не колодцы, реально отсутствуют в кадастре



и данных налоговой инспекции. Именно такие объекты мы выявили, и именно сейчас третий этап у нас — это выявить владельцев таких домов, причем мы понимаем, повторюсь, это важно, что аэрофотосъемка была выполнена в 2014 году, а сегодня у нас 2017 год, прошло уже два с лишним года, и очевидно, что на обходах, которые мы проводим вместе с коллегами из муниципалитетов, мы видим, что эти дома реально используются, в них живут люди, они подключены к электроэнергии, оплачивают газ, виден там свет, и понимаем, что действительно дома подлежат налогообложению, это действующие, жилые объекты. И таких объектов порядка 500 тысяч, мы прогнозируем, и их владельцы — и есть объект наших поисков, и наша задача каждому из таких владельцев напомнить, что необходимо защитить, в том числе и свои права собственности на те объекты, в которых они проживают, зарегистрировать их, и, соответственно, как логичное следствие, это стать плательщиком налога на имущество физических лиц, как и все остальные граждане страны. Вот в чем суть наших действий. Понятно, что на земельных участках могут находиться и другие сопутствующие объекты. Мы знаем, что есть большой дом, основной дом. На земельном участке может быть выстроен гостевой дом, гараж на несколько автомобилей с подсобными помещениями, баня, бани тоже бывают не 5х6 сруб, а бывают довольно серьезными по площади объекты — это все объекты капитального строительства, это все то, что также подлежит регистрации прав и налогообложению. Поэтому наш упор на эти объекты — капитальные объекты, не заборы.

Когда об этом обо всем писали, ссылались на правительство Московской области, и речь шла, как все поняли, именно об аэрофотосъемке, и подумали, что сейчас дроны и летают, чтобы все это выявить.

Андрей Аверкиев: Сейчас вы получили информацию от первоисточника. Я непосредственно отвечаю за этот проект, за выявление таких объектов, чьи владельцы уклоняются от налогообложения. Сейчас вы от меня получаете действительно объективную и достоверную информацию.

Сейчас никто не летает?

Андрей Аверкиев: Конечно, нет.

А то, что с 2014 года могло многое измениться, что-то еще построили?

Андрей Аверкиев: Могло, но это уже следующий этап в нашей работе. Мы идем последовательно, поэтапно, что за это время появились новые дома, мы понимаем, что стройка идет, дачные поселки растут, и кто-то не регистрирует права на вновь построенные объекты, но повторюсь, шаг за шагом, давайте мы будем идти последовательно, сначала разберемся с теми объектами, которые были построены до 2014 года.

Но люди, тем не менее, волнуются. Потому что я понимаю ваше желание взять налоги с дворцов роскошных, но дачники переживают то, что под налоги попадут их летние домики, любые объекты капитального строительства, которые находятся на участках.

Андрей Аверкиев: Мы же здравомыслящие люди, и понятно, зачем тратить время и силы на те объекты, которые, в принципе, не подлежат налогообложению, на такие, как беседки. И еще важный момент: многие о нем забывают и не знают, дело в том, что в соответствии с налоговым законодательством, Налоговым кодексом, объекты площадью менее 50 квадратных метров вообще не подлежат налогообложению. Это действует налоговый вычет. Условно говоря, у вас дом 100 квадратных метров, налоговый вычет — 50, 100 минус 50, и только площадь, равная 50 квадратным метрам, будет облагаться налогом на имущество. Если у вас



дом меньше 50 квадратных метров, какой-то садовый дом 30 квадратов 5х6, то он не является объектом налогообложения.

Тем не менее, нам уже рассказывают истории, что людям — закона еще нет — а уже приходят некие уведомления из налоговой насчет конкретно таких небольших построек.

Андрей Аверкиев: Занимаясь этой работой, понятно, что логическим завершением, когда мы выявили с помощью аэрофотосъемки незарегистрированный дом, в результате обхода на местности убедились в том, что он существует, что он жилой, что там живут, значит, следующий шаг — это уведомление из районной налоговой инспекции владельцу такого дома, которое, как правило, мы вручаем под расписку, о том, что «уважаемый житель Московской области, мы увидели, что вы являетесь владельцем такого строения, что ваше строение не зарегистрировано, что вы не уплачиваете налог, как положено, будьте любезны сделать то-то и то-то». Это что касается логического завершения этой работы. А дальше мы надеемся, что, как правило, люди откликаются, тем более, мы помогаем, даем понятный алгоритм действий, упрощаем жизнь, стараемся сократить трудозатраты, привлекаем наше подведомственное предприятие — Московское областное БТИ — для постановки на кадастровый учет таких объектов и оказываем всяческую консультативную помощь. У нас много сотрудников, чьи телефоны указаны в таких уведомлениях, соответственно, принимаются звонки от жителей, и мы консультируем, как надо действовать. Что касается налоговых уведомлений, которые получают уже люди, но эти уведомления получают в обычном режиме. Здесь я не исключаю ошибки, потому что все равно, это надо признать, отдельные ошибки и в базах налоговой службы, и в Государственном кадастре недвижимости имеются. У нас на территории области больше 8 млн объектов недвижимости — это и квартиры, и комнаты, и, к сожалению, встречаются ошибки, которые влекут за собой даже такие смешные примеры, хотя люди, которые получают налоговые уведомления, им точно не до смеха, но мы с таким сталкивались, понятно, что какое-то считанное количество раз, когда, например, площадь квартиры в жилом доме учтена как площадь всего жилого дома, и автоматом программа налоговой службы рассчитывает налог за однокомнатную квартиру не за 40 квадратных метров, условно говоря, а за несколько тысяч квадратных метров, и гражданину, собственнику прилетает налог в несколько сотен тысяч рублей. Это очевидная ошибка. Понятно, что она исправима, это техническая ошибка, ошибка в Государственном кадастре недвижимости. Пугаться не нужно, здесь мы объясняем людям, что нужно просто либо сообщить в Министерство имущественных отношений на нашу почту, или через портал «Добродел» можно заявить о такой ошибке, и в бесспорном порядке, во внесудебном порядке мы такие ошибки исправляем. Пугаться не нужно, это все в пределах погрешности.

Андрей Владимирович, такой вопрос задают радиослушатели. Вот у человека на участке домик 4x4 метра стоит на деревянных столбах, вкопанных в землю. Люди приходят в Регпалату и спрашивают, нужно ли регистрировать? Им говорят: хотите — регистрируйте, хотите — нет, но если зарегистрируете, будете платить налог. Им что делать?

Андрей Аверкиев: Здесь действительно по желанию. Если есть желание зарегистрировать такой дом площадью 16 квадратных метров в качестве объекта недвижимости, то вы имеете право это сделать. Но этот объект не будет являться объектом налогообложения, потому что существует налоговый вычет — 50 квадратных метров.

То есть ни просто налога, ни тройного налога с него взиматься не будет?

Андрей Аверкиев: Никакого налога с него взиматься не будет. Я чуть более подробно хотел остановиться на очередной ошибке, которая тиражируется. Это тройной налог. Речь идет



немножко о другом, не о тройном налоге на дом, о налоге на имущество, потому что там никакой налог взять невозможно, потому что этот дом отсутствует в качестве объекта налогообложения. Ведь инициатива другая, инициатива Федеральной налоговой службы, Министерства финансов РФ сделать повышенный земельный налог, на земельный участок. Потому что давайте такой пример себе представим: вы являетесь собственником земельного участка и решили построить у себя дачный дом на участке. Понятно, что, если бы вы не были собственником, то вы бы и дом не стали строить, потому что велики риски, это совсем самовольное строительство, и можно потерять деньги. Но если вы — собственник, то вы понимаете, что тот дом, который вы построили, можно вроде как не регистрировать и налог с него не платить. Это та самая ситуация, о которой я только что подробно рассказывал. И речь идет о том, что раз мы не можем взять налог на имущество на незарегистрированный дом, то логика следующая: мы выявляем такой дом, выявляем собственника земельного участка, который такой дом построил, и говорим: раз ты дом не зарегистрировал, налог на дом не платишь, будь любезен заплатить с неким повышающим коэффициентом, к примеру, три, налог на земельный участок. Мы же два налога платим: земельный налог на земельный участок, налог на имущество на дом на земельном участке. Поэтому речь идет именно об этом.

Если находится на этом же земельном участке еще один построенный летний домик или баня, не зарегистрированный, то налог повышаться тоже не будет?

Андрей Аверкиев: Не будет.

А если кто-то все-таки увидит, что над ним летает коптер?

Андрей Аверкиев: Это точно не инициатива правительства Московской области, это кто-то, может быть, так развлекается.

Как быть с недостроенным домом?

Андрей Аверкиев: А что Вы понимаете под недостроенным домом?

У меня закончились деньги на строительство, и я его немножко заморозил и, может быть, еще лет пять буду строить, но там уже можно немного жить.

Андрей Аверкиев: Немного жить или жить, или не жить точнее?

Это такой философский вопрос: кто-то скажет, что здесь невозможно жить, а кто-то скажет, что жить вполне возможно.

Андрей Аверкиев: А кто-то скажет, что я ручку не докрутил, поэтому считаю, что у моего дома не завершено строительство. Понятно, что здесь есть некая субъективная сторона, и для этого обходы и нужны, чтобы комиссия, в которую входят представители муниципалитета, администрации, налоговой инспекции, правительства Московской области своими глазами убедились, что это не просто дом, а что он реально жилой, что он подключен к электричеству, может быть, каким-то другим инженерным сетям. Там живут люди. Ведь можно легко определить, является дом жилым или находится еще в стадии строительства.

Таких объектов много, сможет ли комиссия все их обойти?

Андрей Аверкиев: У нас это впереди, надеемся, что сможем.



Источник: bfm.ru

4.2 Все документы на квартиры, дачи и гаражи перевели в Интернет

С этого года всю информацию о недвижимости и ее собственниках начали вносить в Единый госреестр недвижимости. Бумажных документов уже нет. Люди волнуются, надежно ли защищены их данные от хакерских атак, от рейдерских захватов и других рисков.

Опасаются они и возможных злоупотреблений при подаче документов через Интернет. Где гарантия, что не будут поданы поддельные договоры купли-продажи? И кто несет ответственность за внесение записей в реестр?

С этими вопросами "РГ" и обратилась в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). В ведомстве уверенно заявили, что с началом работы Единого госреестра недвижимости (ЕГРН) надежность хранения данных о миллионах квартир, дач, земельных участков, напротив, в разы возрастает, а новый Закон "О государственной регистрации недвижимости" дает возможность создать щит от мошенников и криминала. Как?

"Все записи ЕГРН хранятся в электронной базе данных, многократное резервное копирование которой и высокая степень безопасности позволяют надежно защищать сведения", - пояснили в Росреестре. Например, сегодня по закону единственным доказательством существования прав собственности становится электронная запись в ЕГРН.

Подделать ее, уверяют в ведомстве, невозможно. Современные технологии, по словам работников службы, позволяют отсечь любое постороннее вмешательство в электронный ресурс. В то время как свидетельство о государственной регистрации прав в бумажном виде подделать гораздо легче.

Что касается ответственности за регистрацию сделок, то новый закон предусматривает ее не только для органа регистрации прав (Росреестра), но и для персонального государственного регистратора. В том числе материальную. Впервые чиновники рублем ответят за нарушение сроков, технические ошибки в документах, уклонение от выполнения своих обязанностей.

Росреестр, кстати, как и раньше, проводит правовую экспертизу документов, в том числе проверку законности сделки (за исключением нотариально удостоверенной сделки).

Единственно, при заключении сделки государственный регистратор не проводит криминалистическую, в частности почерковедческую, экспертизу документов. Росреестр не вправе подменять собой правоохранительные, судебные органы. Такие же правила были установлены законом, действовавшим до 2017 года. Если регистратор видит подделку, то направляет информацию об этом в правоохранительные органы.

Внесенная в ЕГРН запись является доказательством прав на собственность, а зарегистрированное право может быть оспорено только в суде.

И еще одна превентивная мера. Для большего спокойствия и для защиты от действий мошенников у собственника недвижимости есть право в любой момент подать в Росреестр заявление о внесении в ЕГРН записи, запрещающей проведение от его имени и без его личного присутствия действий с недвижимостью, не производить сделки в других регионах. Такая



запись дает регистраторам право отказать в сделке с вашей квартирой или домом даже человеку, у которого на руках будет выданная вами доверенность.

Теперь о хакерах. Так смогут они добраться до наших данных? "Нет, - уверяет Виктор Журба, председатель комитета "Деловой России" по кадастру и налогообложению недвижимости. - Прямого доступа к ним из внешних сетей нет. Все данные, которые Росреестр представляет в публичный доступ, - это лишь "фотография" защищенных оригинальных сведений. Бояться атаки на эти данные - все равно что бояться испортить фотографию человека, чтобы не причинить ему реальную боль".

А где гарантия, что через Интернет не будут поданы поддельные договоры купли-продажи? Ее обеспечивает электронная подпись покупателя и продавца, поясняет Журба, а получить такую подпись можно только лично. Кроме того, надежность защиты сведений и гарантия прав обеспечены государством.

Десять дней на регистрацию

Новые правила регистрации недвижимости предусматривают возможность подачи документов через Интернет.

"И сейчас идет адаптация, поэтапная "тонкая настройка" масштабной и сложной в техническом плане системы ЕГРН под условия огромной страны", - поясняют в Росреестре.

На сайте запущены несколько сервисов, которые предоставляют информацию из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, позволяют получать информацию: "Проверка исполнения запроса" (статус учетно-регистрационной процедуры), "Проверка электронного документа" (печатное представление выписки с проверкой электронной цифровой подписи).

А с этой недели откроется доступ к сервису по предварительной записи на прием документов, предоставлению из Единого госреестра недвижимости данных в онлайн. Также Росреестр разрабатывает сервис "Личный кабинет правообладателя". С его помощью можно посмотреть все объекты недвижимости, которые вам принадлежат.

"К плюсам нового закона относится упрощение порядка учета, при котором кадастровый учет и государственная регистрация прав на недвижимое имущество объединяются в единую электронную систему, а также минимальные сроки регистрации", - комментируют в Росреестре.

В Единый государственный реестр недвижимости стекаются сведения из двух источников - Государственного кадастра недвижимости (ГКН) и Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП). До сих пор кадастровый учет и регистрация прав были разными процедурами. Теперь новые владельцы смогут одновременно подавать заявления на кадастровый учет и регистрацию прав, что многократно экономит время.

В Росреестре уточняют, нужно подать одно заявление, по которому в течение 10 дней регистраторы одновременно оформят и кадастровый учет, и регистрацию прав.

Если вам требуется получить одну из этих услуг, то на регистрацию прав уйдет не более 7 дней, а на постановку на кадастровый учет - не более 5 дней. Можно также обратиться в любой многофункциональный центр "Мои документы". В этом случае срок получения услуги увеличится на два дня.



Выписку из Единого государственного реестра недвижимости можно получить в любом уголке страны. Если, к примеру, ваш земельный участок расположен в одном городе, а вы живете в другом населенном пункте, то, чтобы подать документы на регистрацию прав собственности, вам отныне необязательно ехать в город, где участок. Обратиться можно в любой офис Росреестра в любом городе России.

Как сообщили "Российской газете" в Росреестре, за 10 дней работы по новому законодательству в ведомстве приняли более полутора миллионов запросов и заявлений на получение сведений из Единого госреестра недвижимости, регистрацию прав и постановку на кадастровый учет.

Источник: «Российская газета»

4.3 В Подмосковье предлагают повысить налог на землю с неучтенными постройками

До 40% дачных домов, коттеджей, бань и гаражей в Подмосковье не числятся ни в каких официальных реестрах и их владельцы не платят никаких налогов. Местные власти не хотят больше мириться с такой ситуацией. Если повысить налог на землю для владельцев недвижимости, которая годами нигде не значится, может быть, ее быстрее зарегистрируют?

Такое предложение вчера прозвучало в Мособлдуме. "Бюджеты муниципальных образований ежегодно недополучают около 2 миллиардов рублей налоговых поступлений", - отметил на заседании экспертной дискуссионной площадки, посвященной проблеме незарегистрированных объектов недвижимости, председатель Мособлдумы Игорь Брынцалов. Активным вовлечением частных построек в налоговый оборот в области начали заниматься с прошлой осени. С того времени выявлено более 150 тысяч неучтенных строений. Больше всего их оказалось в Солнечногорском, Раменском и Чеховском районах. 81 тысячу построек уже поставили на кадастровый учет, и их владельцы теперь должны заплатить в общей сложности 246 миллионов рублей налогов. А в этом году в Подмосковье надеются легализовать еще 500 тысяч незарегистрированных объектов.

"Зачастую собственники не регистрируют недвижимость не по злому умыслу, желая сэкономить на налогах, а по незнанию или из-за сложности регистрационных процедур", - уверен гендиректор Московского областного БТИ Владислав Мурашов. Многие начинают стройку с небольшого домика, который добросовестно ставят на учет. Через несколько лет домик превращается в полноценный коттедж - и вот тут хозяева в кадастровую палату уже не спешат, резонно полагая, что незачем второй раз регистрировать пусть разросшийся, но все же стоящий на том же участке дом. Есть собственники, которые начав процедуру регистрации, до конца ее не доводят. "Она и правда не очень проста и понятна, с учетом того, что федеральное законодательство постоянно меняется. Нужно получить разрешение на строительство, заказать технический план, оплатить пошлину... Все это требует немалого времени и усилий ", - говорит Мурашов. Порой граждане получают от ворот поворот еще на начальном этапе. Найдут чиновники какую-то несостыковку в документах, потребуют дополнительных бумаг. Развернется человек у очередной конторы и оставит недострой недостроем.

Между тем на портале госуслуг Подмосковья появилась полезная инструкция о том, как легализовать свою недвижимость с минимумом затрат. Работа дает результаты: по данным областного министерства имущественных отношений, год назад на налоговый учет в регионе ставилось до 5 тысячи объектов в месяц, сейчас - уже до 30 тысяч.



Впрочем, признают власти, есть и такие граждане, которые по 10-15 лет специально не заканчивают строительство своих дворцов, лишь бы не ставить их на учет и не платить налоги. По действующему законодательству собственник, не построивший и не зарегистрировавший недвижимость на своем участке за 10 лет, обязан платить земельный налог в двукратном размере. В Подмосковье предлагают внести в Налоговый кодекс поправки: повысить налог втрое и применять это повышение сразу, как только выявляется незарегистрированный объект. "Мы сейчас выходим на федеральный уровень с такой законодательной инициативой", сообщил журналистам замминистра имущественных отношений Подмосковья Юрий Лавряков.

Источник: «Российская газета»

4.4 Легкость рук: упрощение регистрации права собственности поможет мошенникам?

В соцсетях распространяют публикацию, согласно которой аферисты якобы запросто могут отобрать недвижимость у собственника из-за новой возможности зарегистрировать ее из любого региона.

Мошенники легко могут отобрать у вас квартиру, причина — упрощение регистрации права собственности на недвижимость с начала года. Такая <u>публикация</u>... активно распространяется в соцсетях. В качестве главной опасности называется вновь появившаяся возможность зарегистрировать собственность не только по месту ее нахождения, но и из любого региона. Достаточно послать заявку по интернету. Также сокращаются и сроки регистрации права собственности с двух недель до пяти дней. Описывается и схема действий мошенников, при которой продавец квартиры даже не догадается, что он продал свое жилье.

Как говорится в распространяемой в соцсетях информации, для оформления сделки достаточно подделать подпись владельца квартиры и заполучить паспортные данные и сведения о квартире. Дальше псевдопокупателю останется только затаиться на три года — срок исковой давности. Если владелец жилья не знал о том, что его квартира продана, срок исковой давности может быть продлен. А может и не быть продлен — все зависит от милости судьи. Но если у бывшего владельца квартиры суд все-таки принял иск к рассмотрению, то к этому времени квартира будет уже несколько раз перепродана и окажется в собственности добросовестного приобретателя. При этом отмечается: если в регионе в МФЦ у мошенника работает какойнибудь родственник или знакомый, то за месяц они смогут запросто зарегистрировать себе в собственность сотни московских квартир. И даже наказание до пяти лет лишения свободы не перебивает выгоду таких незаконных заработков.

Насколько опасны новые правила? Регистрация без территориальной привязки будущего собственника действительно открывает путь мошенникам?

Константин Апрелев вице-президент Российской гильдии риелторов: «Хакеры не дремлют, поэтому, конечно, здесь риски есть. Другое дело, что риски есть вообще в любых сделках, и мы сталкиваемся с тем, что очень многие люди, даже присутствуя самостоятельно на сделках, попадают под влияние мошенников. В этом смысле электронная система не создает каких-то дополнительных проблем, потому что речь не идет о том, что можно любому человеку подделать какую-то подпись, потому что в электронной системе совершения сделок фигурирует, прежде всего, электронная подпись, которую человек получает в специальном электронном центре. Безусловно, процесс получения электронной подписи — это, во-первых,



накладно, это стоит около 10 тысяч рублей, второй момент: нужно все равно удостоверить эту электронную подпись, только после этого вы получаете ее в свое распоряжение. Думаю, что этот инструмент, прежде всего, интересен для юридических лиц, у которых несколько десятков и сотен, например, сделок в год. Для населения, наверное, на сегодняшней стадии себестоимости процессов, это не очень здорово. Чтобы совершить сделку, нужно же еще все документы подготовить в электронном виде для запуска на регистрацию. То есть существует определенная специфика, которой не каждый человек может воспользоваться».

Старший юрист адвокатского бюро «A2» Мария Понаморева сомневается в увеличении количества мошенничеств из-за возможности покупки квартиры в другом регионе.

Мария Понаморева старший юрист адвокатского бюро «А2» «У меня первое опасение было, что если подавать документы в другой регион на переход права, они, скорее всего, потеряются, и это более вероятно, это, скорее всего, так и будет. То, что сделка не состоится, это более вероятно. Я очень сомневаюсь в такой схеме. Почему? Во-первых, потому что без согласия собственника, ну, по крайней мере, без доверенности, в которой указаны полномочия о том, что доверяется подписать договор купли-продажи и подать заявление, это сделать невозможно, потому что комплект регистрационных документов никто не отменял. Соответственно, говорить о том, что кто-то продаст без ведома собственника, мне кажется, очень заблуждаются. Основания для отказа и приостановки увеличились, а сроки рассмотрения стали меньше. Раньше все документы принимали всем скопом, потом выясняли, подали — не подали. А сейчас уже на приеме есть такое полномочие, как отказать в приеме даже документов. То есть, если полномочий нет на подачу, либо одна сторона подала, а второй — есть такая обязанность также присутствовать, допустим, как по залогу, она не присутствует, то даже в приеме документов отказывают. А уж говорить о том, что без ведома продана квартира, — я очень сомневаюсь, правда».

Также эксперты напоминают: с начала этого года в открытом доступе появится реестр доверенностей. Любой желающий сможет зайти на интернет-портал Федеральной нотариальной палаты и проверить, настоящая перед ним бумага или липовая. Это тоже делает практику совершения сделок более безопасной и прозрачной.

Источник: bfm.ru

4.5 Минюст готов изменить правила отъема у должников единственного жилья

Минюст готов внести изменения в проект закона о лишении должников единственного жилья, опубликованный для общественного обсуждения в начале января. Об этом на «нулевых чтениях» в Общественной палате во вторник заявил замдиректора департамента Минюста Денис Новак. Там получили более 1000 отзывов, сказал он: «Суды уже начали применять постановление Конституционного суда [во исполнение которого разработан проект] без всякого закона и каких-либо гарантий». Новак сообщил, что Минюст, вероятно, сделает плавающим размер долга, при котором возможно изъятие единственного жилья (см. врез): «Чем жилье дороже, тем ниже должен быть процент, например 0,5%, а для дешевого жилья он должен доходить до 30–40%». «Идеальным вариантом» было бы сначала предоставлять должнику новое помещение и лишь потом продавать очищенное от обременений жилье, полагает он.



Одна из главных проблем в том, что покупатели будут бояться приобретать жилье должников, ведь они там будут жить, пока не подберут новое, считает член Общественной палаты Лидия Михеева: «Что будет дальше, если через три месяца, положенных на поиск новой квартиры, должник ее не найдет? Деньги перечисляются в муниципалитет, он предоставляет жилье должнику – но что это за жилье и на каком основании это будет сделано?»

По словам замдиректора Федеральной службы судебных приставов Татьяны Игнатьевой, «масштаб бедствия не так велик» — аресты и ограничения на распоряжение единственным жильем содержатся не более чем в 20 000 из 80 млн исполнительных производств. Представитель Сбербанка Евгений Акимов тоже призвал учесть интересы человека, выкупившего квартиру должника: покупатели могут не захотеть долго ждать, пока должник выедет из квартиры, поэтому одним из решений может стать предоставление кредитору права самому приобрести эту квартиру. Росимущество поддерживает идею законопроекта, но считает, что он нуждается в уточнении: в частности, нужна гарантия, что должник купит квартиру на полученные деньги, сказала представитель ведомства Марина Ивановская. В случае расторжения сделки новым покупателем из-за задержки сроков расходы ложатся на бюджет, напомнила она.

Президент Национальной ассоциации профессиональных коллекторских агентств Алексей Саватюгин в целом идею закона поддержал, но тоже выступил за его доработку: «История потребительского кредитования насчитывает примерно 4500 лет. Столько же существует проблема задолженностей. И мировая история показывает нам разные примеры взыскания долгов: у индейцев были кредиты под залог имени, у древних викингов долги возвращались частями тела. Это не тот опыт, который мы призываем использовать у нас». С начала 2000-х гг. был бум потребительского кредитования, но если изначально был баланс между правами кредиторов и заемщиков, то после кризиса именно права кредиторов подверглись сокращению, добавил он.

Юристы высказались резко против принятия проекта в нынешнем виде. По мнению члена Общественной палаты Волгоградской области Светланы Казаченок, в нем есть коррупциогенные элементы, не учитываются интересы членов семьи должника, не прописаны права инвалидов, которые имеют право на дополнительную площадь. Нужно также увеличить нормы жилья, поскольку, к примеру, в Волгоградской области под закон может подпасть даже однокомнатная квартира. Юрист Игорь Матвеев предложил сначала опробовать, как законопроект работает на отдельных категориях — в частности, на неплательщиках алиментов.

Источник: «Ведомости»

4.6 Земля в подарок

В начале февраля стартует третий этап масштабной федеральной программы по предоставлению гражданам России «дальневосточного гектара». Каждый россиянин сможет бесплатно получить на Дальнем Востоке земельный участок в пользование, а в случае его освоения — в собственность.

В первую очередь землю получают сами дальневосточники. Люди берут землю под строительство жилья и для реализации своих агропроектов. Благодаря проведенным социологическим опросам, а также на основании статистики с сайта федеральной информационной системы «НаДальнийВосток.РФ» мы предварительно представляем себе обобщенный портрет человека, которому интересен этот проект. Опросы показывают, что более



двух третей желающих получить гектар — это мужчины в возрасте от 18 до 34 лет. Это где-то 60% тех, кто интересуется «дальневосточным гектаром». Больше всего хотят получить гектар жители Приморья, Республики Саха (Якутия) и Сахалинской области. Интерес проявляют к получению гектара жители Москвы и Санкт-Петербурга, Краснодарского края и Калининградской области.

На мой взгляд, проект сам по себе революционный как по духу, так и по смыслу. Предлагается новая модель получения земли. Оформить участок просто. Это можно сделать не выходя из дома через интернет, с помощью федеральной информационной системы (ФИС) «НаДальнийВосток.РФ».

Такого в России еще не было. Была создана специальная информационная система. Потребовалось обеспечить масштабное обновление кадастровых карт, приведение их в соответствие с реальным положением дел. Эта работа проводилась в течение последних полутора лет.

Оператором системы, обеспечивающей реализацию проекта в федеральной информационной системе, является Росреестр, и за это время его сотрудниками проведена огромная работа по обеспечению устойчивости функционирования системы. Произведено более 10 обновлений системы, в 4 раза увеличены мощности серверного оборудования каналов связи с учетом опыта уже прошедших двух первых этапов.

В феврале будут работать круглосуточные дежурные бригады службы технической поддержки ФИС. Сейчас на публичной кадастровой карте ФИС одновременно могут работать 5 тыс. человек. Если предел обращений достигнет максимального уровня, то система будет работать медленнее, а превышающая пиковый лимит заявка будет находиться в так называемом листе ожидания. Поэтому гражданину нужно будет просто подождать своей очереди в системе. Например, в октябре в день старта второго этапа программы, когда проект вышел за рамки «пилотных» муниципалитетов и распространился на все территории Дальнего Востока, количество обращений граждан увеличилось более чем в шесть раз от пиковой нагрузки.

Получение земли — это серьезный шаг. Отмечу, что по закону гражданин выбрать гектар может единожды. Поэтому к выбору участка надо подходить ответственно. Дальневосточный регион — это более трети страны и пока ее самая малонаселенная часть. Здесь проживает всего 5% россиян. Свободных участков достаточно, и по закону человек может взять гектар до 2035 года.

Мало кто представляет, насколько контрастны дальневосточные регионы. Это выход к двум океанам: Тихому и Северному Ледовитому. Границы с четырьмя государствами — Китаем, Японией, США и Северной Кореей. Климат — от арктических пустынь Чукотки до жаркого и влажного Приморья.

Нужно понять, для чего гектар берется, будет ли это сельское хозяйство или человек хочет построить гостиницу и вести туристический бизнес. Посмотреть, подходят ли ему климатические условия. Закон не ограничивает возможности для самореализации. Но нужно взвесить свои силы и возможности. Для того чтобы определиться с тем, что человек будет делать на своем гектаре, ему дается год. После года он должен указать точную цель использования земли.

Есть определенные ограничения при выборе направления деятельности на выделенной земле, но они не такие большие. Например, на общей территории, которую по градостроительному зонированию муниципалитет определил под жилищную застройку, вряд ли разрешат построить



на попадающем в эту зону перспективной жилой застройки промышленное предприятие или складской объект. Также ограничения накладываются при использовании лесных земель. Их можно будет использовать только для видов деятельности, связанных с лесным хозяйством. Например, организовывать туристические станции, спортивные фестивали и другие виды организации рекреационной деятельности.

Поэтому надо осознанно подойти к выбору участка: провести исследование территории и определиться с возможностью и затратами на использование земельного участка. Это наша настоятельная рекомендация.

Для того чтобы человеку было сделать выбор легче, Агентство по развитию человеческого капитала разработало 30 типовых решений по использованию гектара, сделав предварительные расчеты по вложениям. Это проекты от 100 тыс. рублей до 30 млн рублей. Это не окончательные варианты. Агентство сейчас разрабатывает дополнительные модельные решения. А после старта третьего этапа, когда всем гражданам страны дается возможность получить землю на Дальнем Востоке, дополнительно будут проанализированы основные виды деятельности, чтобы можно было предложить варианты решения использования гектара по востребованным направлениям.

Мы открыты для предложений. Идеи по использованию земли на Дальнем Востоке можно прислать агентству напрямую на официальную электронную почту. В прошлом году уже проводился конкурс на сбор лучших идей. Одна из задач конкурса — дать новые примеры того, как можно использовать гектар, собрать подборку окупаемых проектов. По итогам поступило более 500 проектов в сфере сельского хозяйства, развития альтернативной энергетики, этнотуризма. Некоторые из идей стали для нас основой при разработке типовых решений. Второй такой конкурс мы проведем в этом году и пригласим победителей для презентации своих проектов на Восточный экономический форум.

Также на сайте Агентства по развитию человеческого капитала на Дальнем Востоке можно увидеть меры поддержки, которыми может воспользоваться каждый получатель гектара. Сегодня в круглосуточном режиме можно обратиться за консультацией на горячую линию. В ближайшее время на базе агентства будет открыт специализированный центр поддержки получателей земельных участков, в котором все заинтересованные граждане смогут получить персонифицированную помощь в получении мер государственной поддержки для освоения «дальневосточных гектаров».

Источник: «Известия»

4.7 Сто моих бесплатных соток

Получить бесплатно дальневосточный гектар отныне может любой гражданин России, а не только жители Дальнего Востока.

С 1 февраля заявки на землю начали оформлять во всех российских многофункциональных центрах "Мои документы". Делается это через информационную систему "НаДальнийВосток.РФ".

Вице-премьер - полномочный представитель президента РФ на Дальнем Востоке Юрий Трутнев в интервью "Российской газете" рассказал о льготной ипотеке для переселенцев, строительстве



дорог к вожделенным гектарам и оценил, сколько людей может привлечь на дальнюю землю "погектарная" программа в этом году.

Юрий Петрович, сколько россиян могут получить бесплатно гектар на Дальнем Востоке?

Юрий Трутнев: Сейчас более 36 тысяч заявок. Исходим из того, что распространение участков на всю Россию позволит увеличить цифру только за 2017 год до ста тыс. человек. Более точные прогнозы будут, когда появится статистика.

При этом замечу, что отток населения с Дальнего Востока сокращается. Но к 2020 году мы должны прекратить это полностью. Думаю, справимся и к 2018 году.

За чей счет будут проводить коммуникации на земельном участке?

Юрий Трутнев: Это такой традиционный вопрос: кто будет подводить дороги, линии электропередачи. Скажу, что надеяться на получение участка где-нибудь среди тайги - а такие заявки есть - и что туда немедленно построят линию электропередачи и дорогу, глупо. Таких денег нет ни в России, ни в любой другой стране. Будем создавать универсальные поддерживающие инструменты. Но если человек хочет участок близко к дороге, значит, он может выбрать его рядом с трассой. Однако специально строить магистраль к его участку никто не будет.

А если заявка коллективная? Предположим, люди собрались и создают новый населенный пункт.

Юрий Трутнев: В законе заложена норма, что если люди собрались вместе - более 20 человек - и хотят построить новый населенный пункт, им надо помогать. Такие заявки уже есть, их от общего числа заявившихся примерно 7%. Немало.

Населенный пункт требует уже социнфраструктуры - школ, поликлиник. Это на себя государство возьмет?

Юрий Трутнев: Я бы вам соврал, если бы сказал, что мы везде, где 20 гектаров и более люди оформили, построим по школе, детсаду и больнице. Будем смотреть индивидуально. Потому что для 20 семей при всем моем уважении, наверное, каждый раз школу и больницу не надо строить. Но надо посмотреть, где это. Чаще всего люди все-таки ищут землю в пригородах.

Что стоит на участке дом построить

Определены ли условия льготной ипотеки для строительства жилья получателям бесплатного гектара?

Юрий Трутнев: Агентство по ипотечному жилищному кредитованию в рамках собственной прибыли чуть-чуть подвинуло ставки. Совсем немножко - на 0,25%, но сократило. Получилось 10,25%. В то же время было дано поручение создать инструмент поддержки по освоению одного гектара Фонду по развитию Дальнего Востока. Он поработал с банками, они договорились. В течение ближайшего месяца, думаю, на рынок выйдет новый продукт с "Почта Банком". Потребкредиты владельцам гектаров предоставят под 8% годовых на пять лет.

Будут ли развивать в рамках "дальневосточного гектара" программу деревянного домостроения?



Юрий Трутнев: Идея мне кажется правильной, но над ней еще надо поработать. Только есть один принципиальный момент. Мы инвестиционных проектов не создаем, это не наша работа, мы их поддерживаем. Поэтому если ко мне придет инвестор и скажет: хочу построить предприятие по производству деревянных домов, но мне нужны вот такие-то формы поддержки, конечно, я ему буду помогать.

Знаю российские компании, которые периодически на нас выходят и говорят, что хотят создать предприятия по деревянному домостроению. Я говорю: стройте. Но дальше слов дело не идет. Поэтому, если кто-то возьмется за этот проект, мы с удовольствием будем рассматривать льготы, в том числе формы поддержки, снижающие издержки по всей производственной цепочке.

Налог на землю

Через пять лет гектары, при условии их освоения, перейдут в собственность. А какие налоги с них будут? Не задавит ли потом их владельцев фискальная нагрузка?

Юрий Трутнев: Налоги будут рассчитываться от кадастровой стоимости земли.

Если там увидим деформацию, то просто мы их уберем, если это будет являться сдерживающим фактором.

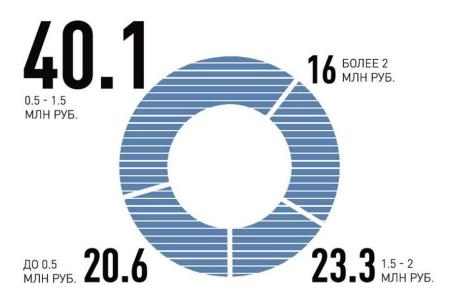
Получается, не все еще проработано, есть накладки.

Юрий Трутнев: Когда я докладывал президенту об этом законе, говорил, что это, наверное, самый сложный закон, который мне приходилось вводить в действие. Я и сейчас так считаю.

И в то же время совсем не жалею, что мы его предложили, потому что уверен в том, что он нужен. Людям бесплатный гектар дает возможность построить дом, заняться сельским хозяйством, туризмом, да хоть разведением пчел. Разные совершенно заявки у людей, но без земли они нереализуемы.

ПРИЕМЛЕМАЯ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ДОМА, %

Источник: Агентство по развитию человеческого капитала на Дальнем Востоке





Кроме того, в процессе работы по программе "дальневосточного гектара" мы полностью чистим весь массив отношений в сфере управления земельными ресурсами. Если мы эту дорогу пройдем до конца, а мы сворачивать сейчас никуда не намерены, то эффективность управления земельными ресурсами на Дальнем Востоке принципиально возрастет.

Почему гектар

Юрий Петрович, нет мысли гектар увеличить, например, до двух?

Юрий Трутнев: Минвостокразвития придумало что-то такое экзотическое: если освоил гектар, давайте дадим больше. На мой взгляд, чем больше людям мы дадим земли с условием того, что они ее будут эффективно использовать, тем лучше для страны и для людей, в ней живущих. Но не надо с этим торопиться. Мало сделать первый шаг, нужно научиться делать его правильно. Мы спотыкаемся на каждом шагу на этой дороге.

Нет окончательных данных о землях Минобороны, об участках в собственности, об общих зонах. В информационную систему не внесены огромные массивы данных. Давайте хотя бы с этим со всем разберемся.

Если мы сейчас начнем дробиться, говорить: вот этому - гектар, а этому - пять гектаров, начнутся злоупотребления. Я хочу, чтобы эта программа была чистой от коррупции и злоупотреблений. Если мы это допустим, то мы просто скомпрометируем идею. Поэтому всем поровну - по гектару. Пока я не подпишу никаких документов по изменению законодательств в сторону увеличения. Давайте освоимся с одним гектаром.

А почему все-таки не полгектара или, скажем, не полтора?

Юрий Трутнев: Уже возникал этот вопрос. На мой взгляд, человеку для личных нужд гектара вполне хватит. Семья из пяти человек это уже пять гектаров - совсем не маленькая история. Я помню, мой дедушка обрабатывал двадцать соток. Ведра с водой для полива носили с утра до вечера. А попробуй, обработай пять гектаров!

Источник: «Российская газета»

4.8 Госдума единогласно приняла закон о бессрочной приватизации

Закон, предусматривающий бессрочную приватизацию жилья для всех категорий граждан, принят Госдумой в третьем, окончательном чтении. "За" проголосовали все 413 депутатов, которые присутствовали в зале.

- Этот закон - труд всех депутатов всех фракций, мы выходим на консенсус по этому закону, таких законов немного, - подчеркнул спикер Госдумы Вячеслав Володин.

Сигнал принимать данный закон <u>пришел от президента</u> нашей страны Владимира Путина, напомнил он. 8 февраля пресс-секретарь президента РФ Дмитрий Песков заявил, что глава государства "с самого начала был сторонником именно такого решения" и доводил свою точку зрения до членов правительства.



Напомним, что бесплатная приватизация жилья должна была завершиться 1 марта 2017 года. Сначала ее хотели продлить для ряда категорий - поправки даже прошли первое чтение. Но потом депутаты пообщались с гражданами в ходе региональных поездок и поняли, что заканчивать с бесплатной приватизации нельзя. Глава правительства Дмитрий Медведев поддержал это решение.

Как уточнил первый вице-спикер Госдумы Александр Жуков, депутаты фракции "Единая Россия" за последнее время провели более двух тысяч встреч с избирателями и подробно обсуждали в том числе этот вопрос. "На сегодня это консолидированная позиция президента, правительства, всех фракций", - отметил Жуков. Очевидно, что в сегодняшних условиях эти искусственные ограничения были бы нерациональны, добавил он.

Источник: «Российская газета»

4.9 Неприветливый реестр. Почему жилье стало сложно поставить на учет

Граждане трубят тревогу: дома невозможно зарегистрировать. Ответственные ведомства уверяют, что все прекрасно работает. А тем временем в сети уже гуляют документы, подтверждающие, что система в ее нынешнем виде просто не может нормально функционировать.

Как стало известно "Деньгам", система государственной регистрации недвижимости практически парализована.

1 января 2017 года вступил в силу Φ 3 N218 "О государственной регистрации недвижимости", в соответствии с которым должен был заработать Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Закон объединил две базы данных — Государственного кадастра недвижимости и Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП). Теперь объект недвижимости ставится на кадастровый учет и одновременно регистрируются права собственности на него.

Однако, как утверждает сразу несколько источников "Денег", поставить объект на учет в ЕГРН с нового года невозможно.

"До недавнего времени заявления на регистрацию еще принимались. Однако в феврале в нашем территориальном отделении кадастровой палаты их перестали принимать. Говорят, что сотрудники кадастровой палаты не имеют доступа к базе данных регистрационной палаты. А сотрудники регистрационной палаты не имеют доступа к базе данных кадастровой палаты. Соответственно, они не видят, что заявления поданы одновременно",— сообщила "Деньгам" юрист Ольга Куликова.

С нового года это является основанием для приостановки госрегистрации недвижимости в ЕГРН.

До 31 декабря 2016 года процесс регистрации недвижимости проходил в два этапа. Сначала заявителю требовалось поставить объект на кадастровый учет в ГКН. Наличие объекта в ГКН



являлась основанием для регистрации прав собственности на нее. С регистрацией прав собственности и сейчас нет проблем.

"Сделку можно совершить, регистрация права осуществляется. Не осуществляется кадастровый учет. Нет, он не то что не осуществляется — заявки принимаются. Однако они не рассматриваются, не утверждаются, просто висят",— утверждает кадастровый инженер Кирилл Старков, работающий в Московской области.

В итоге все сделки, которые зависят от кадастрового учета, стоят без движения. "Простейший пример: с 1 января должна была открыться такая сфера, как постановка на учет машино-места. Сейчас у нас середина февраля и до сих пор ничего не работает. У нас есть в законодательстве определенные положения по указанию площадей, но эти все рекомендации от кадастровой палаты работают в старом режиме, а в старом режиме документы не принимают. Нам выкатывают приостановки",— рассказывает кадастровый инженер Александр Фомин.

При этом, по словам участников рынка, получить какие-либо консультации по новому законодательству невозможно. Как говорит Старков, "сотрудники кадастровой палаты уверяют, что сами не знают ничего".

"Сейчас уже середина февраля, но я не видел ни одного объекта, поставленного на учет в соответствии с новым законом",— резюмирует генеральный директор Центра развития недвижимости РУМБ Денис Владиславлев.

Официальное мнение

В Росреестре, однако, утверждают, что, во-первых, услуги Росреестра доступны во всех регионах России, а во-вторых, регистрация недвижимости в России осуществляется в полном соответствии с 218-Ф3.

"С начала 2017 года Росреестр обеспечивает реализацию Федерального закона от 13 июля 2015 года N218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости". С первого рабочего дня Росреестр принимает заявления на оказание государственных услуг на территории всей страны. В январе 2017 года Росреестр принял около 2,8 млн запросов и заявлений на получение сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), регистрацию прав и постановку на кадастровый учет, включая единую учетно-регистрационную процедуру. В январе 2016 года было зафиксировано аналогичное количество запросов и заявлений на получение услуг",— сообщили в Росреестре "Деньгам".

В электронном виде, по данным ведомства, можно получить выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выписку о кадастровой стоимости объекта, зарегистрироваться в личном кабинете правообладателя или кадастрового инженера.

Кроме того, с 8 февраля Росреестр начал принимать в электронном виде документы для государственной регистрации прав на недвижимость в ФЗ N218. В 2016 году с помощью электронного сервиса в Росреестр подана 401 тыс. заявлений о государственной регистрации прав. Как сообщили "Деньгам" в ведомстве, "в настоящее время дорабатываются в соответствии с законом "О государственной регистрации недвижимости" сервисы для подачи заявлений на кадастровый учет, включая проведение единой процедуры".

Злые языки



О проблемах, которые возникли у Росреестра с запуском единой базы данных, <u>"Коммерсант" писал еще 18 января.</u> Основные сложности возникли с запуском услуг Росреестра в электронном виде, поскольку с нового года документы для регистрации недвижимости должны были начать принимать и в бумажном, и в электронном виде, а вместо двух процедур должна быть одна.

На тот момент отсутствие онлайн-доступа к сведениям ЕГРН, как и отсутствие доступа к другим необходимым онлайн-сервисам, в Росреестре объясняли масштабами и сложностью всей системы функционирования ЕГРН. Как пояснили в ведомстве, ввод в действие ЕГРН осуществляется "покомпонентно".

В то же время блогер и рыночный аналитик Андрей Егоров опубликовал результаты собственного расследования о ситуации с ЕГРН и Росреестром, а также разместил в открытом доступе обращение сотрудников Центрального управления Росреестра, направленное на имя президента РФ, в Минэкономразвития и Генеральную прокуратуру.

Как следует из этого письма, государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав на всей территории РФ фактически не осуществляется.

В письме на нескольких листах перечисляются технологические недоработки, препятствующие работе ЕГРН, которые выявило тестирование системы. При этом блогер опубликовал скриншот внутреннего распоряжения, в котором со ссылкой на поручение главы Росреестра Виктории Абрамченко сотрудникам запрещено комментировать любые вопросы, связанные с реализацией закона 218-ФЗ. Этот факт подтвердил и источник "Денег" в кадастровой палате.

По словам источника "Денег" в Росреестре, там "пытаются поддержать работоспособность ЕГРП и ГКН, чтобы хоть как-то обрабатывать заявки граждан. Идет массовое нарушение сроков регистрации, про принцип экстерриториальности можно забыть — он работать не будет еще очень долго".

В Генеральной прокуратуре на официальный запрос "Денег" о возможной проверке фактов, изложенных в письме сотрудников Росреестра, не ответили. Однако, по данным источника "Денег", Генпрокуратура начала проверку в Росреестре 8 февраля. Администрация президента вышла с проверкой в ведомство с 6 по 17 февраля.

"Ситуацию усугубило то, что граждане, напуганные штрафами и повышенными налогами за неоформленные строения, еще в прошлом году побежали в срочном порядке регистрировать недвижимость и ставить объекты на кадастровый учет. А поскольку ничего нет — ни программ не написано, ни люди не знают, как осуществлять взаимодействие между кадастровыми инженерами и регистраторами,— возник хаос, мягко говоря",— говорит Денис Владиславлев.

В правительстве, конечно, знают об этих проблемах. В начале февраля на сайте Минэкономразвития было опубликовано сообщение о подготовке законопроекта в соответствии с поручениями правительства РФ. Он предусматривает освобождение пользователя земельного участка, предназначенного для жилищного строительства, от избыточной административной ответственности в случае неиспользования или использования не по целевому назначению земельного участка до государственной регистрации права на построенный жилой дом.

Эти поправки предполагается внести на рассмотрение депутатов ГД в весеннюю сессию.



А пока эта "избыточная ответственность" остается в силе. Так, КОаП предусмотрено наложение штрафов. А в соответствии с Налоговым кодексом РФ при налогообложении таких земельных участков к ставке налога на землю применяются повышающие коэффициенты.

Источник: «Коммерсант»

4.10 Россияне судятся за квартиру

Изменение в методике расчета имущественного налога привело к его резкому росту. Теперь сумма платежа зависит от кадастровой стоимости недвижимости. Как отмечают эксперты, уже известно немало примеров, когда размер кадастра оказался завышен. Что делать, если сумма в новых квитанциях кажется непомерно большой?

В прошлом году россияне наконец познакомились с новой схемой начисления налога на имущество. Привычную инвентаризационную стоимость сменила кадастровая, которая приближена к рыночной и ощутимо выше. Введения новых правил ждали и боялись несколько лет, и как выяснилось, не напрасно. Первые платежки граждане получили в конце сентября, хотя традиционно их высылали летом. Не исключено, что отсрочку ввели, чтобы не нагнетать напряженность перед думскими выборами. Многие уже посчитали, что налог завышен, и потребовали пересмотра кадастра.

По данным Росреестра, в судах инициировано 11 099 споров о величине внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости в отношении 20 418 объектов недвижимости.

При этом судебная практика показывает, что есть реальные шансы добиться снижения налога. 7027 исков были удовлетворены, не удовлетворены 706 исков, 3366 исков оставались на рассмотрении.

Для сравнения: в 2015 году, когда такие же правила уже действовали для юридических лиц, было зарегистрировано 7,5 тыс. споров, касающихся оценки кадастровой стоимости. По решению суда этот показатель удавалось снижать на 40–70%.

Напомним, что по новым правилам граждане обязаны выплачивать в месяц 0.1% от кадастровой стоимости объекта. Каждый объект жилой недвижимости облагается налогом исходя не из его полной кадастровой стоимости, а за вычетом стоимости определенного количества квадратных метров в зависимости от вида жилой недвижимости (п.п. 3-5 ст. 403 HK $P\Phi$):

- по квартире 20 кв. м;
- по комнате 10 кв. м;
- по жилому дому 50 кв. м.

Какие документы требует суд?

Оспорить кадастровую стоимость можно путем обращения в суд и/или в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при территориальном управлении Росреестра.



Физические лица имеют право сразу обратиться в суд, в то время как юридическим необходимо сначала получить решение комиссии при Росреестре.

Основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости являются: недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, или установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

«Если разъяснять это простым языком, то необходимо доказать, что при оценке были использованы неправильные данные о земельном участке (это основание чаще всего связано с техническими ошибками, допущенными при составлении отчета о кадастровой стоимости) либо существует значительное отклонение кадастровой стоимости от рыночной на дату проведения оценки (необходимо доказать, что рыночная стоимость отличается от кадастровой более чем на 30%)», — объясняет аналитик UFG Wealth Management Антон Толмачев.

К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости (в досудебном порядке) необходимо приложить:

- справку о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащую сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;
- нотариально заверенную копию правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости;
- документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;
- отчет, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

Первый шаг — предварительная оценка

Перед обращением в суд необходимо получить отчет независимого оценщика о рыночной стоимости спорной недвижимости.

«Все очень просто, главное — найти компанию с соответствующим опытом и допусками. В частности, для начала необходимо сделать предварительную оценку, которая, как правило, делается бесплатно, по результатам которой уже можно будет сделать вывод, есть ли перспектива снижения кадастровой стоимости объекта, т.е. снижения налогооблагаемой базы, или нет», — советует Диана Маклозян, руководитель правового департамента Heads Consulting.

По ее словам при такой предварительной оценке погрешность может составлять 5–10%.

Продолжать борьбу за снижение налога имеет смысл, только если предварительная оценка показала реальную цену ниже на 25–30%.

«В таком случае следует заказать оценку у квалифицированного оценщика и потом с этой оценкой обратиться в соответствующую комиссию при Росреестре по оспариванию кадастровой стоимости. Если оценка была произведена правильно, а выводы оценки соответствуют действительности, а не просто выражают пожелания собственника недвижимости, то комиссия примет решение о снижении кадастровой стоимости. Ну а в случае, если решение комиссии не удовлетворит обратившегося, то тогда следует обратиться с заявлением в соответствующий судебный орган и быть готовым, что суд может назначить



проведение независимой оценочной экспертизы, которая и будет иметь основной вес для судьи для принятия решения по делу», — говорит Маклозян.

Источник: «Газета.ru»

4.11 Правительство предлагает ограничить покупку машин и квартир за наличные

Как пишут «Ведомости», это необходимо для борьбы с теневой экономикой. При этом сумма, выше которой оплата наличными будет запрещена, пока не называется. Официально Минэкономразвития и Минфин эту тему не комментируют. Эксперты отмечают, что автосалоны предпочитают как раз наличные средства, чтобы не тратиться на обработку банковских карт.

По данным за прошлый год, россияне оплатили пластиковыми картами товаров и услуг почти на 9 триллионов рублей. Это в 2 раза меньше объёма денег, которые были сняты наличными в банкоматах.

Источник: «Эхо Москвы»

5. О налогах

5.1 Налоговые риски для бизнеса могут вырасти

Благодаря Верховному суду налоговики смогут взыскивать недоимку с любого, кому досталось имущество должника.

Определение Верховного суда открывает ящик Пандоры, ужасается старший юрист «Щекин и партнеры» Виктор Андреев. Дело уникальное, единодушны опрошенные «Ведомостями» юристы. До сих пор налоговики взыскивали недоимки с компаний, на которые должник переводил бизнес, – это известный способ спрятать активы от бюджета.

Теперь зона риска расширилась. В споре с ООО «Авторитет-авто», которое дошло до Верховного суда (он отказался передать дело на рассмотрение коллегии и поддержал решения апелляции и кассации), налоговики пошли дальше и взыскали долг компании с формально независимого от нее банка.

В 2013 г. они проверили компанию и доначислили 34 млн руб. налогов и пеней. Спустя год она была признана банкротом, в марте 2016 г. налоговики обратились в суд с требованием взыскать недоимку с ООО «Авторитет-авто+», на которое был переведен бизнес. За последние годы была примерно сотня таких дел, вспоминает партнер адвокатского бюро КИАП Михаил Успенский, подавляющее большинство налоговики выиграли.

Но в этом деле налоговики отошли от привычной практики – заменили ответчика и потребовали взыскать недоимку не с «Авторитет-авто+», а с СКБ «Примсоцбанк», утверждая, что он связан с компанией. Банк кредитовал «Авторитет-авто», даже когда компания перестала платить по долгам, следует из материалов суда. Частично долг перед банком был погашен во



время налоговой проверки – через однодневку, созданную сотрудниками банка, он получил по заниженной цене имущество компании (см. врез на стр. 04).

Налоговики все активнее взыскивают недоимки, в том числе и с реальных бенефициаров компаний. Но третьим лицам претензии до сих пор не предъявляли, удивляется Андреев: компании рискуют быть признанными взаимозависимыми по любым основаниям.

Любая сделка сможет считаться признаком взаимозависимости, продолжает Андреев, хотя Конституционный суд в 2003 г. решил, что, признавая лиц взаимозависимыми, суд должен пользоваться основаниями, указанными в законе, а отношения между ними должны объективно влиять на сделки. Сама возможность банка оказать влияние может быть достаточным основанием для признания лиц взаимозависимыми, утверждали налоговики, сказано в материалах дела.

В создании и управлении обеими компаниями участвовали одни и те же люди (Учредителем «Авторитет-авто+» был работник банка Кирилл Шелестов, а его мать — гендиректором компании, учредителем которой был председатель правления банка Дмитрий Яровой, следует из материалов суда. В качестве уставного капитала компания получила вексель на 10 млн руб. от связанной с банком компании. Банк с претензиями не согласился: передача актива, ранее принадлежавшего «Авторитет-авто», не может быть доказательством взаимозависимости. Суд первой инстанции с ним согласился. Но апелляция и кассация решение отменили: банк был связан с «Авторитет-авто+» и был конечным бенефициаром всех операций между компанией и банкротом. Верховный суд отказался передать спор на рассмотрение коллегии по экономическим спорам.), в сделках не было экономической цели, а цены были занижены, считает Антон Зыков из КРМG. В цепочке вывода активов участвовало несколько компаний, но взыскали долг именно с банка, так как он был конечным бенефициаром операций — раз именно он получил имущество, объясняет сотрудник налоговых органов, знакомый с материалами дела. По его мнению, это развитие положений статьи 45 Налогового кодекса, которые раньше налоговики не использовали.

Подход в деле справедливый, но суды могут начать применять его широко, опасается юрист международной компании. В практике встречается около двух десятков признаков взаимозависимости юридических лиц: схожие учредители или их родственники, переход всех сотрудников из старой компании в новую, одинаковые телефоны, перечисляет Успенский.

Но иногда претензии предъявляют даже не связанным с должником компаниям, делится опытом Юлия Литовцева из «Пепеляев групп», — только из-за того, что они начали работать с клиентами банкрота. Суды могут достаточно вольно толковать понятие зависимости, согласна руководитель правового департамента Heads Consulting Диана Маклозян.

В зоне риска и банки, и другие кредиторы, которые совершали сделки с должниками, предупреждает Зыков: клиенты во время проверок уже спрашивают о рисках взыскания налога с взаимозависимых лиц. Претензии не грозят, если сделки совершены по рыночным ценам и с деловой целью, уверен Успенский, но предупреждает, что, если сделка заключена по рыночной цене со слишком большой отсрочкой оплаты, это может стать поводом для претензий. При каждой второй проверке налоговики обращают внимание на соответствие цен рынку, отмечает Зыков.

При наличии малейшей взаимозависимости и особых, необъяснимых условий, например кредита, в 90% случаев сделки будут оспорены именно так, уверена Маклозян. Подходы нынешнего судебного решения будут применяться, предупреждает и сотрудник налоговых органов, знакомый с материалами дела.



Представитель ФНС не комментирует решение суда, представители «Авторитет-авто+» и СКБ «Примсоцбанк» не ответили «Ведомостям».

Источник: «Ведомости»

5.2 ФНС России разъяснены особенности налогообложения имущества физических лиц в случае гибели или разрушения объекта недвижимости (здания, строения, сооружения, помещения)

Сообщается, что датой прекращения налогообложения разрушенного объекта недвижимости признается дата снятия такого объекта с государственного кадастрового учета, полученная налоговыми органами из органов Росреестра (статья 408 НК РФ). Объект снимается с кадастрового учета на основании акта обследования, подготовленного кадастровым инженером. Одновременно проводится государственная регистрация прекращения прав на данный объект в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

При этом налогоплательщику не требуется дополнительно информировать налоговые органы о прекращении существования объекта недвижимости и представлять документы, подтверждающие факт его разрушения (справка местной администрации, акт обследования БТИ, постановление органов пожарного надзора и т.п.).

Источник: consultant.ru

5.3 Россияне получат извещения о налоге на имущество за 2016 год уже весной

Кампанию по массовой рассылке налоговых уведомлений в этом году Федеральная налоговая служба (ФНС) планирует начать раньше. Первые уведомления о налоге на имущество за 2016 год россияне получат уже весной — это должно помочь им заранее разобраться с ошибками в платежках, пишут «Ведомости».

В ФНС рассчитывают завершить кампанию до осени, рассказали изданию два федеральных чиновника. Но срок уплаты налогов в уведомлениях не переносится: по-прежнему до 1 декабря, уточняет один из них.

В 2016 году первые уведомления и извещения о налоге на имущество физических лиц (НИФЛ), а также земельном и транспортном налогах за 2015 год оказались у людей только в конце сентября. Правда, и крайний срок уплаты по этим извещениям сместили на два месяца — до 1 декабря, так что на оплату квитанций осталось самое большее два месяца.

Но отсрочка платежа в 2016 года совпала с переходом на новый порядок расчета налога: в 2015 году кадастровая стоимость заменила более низкую инвентаризационную в 28 регионах.

С приближением срока выплаты налога все больше людей начало обращаться в налоговые инспекции за разъяснением — или остались вопросы о новом порядке расчета налога, или не пришла платежка, или указана неверная сумма налога. Многие налоговую квитанцию просто не



получили, например из-за того, что тем, кто зарегистрирован в «личном кабинете» на сайте налоговой службы, извещение не приходит, о чем неоднократно предупреждали налоговые инспекции, говорит президент СРО оценщиков «Экспертный совет» Алексей Каминский. В инспекциях выстроились очереди, в некоторых — под сотню человек.

Вопросов от налогоплательщиков очень много, подтверждал и сотрудник московской инспекции. Тем, кто не заплатил вовремя, придется выплатить пени — 1/300 ставки ЦБ от суммы задолженности в день, или 12,17% годовых (при текущей ставке). Но отдельные регионы пошли на послабления, чтобы люди могли решить вопросы с налоговой службой и Росреестром. Так, Москва и Московская область отложили начисление пени со 2 декабря 2016 года до 1 мая 2017-го.

Удлинение срока рассылки уведомлений поможет выявлять и устранять системные ошибки, надеется Каминский, у людей будет больше времени, чтобы разобраться с проблемами. Но основная причина претензий — некачественная исходная информация в кадастре недвижимости, предупреждает он.

Источник: banki.ru



Ответственный редактор Дайджеста

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

Подробнее об авторе



Контактная информация

Компания "Юридическое бюро"

http://www.yurbureau.ru/ e-mail: admin@yurbureau.ru

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

тел./факс: +7 495 625 95 24

