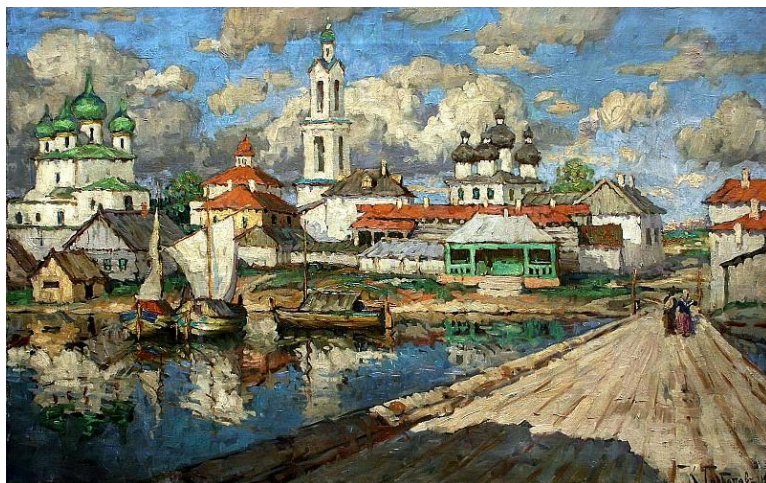




Дайджест правовых новостей для риэлторов №15 Март 2017

Содержание:

1. Новости законодательства

- 1.1 Утверждены требования к форматам документов, подаваемых должностному лицу ФССП России в электронном виде
- 1.2 Законопроект о сносе ветхого жилья внесен в Госдуму
- 1.3 Нотариусы потеряют часть клиентуры среди владельцев недвижимости
- 1.4 С 25 марта строительные СРО будут выдавать выписки из реестра членов СРО по новой форме

2. Судебная практика

- 2.1 Ипотека не прекращается, даже если собственник заложенной недвижимости изменил ее параметры
- 2.2 Мосгорсуд запретил персональные парковки
- 2.3 Верховный суд: раздел земельного участка лишил продавца льгот по НДФЛ
- 2.4 Долящик против застройщика, или дело об исчезнувшей квартире
- 2.5 Верховный суд наложил полный запрет на собственность в многоквартирных домах на шести сотках
- 2.6 Юридическая проверка объектов недвижимости
- 2.7 Спор продавца с недобросовестным покупателем сотового телефона

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

- 3.1 Юридическая проверка объектов недвижимости
- 3.2 Раздор в органах власти: спор в области трудового права
- 3.3 Борьба с фирмами-однодневками

4. Публикации в прессе

- 4.1 Петербургские коммуналки превращаются в студии
- 4.2 Росреестр расширил доступ граждан к данным о недвижимости
- 4.3 Фонд дольщиков превращается в «долгострой»
- 4.4 За громкую музыку и перепланировку лишат квартиры

[4.5 Квартирный вопрос испортил репутацию части предпринимателей](#)
[4.6 Будут ли банки требовать возврата ипотеки от владельцев "аварийных" квартир](#)
[4.7 Земля не поддается устройству](#)
[4.8 Возможен ли компромисс с самовольными застройщиками](#)
[4.9 Штрафовать за земельные нарушения будут по-новому](#)
[4.10 Часть крымской недвижимости внесли в Росреестр несколько раз](#)
[4.11 Правила перепланировки нежилых помещений в многоквартирных домах обсуждают в Госдуме](#)
[4.12 Собственники домов смогут распоряжаться двором, не владея землей](#)
[4.13 Собственники домов смогут распоряжаться двором, не владея землей](#)
[4.14 В «личном кабинете» на сайте Росреестра можно получить «ключ доступа» к информационной системе ведения ЕГРН](#)

[5. О налогах](#)

[5.1 ФНС разрешила не платить налоги при бракоразводном процессе](#)

[Ответственный редактор дайджеста](#)

[Контактная информация](#)

1. Новости законодательства

1.1 Утверждены требования к форматам документов, подаваемых должностному лицу ФССП России в электронном виде

Приказ ФССП России от 30.12.2016 N 837 "Об определении вида электронной подписи и требований к форматам заявлений, ходатайств, объяснений, отводов и жалоб в форме электронного документа"

Установлено, что заявления, ходатайства, объяснения, отводы и жалобы, подаваемые должностным лицам ФССП России в форме электронного документа подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью.

При подаче заявлений, ходатайств, объяснений, отводов и жалоб в ФССП России в форме электронного документа, с использованием "Единого портала государственных и муниципальных услуг (функций)" допускается использование простой электронной подписи, за исключением случаев подачи заявления об отзыве исполнительного документа и ходатайства о перечислении денежных средств взыскателю на указанные им банковские реквизиты.

В приложении к Приказу приведены требования к форматам указанных документов, включающие описание реквизитов подаваемых обращений.

Источник: consultant.ru

1.2 Законопроект о сносе ветхого жилья внесен в Госдуму

[ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН](#) О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в

части установления особенностей реновации жилищного фонда в столице Российской Федерации - городе федерального значения Москве

Источник: consultant.ru

1.3 Нотариусы потеряют часть клиентуры среди владельцев недвижимости

Минстрой России разработал [проект](#) поправок в закон «О государственной регистрации недвижимости», которым предусматривается введение простой письменной формы соглашения о приобретении в публичную собственность жилого помещения, находящегося в долевой собственности.

Законопроектом предлагается отменить условие об обязательном нотариальном удостоверении соглашений об изъятии жилых помещений, находящихся в долевой собственности, в государственную или муниципальную собственность. В частности, жилых помещений, находящихся в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

Действующим законодательством установлено требование об обязательном нотариальном удостоверении сделок по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество. С его введением в июле 2015 года, отмечает Минстрой, возросли убытки, подлежащие возмещению гражданам в соответствии со ст. 32 ЖК РФ за счет средств местных бюджетов, вследствие оплаты обязательных нотариальных услуг при удостоверении соглашения об изъятии жилого помещения (договора выкупа или мены).

Ведомство считает, что простая письменная форма соглашения об изъятии жилого помещения для государственных и муниципальных нужд позволит сократить бюджетные расходы, а также будет способствовать устранению избыточных организационных процедур.

Источник: [«Legal.Report»](#)

1.4 С 25 марта строительные СРО будут выдавать выписки из реестра членов СРО по новой форме

Выписки с 1 июля "будет достаточно", чтобы подтвердить право на выполнение определенных видов строительных работ.

Новая форма выписки из реестра членов строительной СРО более подробна, чем действующая. Например, в ней есть сведения:

- о том, когда компания или ИП стали членами СРО или были исключены из нее;
- о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, подготавливать проектную документацию, строить, проводить капремонт и реконструкцию объектов капитального строительства.

А вот информация о свидетельстве о допуске к определенным видам строительных работ из формы исключена. Дело в том, что с 1 июля свидетельства больше не будут предоставлять право на соответствующую деятельность. По общему правилу потребуется только "быть членом строительной СРО". Подтверждает такой статус именно выписка. Новшество важно не только для строительных СРО, выдающих выписки. Также полезно узнать

о нем контрагентам строительных компаний и ИП, чтобы удостовериться в статусе застройщика.

Документ: Приказ Ростехнадзора от 16.02.2017 N 58 (вступает в силу 25 марта 2017 года)

Источник: consultant.ru

2. Судебная практика

2.1 Ипотека не прекращается, даже если собственник заложенной недвижимости изменил ее параметры

Такое разъяснение дал Верховный суд в обзоре судебной практики. Ранее ВАС РФ занимал сходную позицию.

В деле, которое привел в качестве примера ВС РФ, истец потребовал прекращения ипотеки дома и земельного участка. Истец указал: на момент покупки этих объектов у залогодателя фактические параметры дома не соответствовали тем, которые приведены в ЕГРП. По мнению покупателя, на момент заключения договора ипотеки указанный в нем дом по факту отсутствовал, поскольку имелась постройка с другими параметрами. Из этого истец сделал вывод, что в ипотеку был заложен несуществующий объект.

С этим согласились суды первой и апелляционной инстанций.

ВС РФ посчитал иначе. Было установлено, что ипотека и договор купли-продажи заключены в отношении одной и той же недвижимости. В договоре купли-продажи стороны отразили именно те параметры дома, которые содержались в ЕГРП. Нижестоящие суды сделали неправильный вывод, что несовпадение фактических параметров заложенной недвижимости со сведениями в ЕГРП является основанием для прекращения ипотеки.

Верховный суд отметил: изменение предмета ипотеки не означает ни физической, ни юридической гибели предмета залога, которая его прекращает. При этом для сохранения ипотеки не нужно вносить в договор изменения, касающиеся описания его предмета, и их регистрировать. Таким образом, независимо от момента изменения предмета ипотеки данное изменение само по себе не может быть основанием для ее прекращения.

Документ: Обзор судебной практики ВС РФ N 1 (2017), утвержденный Президиумом ВС РФ 16.02.2017(размещен на сайте ВС РФ 17 февраля 2017 года)

Источник: consultant.ru

2.2 Мосгорсуд запретил персональные парковки

Мосгорсуд встал на сторону автовладельца в беспрецедентном споре с жилищно-строительным кооперативом за право беспрепятственного проезда к собственной многоэтажке. Об этой прецедентной тяжбе москвички Анны Сапрыкиной с жилищно-строительным кооперативом «Эстетика» Legal.Report рассказал в материале [ВС лишает жителей многоэтажек личных парковочных мест](#).

ЖСК (Большая Переяславская, 13) после соответствующего разрешения от московской власти решил огородить придомовую территорию и обустроил там две стоянки. Вскоре наиболее инициативные жильцы из числа автовладельцев провели собрание, на котором распределили парковочные места уже внутри самого двора.

Личное парковочное место, а с ним и заветный брелок, получила и семья Сапрыкиных. Место, к слову, мужа истицы, а ныне ее представителя в суде, не удовлетворило. По словам представителей ЖСК, Тарас Сапрыкин неоднократно нарушал правила парковки, что приводило к постоянным конфликтам с соседями. Последней каплей стал инцидент, когда автовладелец нагрубил пожилому жильцу, после чего был вместе с женой лишен места. В ответ Сапрыкина подала иск, требуя у ЖСК обеспечить ей свободный проезд к дому.

После этого «санкции» в отношении соседей кооператив смягчил. В данный момент истице «разрешили» оставлять свою машину на парковке № 2, которая находится в противоположной части дворовой территории. Да и в принципе, по мнению членов ЖСК, жаловаться на невозможность подъехать к собственному дому Сапрыкины не могут: огорожена только одна часть подъезда со стороны Банного переулка. С другой стороны можно заехать беспрепятственно.

Вплоть до ВС стороны вставали на сторону ЖСК. Однако Верховный суд не согласился с предыдущими инстанциями, обратив внимание на то, что кооператив стал делить чужую землю и устанавливать на ней свои порядки. В определении ВС среди прочего отмечается: ответчик не учел, что «данном постановлением правительства Москвы не регулируются вопросы создания порядка использования парковочных мест на огороженной придомовой территории, а следовательно, каких-либо ограничений права Сапрыкиной А. О., как собственника помещения в многоквартирном доме, в том числе и на размещение на ней принадлежащего ей автомобиля».

Перед началом заседания Сапрыкин заявил Legal.Report, что, по его мнению, кооператив нарушил не только закон, но и свои собственные правила. В уставе, разработанном при участии ЖСК, есть пункт о проведении жеребьевки для определения парковочных мест. Однако жеребьевка проведена не была.

На заседании представитель ЖСК «Эстетика» попытался объяснить судье характер конфликта с семьей Сапрыкиных. «Речь идет о том, что Сапрыкин, будучи доверенным лицом по машине, постоянно нарушал правила парковки, оскорбил пожилого человека...» Но председательствующая судья Ирина Суменкова ответчика не дослушала и удалилась для принятия решения, которое оказалось не в пользу кооператива. Мосгорсуд согласился с ВС и обязал ЖСК предоставить Сапрыкиной брелок для свободного проезда на территорию дома и возможность парковаться на любом свободном месте.

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

2.3 Верховный суд: раздел земельного участка лишил продавца льгот по НДФЛ

При продаже земли Налоговый кодекс освобождает от НДФЛ, если ей владели больше определенного срока. До Верховного суда дошел интересный вопрос – а как быть, если условие о времени владения было соблюдено, но потом участок разделили на несколько мелких и сразу

же их продали? Юристы с существующей судебной практикой не согласны. Кто-то даже считает, что пришло время вносить поправки в налоговое законодательство.

У Иннокентия Зорькина* была земля, которую он разделил на 8 участков и в 2013 году продал. При этом НДФЛ не заплатил. Логика Зорькина была следующая: в общем земля находилась в его собственности **более** трех лет, а значит, доход от продажи участков нужно освободить от налогообложения (п. 17.1 ст. 217 Налогового кодекса в редакции действующей до 1 января 2016 года. Далее срок владения недвижимостью для освобождения от НДФЛ составил пять лет – введен № 382-ФЗ «О внесении изменений в ч. 1 и 2 НК»). У ИФНС была другая позиция – именно проданные участки находятся в собственности Зорькина **менее** трех лет.

Спор дошел до суда, а потом и до административной коллегии [Верховного суда](#). Как настаивал там Зорькин, при определении периода следует исходить **не** из даты регистрации права собственности на образованные в результате раздела земельные участки, а с даты регистрации первоначального участка. Суды с этим не согласились и отказали в требованиях Зорькину. И по мнению Верховного суда, поступили они правильно.

Согласно Земельному кодексу исходные земельные участки (из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются новые) прекращают своё существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки, указала коллегия ВС. Как резюмируется в ее [определении](#):

При разделе земельного участка возникают новые объекты недвижимого имущества, срок нахождения которых в собственности налогоплательщика определяется на основании Гражданского кодекса и Федерального закона № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

По этой логике спорные участки были в собственности Зорькина менее трех лет. Поэтому акты нижестоящих инстанций, поддержавших налоговую, коллегия ВС оставила в силе. Таким образом, Верховный суд закрепил практику, которая сложилась при рассмотрении аналогичных дел, обращает внимание адвокат Марина Краснобаева, партнер КА "Юков и партнеры". Однако она с таким подходом не согласна: "Несмотря на то, что с точки зрения земельного и гражданского законодательства налогоплательщик стал собственником новых вещей, по существу, с экономических позиций налогоплательщик остался собственником актива, который был у него на правах собственности более трех лет, и при совершении сделок купли-продажи участков не преследовал спекулятивных целей, на борьбу с которыми направлены соответствующие нормы налогового законодательства (ст. 17.1 НК). Соответственно суды должны были учесть существо, а не форму отношений".

"Формалистским" подход судов называет и Антон Божко, адвокат КА «Барщевский и партнеры». На его взгляд, он идет вразрез с назначением института имущественного вычета при продаже недвижимого имущества, а кроме того, "несколько противоречит" позиции Президиума ВАС относительно сохранения разделенного земельного участка как объекта права для целей востребования. "Иными словами, в настоящее время складывается ситуация, когда для целей применения налогового законодательства созданные в результате деления земельные участки признаются новыми объектами права, а для целей гражданского регулирования техническое изменение границ земельного участка не имеет правового значения", – поясняет юрист.

Не согласен с определением ВС и Станислав Вивчарь, руководитель краснодарского филиала «Хренов и партнеры». По его словам, Верховный суд "несколько широко" истолковал нормы Земельного кодекса (пп. 1 и 2 ст. 11.2 и 11.4), указав, что при разделе земельного участка

возникают новые объекты. В этих положениях кодекса слово "новые" не фигурирует. "Следовательно, эти участки можно именовать иными, но никак не новыми, поскольку образованы они были на площади и в границах исходного земельного участка", – считает Вивчарь. В обоснование своей позиции юрист приводит следующий пример. В спорный период, когда Зорькин продавал участки, Налоговый кодекс предусматривал освобождение от уплаты НДФЛ доходов, полученных от продажи как земельных участков, так и долей в них, находившихся в собственности налогоплательщика три года и более. "Получается, что если физическое лицо продало долю в участке, которым владело более трех лет, НДФЛ с такой сделки не уплачивается, а если продало земельный участок, образованный при разделе исходного (по сути та же самая доля, но выделенная в натуре), то НДФЛ, исходя из позиции Верховного суда, платить надо", – поясняет Вивчарь. Это, по его мнению, является наглядной иллюстрацией того, что пора внести в Налоговый кодекс изменения и четко разграничить случаи, когда НДФЛ платить надо, а когда – нет.

** – имена и фамилии изменены редакцией*

Источник: [ПРАВО.ru](http://pravo.ru)

2.4 Дольщик против застройщика, или дело об исчезнувшей квартире

Можно ли оказаться без квартиры, если она давно оплачена, а вся документация в полном порядке? В такой ситуации оказались жители, которым застройщик отказался выдавать ключи от построенного жилья. Когда одна из дольщиц обратилась в суд, он подтвердил, что она заплатила за воздух, а в доме нет квартиры, описанной в договоре. Как так получилось, разобралось "Право.ru"

В 2007 году Гузель Вохмянина заплатила 727 384 руб. за однокомнатную квартиру № 187 на шестом этаже ЖК «Видный» близ центра Казани. В 2008 году застройщик сменился – место ЗАО «Аграрный инновационно-технический центр» (ЗАО «АИТЦ») заняло ООО «Инновационно-технический центр» (ООО «ИТЦ»; учредитель – Эдуард Пирогов). Дом должны были сдать в 2009 году, но стройка затянулась. Поэтому в 2010 году [Кировский районный суд Казани](#) по иску дольщицы признал ее право на квартиру в долгострое ([2-872/2010 ~ М-521/2010](#); решение вынесла судья [Татьяна Шеверина](#)). Дом сдали лишь через шесть лет, в 2016-м. Тогда же Вохмянина узнала, что, оказывается, заплатила за воздух – ее квартиры № 187 площадью 33,52 кв. м не нашлось ни на плане, ни в самом доме.

«Была проектная декларация на 281 квартиру, ее ЗАО «АИТЦ» опубликовал в газете, как и положено. Но когда и как этот проект поменяли, лично мне не понятно. Есть информация, что это случилось в 2013 году», – рассказывает партнер юрфирмы "Шаймарданов и Партнеры" Айнур Ялилов, который представлял интересы Вохмяниной в апелляции. В новом судебном процессе в 2016 году вдруг оказалось, что еще в 2006-м застройщик получил положительные заключения на проект на 218, а не 281 квартиру, а 63 – «выпали». План в целом идентичный, только секций и этажей стало меньше, поясняет Ялилов. "Две секции были не перестроены, а перепланированы, изменились площади квартир, но не местоположение", – добавляет сама Вохмянина.

Квартиры не было

Хотя дом ввели в эксплуатацию в апреле 2016-го, покупательница так и не дождалась ключей от застройщика и подала в суд. В новом деле № [2-3086/2016](#) она доказывала, что ее «однушка»

в доме есть. Стоит лишь сопоставить проект на 218 квартир и схему из договора, чтобы увидеть, что 187-я площадью 33,52 кв. м теперь числится под номером Д613 и занимает 29,3 кв. м (судя по документам, это без учета балкона; с ним же – 33,5 кв. м).

Дело разрешала та же судья Шеверина, которая шесть лет назад признала право дольщицы на "незавершенку". Но на этот раз аргументы истицы ее не убедили. Судья, наоборот, прислушалась к доводам ответчика «ИТЦ» о том, что квартиры № 187 площадью 33,52 кв. м не было даже в планах ни на момент подписания договора, ни на день рассмотрения иска в суде. Таким образом, в октябре 2016 года был отклонен иск Вохмяниной о признании права собственности на объект.

Апелляция с этим не смогла согласиться: «Сам по себе факт, что проектный номер квартиры превышает количество предусмотренных проектом квартир, еще не свидетельствует о том, что стороны не определили объект, который надо передать дольщику», – решила гражданская коллегия [Верховного суда Татарстана](#) под председательством [Алексея Янсона](#). Как следует из апелляционного определения № [33-240/2017 33-22706/2016](#),

Если после постройки дома в нем нет конкретной квартиры, указанной в соглашении, или застройщик самовольно изменил проектную документацию – это само по себе не значит, что договор не заключен. Ведь закон предусматривает другие последствия, если застройщик вовремя не передал дольщику объект. Кроме того, незначительное изменение характеристик квартиры не может быть безусловным основанием для отказа в иске, ведь этот вопрос надо решать исходя из фактических обстоятельств дела.

В этом деле совпадают этаж, число помещений, площадь отличается незначительно, рассудила «тройка» апелляции. Но, несмотря на это, итоговое решение 9 февраля 2017 года оказалось опять не в пользу истицы. А сама она вновь узнала неприятные новости. В ноябре 2016-го ООО «ИТЦ» продало сразу несколько «проблемных» квартир ООО «Артуг», рассказывает Ялилов. А покупатель через месяц перепродал их ООО «Тамкар» (документы есть в редакции). И поскольку ООО «ИТЦ» уже не является собственником квартиры, апелляция отклонила иск к этой компании.

Что дальше?

Ялилов сообщает, что в интересах Вохмяниной планируется оспорить эти сомнительные сделки, а также обратиться в правоохранительные органы по факту мошенничества и злостного неисполнения решения 2010 года. Кстати, по словам юриста, спорные сделки кредитовал "Интехбанк", у которого [отозвали](#) лицензию 3 марта. Портал "Банки.ру" [называет](#) "Артуг" одним из основных партнеров "Интехбанка".

Что же касается других дольщиков ООО "ИТЦ", они поступают по-разному. Кто-то согласился на денежную компенсацию по ценам, которые были десять лет назад (впрочем, денег так и не увидел, утверждает Вохмянина), кто-то воюет в судах. Наверняка у многих несостоявшихся владельцев квартир есть вопросы к Росреестру республики Татарстан, которые касаются не только таинственного изменения проекта, но и внесения записей об обременении объектов в пользу «Артуга» (см., например, дело № [33-2141/2014](#)).

Не дремлют и компании. В 2014 году ООО «ИТЦ» пыталось признать недействительным договор перевода долга 2008 года со старым застройщиком ЗАО «АИТЦ» ([2-3556/14](#)). Правда, из этого ничего не вышло. В феврале 2016 года ЗАО «АИТЦ» прекратило существование. А квартиры в ЖК «Видный», судя по его официальному сайту, теперь продает ООО "Строительная Компания "7Я" (учредитель тот же, что и у ООО «ИТЦ» – Эдуард Пирогов).



2.5 Верховный суд наложил полный запрет на собственность в многоэтажках на шести сотках

Подробное разъяснение последствий для граждан, вложивших деньги в сомнительное строительство жилья, дал Верховный суд РФ. Он детально разобрал ситуацию, в которую попадают люди, купившие недорогие квартиры в многоэтажках, расположенных на нескольких сотках земли. А еще Верховный суд предостерег своих коллег в регионах, которые иногда идут на поводу у таких доморощенных застройщиков.

Напомним, несколько лет назад в нашей стране начался буквально бум так называемого строительства на шести сотках. Некие граждане покупали в пригородах скромный участок земли и получали разрешение на строительство на нем индивидуального дома. Но вместо частного домика чуть позже на этом месте вырастал многоквартирный дом. Так как документов на многоэтажное жилое здание у таких застройщиков не было по определению, они торопились продать квартиры гражданам как можно быстрее, значительно снижая цену. В итоге дешевые квартиры шли нарасхват, как горячие пирожки. Но новоселы сталкивались с непреодолимыми проблемами - на жилье не было документов, а в самом доме не было воды, канализации и отопления, так как такие хоромы не подключали к коммуникациям.

Но, несмотря на все проблемы, жадные до денег коммерсанты продолжают по всей стране искать в законе обходные пути, чтобы иметь возможность обманывать людей и строить такие дома-призраки.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда, пересмотрев одно из таких дел, разъяснила, почему по российскому законодательству нереально узаконить права на дома-призраки, что бы ни ввали гражданам такие горе-застройщики.

Эта история началась в Краснодарском крае. Там в райсуд курортного города обратилась группа граждан. Они объяснили, что все вместе являются собственниками одного дома и одного участка. Граждане хотели через суд прекратить свои права общей долевой собственности "путем выделения каждому помещения в доме в виде квартиры".

Городской суд пошел истцам навстречу и прекратил их право общей долевой собственности на дом, выделив каждому изолированную часть дома, проще говоря, квартиры. Краевой суд с таким решением согласился.

Городские власти, обалдев от такого вердикта, обратились в Верховный суд РФ. Они попросили принятые местными судами решения отменить, ведь суд таким способом узаконил многоквартирный дом, на который нет ни единого документа.

Верховный суд дело перечитал и решения местных судов отменил, напомнив коллегам, что совершить какие-либо юридически значимые действия можно только в отношении существующего объекта гражданских прав.

Вот как разбиралось это дело. Городской суд, первым рассматривавший это дело, выяснил, что все одиннадцать истцов были оформлены собственниками одного маленького участка, на котором был возведен многоквартирный дом. Из документов в деле видно, что строение на участке - это небольшой жилой дом с тремя этажами. Но в реальности по этому адресу

возвышалось шестиэтажное строение с цокольным этажом и площадью в разы больше, чем значилось на бумаге. И именно в этом доме истцы просили у суда доли.

Верховный суд обратил внимание, что право общей долевой собственности на строение, в котором граждане просили свои куски в виде квартир, ничем не подтверждается. Дом - самовольная постройка, и горсуд это видел, тем не менее он признал за истцами право собственности. По Гражданскому кодексу, если самострой не узаконили, то никакие сделки с ним совершать нельзя и права на него не регистрируют. А еще Верховный суд подчеркнул - выделять доли в имуществе может только его собственник, а у того, кто шестиэтажный дом построил, прав на него нет.

Да, наше законодательство позволяет гражданину узаконить самострой и может дать право собственности на такое строение. Собственным самострой может стать, если земля под домом является собственностью хозяина. Но даже в таком случае у человека должно быть на руках разрешение на застройку, а здание должно соответствовать параметрам, прописанным в документах. Местные суды не поинтересовались, есть ли доказательства, что дом можно узаконить. И были ли такие попытки.

Верховный суд заметил, что местные суды не дали оценку тому, что земля под домом по целевому назначению предназначена для индивидуального жилищного строительства. А стоящий на ней по документам домик чудным образом "после реконструкции" превратился в шестиэтажное здание, которое местный суд не задумываясь признал многоквартирным домом.

Но многоквартирный дом не может быть объектом индивидуального жилищного строительства, подчеркнул Верховный суд. И добавил, что такой монстр не соответствует назначению участка.

Судебная коллегия напомнила: 222-я статья ГК распространяется и на реконструкцию недвижимости, в результате которой появился новый объект. То есть в нашем случае попытки узаконить выглядели так: человек взял участок с домом, разделил землю и старый дом на кучу долей и сделал покупателей собственниками огрызков участка, а старый дом снес и, не меняя документов, на его месте возвел многоэтажку.

По Градостроительному кодексу не требуется разрешение на строительство, если изменения не превышают предельные параметры того, что на таком участке строить можно. А в нашем случае появился совершенно новый объект. На него по закону надо было оформлять проектную документацию. Это долго и сложно.

Не оформлять проектную документацию имеют право те, кто строит, реконструирует или капитально ремонтирует "объект индивидуального жилищного строительства". Таким объектом Градостроительный кодекс признает дом для одной семьи и высотой не выше трех этажей, а никак не шестиэтажный дом для десятков семей. Верховный суд велел дело пересмотреть.

Справка "РГ"

В каких случаях квартиры в многоэтажном доме никогда нельзя будет оформить в собственность. В статье 222 Гражданском кодексе сказано, что такое самовольная постройка.

Есть три признака, при наличии хотя бы одного из них здание считается самостроем.

1. Первый признак - участок, на котором оно стоит. Если землю, на котором возведено строение человек не получал по закону, то все, что он на нем возвел - самострой.
2. Второй признак - если на строительство здания у гражданина нет никаких разрешительных документов.
3. И третий признак - если здание нарушило строительные и все прочие нормы и оно опасно.

Источник: [«Российская газета»](#)

2.6 Юридическая проверка объектов недвижимости

Компания оплатила налоги со своего счета в банке. Через 8 дней после уплаты налога в банке была введена временная администрация. Деньги до налогового органа не дошли в связи с недостаточностью средств на корреспондентском счете банка. Налоговый орган посчитал, что налогоплательщик знал о проблемах банка, и предвидя введение банкротной процедуры, умышленно перевел денежные средства в этот банк. На основании «недобросовестных» действий компании-налогоплательщика налоговый орган не признал обязанность налогоплательщика исполненной. В ходе судебного разбирательства компании-налогоплательщику удалось доказать, что она действовала добросовестно, обязанность по оплате обязательных платежей признана исполненной (дело № А40-58934/2016 в Арбитражном суде города Москвы).

Инспекция, не согласившись с вынесенными по делу судебными актами, обратилась с кассационной жалобой.

В суде кассационной инстанции интересы клиента представляла управляющий партнер ООО «Юридическое бюро» [Казанкова Елена](#). Позиция защиты строилась на том, что обязанность по уплате налога считается исполненной налогоплательщиком с момента предъявления в банк поручения на перечисление в бюджет денежных средств со счета налогоплательщика в банке; изъятие происходит в момент списания банком с расчетного счета налогоплательщика соответствующих средств в уплату налога, что свидетельствует об уплате налога. Налогоплательщик не несет ответственности за действия кредитных учреждений.

Результат:

Арбитражный суд Московского округа согласился с доводами защиты, обязанность по уплате обязательных платежей в бюджет признана исполненной, кассационная жалоба налогового органа оставлена без удовлетворения.

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

2.7 Спор продавца с недобросовестным покупателем сотового телефона

К специалистам «ЮрБюро» обратилась компания, занимающаяся продажей сотовых телефонов и аксессуаров под брендом одного из крупнейших сотовых операторов в России. Причиной обращения за юридической помощью стал вопиющий случай так называемого

«потребительского экстремизма», когда покупатель модного смартфона через два месяца использования решил вернуть товар продавцу и потребовать не только возврата денежных средств, но и компенсации издержек на оплату услуг юристов.

Суть дела:

Потребитель приобрел в магазине смартфон стоимостью порядка 10 000 рублей. Приобретая аппарат, потребитель внимательно его осмотрел, изучил основной функционал и даже оплатил услугу по настройке телефона.

По истечении двух месяцев пользования потребитель обратился к продавцу с жалобой на то, что смартфон работает некорректно (самопроизвольно отключается, зависает и не всегда реагирует на команды). Продавцы рекомендовали потребителю либо сдать смартфон на ремонт непосредственно в магазине, либо обратиться в официальный сервисный центр для гарантийного ремонта.

Вместо этого потребитель обратился к юристам, которые за стоимость в два раза превышающую стоимость смартфона, подготовили для него претензию и иск в суд. Попытки представителей продавца решить вопрос мирным способом не увенчались успехом, поскольку потребитель в ультимативном порядке требовал компенсировать ему все расходы на оплату услуг этих юристов и возместить моральный вред.

Понимая неизбежность судебного процесса, продавец обратился за квалифицированной юридической помощью в Компанию «Юридическое бюро». Нашими сотрудниками была проведена работа по анализу всех представленных документов, рассмотрен большой объем судебных актов судов общей юрисдикции, в результате чего сформирована и представлена правовая позиция по спору, которая сводилась к следующему:

1. При покупке смартфона Потребителю была предоставлена полная информация о технических характеристиках товара, а также оказаны консультационные услуги по комплексной настройке техники и ознакомлению с работой устройства.
2. При выявлении недостатков в работе смартфона Потребитель не воспользовался бесплатным гарантийным обслуживанием в сертифицированном сервисном центре изготовителя.
3. Истец не представил товар на проверку качества, Ответчик был лишен возможности убедиться в обоснованности его требований и при наличии соответствующих оснований исполнить их в добровольном порядке. В связи с этим, требования Потребителя о взыскании штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя подлежит отклонению.
4. Потребитель обратился к Продавцу с претензией о возврате денежных средств за рамками 15-дневного срока, что влечет возможность их удовлетворения только в случае наличия существенного недостатка товара. Существенность недостатка невозможно установить без проведения по делу судебной экспертизы.

В процессе спора было проведено два судебных заседания, по ходатайству ответчика назначена судебная экспертиза, результаты которой показали, что смартфон полностью работоспособен и не имеет никаких недостатков.

В судебном заседании Потребитель пытался эмоционально воздействовать на суд, однако правовые доводы представителей Продавца возымели действие, и суд отказал в удовлетворении иска в полном объеме.

Кроме того, по ходатайству представителей Продавца суд сразу же распределил судебные расходы, возложив оплату услуг представителей на проигравшего Потребителя.

Таким образом, сотрудниками «ЮрБюро» была пресечена очередная попытка особо предприимчивых граждан поживиться за счет лояльных к потребителю норм законодательства.

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

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

3.1 Юридическая проверка объектов недвижимости

Необходимой частью успешной сделки является предварительное проведение проверки юридической чистоты объекта недвижимого имущества (legal due diligence) перед принятием инвестиционного решения о его приобретении.

Юридическая чистота квартиры

Обычно под понятием "Юридической чистоты объекта недвижимости" понимают совокупность условий, при наличии которых в будущем такое имущество не может быть истребовано у нового собственника, являющегося добросовестным приобретателем.

Нередко на практике бывает так, что через какое-то время после приобретения недвижимости, к новому собственнику предъявляются требования лицом, также считающим себя собственником объекта. Оснований для этого может быть множество. Например, продавец не имел права на продажу, продажа была осуществлена с превышением полномочий, при совершении сделки не были учтены права несовершеннолетних, имущество находилось под арестом и т.п.

Покупая квартиру, земельный участок важно убедиться, что сделка будет проведена в соответствии с действующим законодательством и впоследствии не будет признана недействительной.

Покупка квартиры или земельного участка у неизвестного покупателя может привести к печальным последствиям. Примеров тому - огромное множество, вот только один из примеров нашей судебной практики - [Защита добросовестных приобретателей недвижимости](#).

Юридическая проверка недвижимости – это проверка истории объекта и всех необходимых документов по нему. При проведении такой проверки мы не ограничиваемся исследованием правоустанавливающих документов, но стараемся выявить все факторы, которые в дальнейшем могут повлиять на законность сделки. Проводя данную процедуру, юрист выполняет детальную проверку имущества, определяет и анализирует возможные риски его приобретения, проверяет статус объекта и его продавца.

Дополнительные гарантии безопасности

Чтобы при совершении операции с имуществом не попасть в неприятную ситуацию и впоследствии не ввязываться в длительные судебные разбирательства, мы рекомендуем заранее

исключить возможные риски, обратившись к квалифицированному специалисту. Участие юриста в сделке будет являться дополнительной гарантией безопасности: во-первых, приобретаемый объект будет досконально проверен, а во-вторых, сам факт обращения к квалифицированному специалисту - юристу является весомым доводом в суде в пользу добросовестности стороны по сделке.

Исходя из существующей судебной практики и действующего законодательства, по общему правилу имущество не может быть истребовано у добросовестного приобретателя, если он не знал или не мог знать о недобросовестности продавца или об имеющихся ограничениях на объекте недвижимости. Однако существует и исключения: риск истребования имущества, выбывшего помимо воли предыдущего собственника. В такой ситуации добросовестность не исключает возможности истребования имущества у нового собственника.

Понять, существует ли подобный риск при покупке конкретного объекта, а также подтвердить свою добросовестность, позволит проведение предварительной проверки объекта недвижимости перед покупкой, выполненное опытным специалистом.

Конечно же, целесообразным является обращение для проведения проверки в юридическую компанию, не заинтересованную в продаже Вам конкретного объекта недвижимости, в то время как проверки со стороны риелторских компаний часто носят заинтересованный характер. После проведения проверки Клиенту выдается соответствующий отчет. В нем оцениваются все возможные риски и целесообразность совершения сделки, пути их минимизации.

Отчет о проведении юридической проверки недвижимости

Примеры отчетов:

- [Типовой отчет о выполнении юридической проверки квартиры](#)
- [Типовой отчет о выполнении юридической проверки земельного участка](#)
- [Типовой отчет о выполнении юридической проверки нежилого помещения](#)

С учетом необходимости сбора большого количества документов, сроки проведения полной проверки обычно составляют около 30 дней, однако при острой необходимости, сроки могут быть сокращены.

Экспресс – проверка

На практике нередко бывает ситуация, когда сделка должна состояться уже на днях, но у Вас все еще есть сомнения. Если Вы ограничены в средствах, Вы можете попробовать провести подобную проверку самостоятельно. Для этого мы рекомендуем изучить нашу презентацию [Оперативная проверка недвижимости с использованием сети интернет](#).

Или, возможно, Вами самостоятельно уже был собран и проверен пакет документов по объекту, но вопросы, которые требуют уточнения или разъяснения, остались.

В этом случае, наша Компания оказывает дополнительную услугу - экспресс консультирование с участием квалифицированных специалистов, специализирующихся в данной сфере.

На встрече мы изучим имеющиеся документы по объекту, а также запросим дополнительную информацию из имеющихся у нас источников ограниченного доступа. Уже по итогам такого

экспресс – обсуждения обычно можно сделать выводы по очевидным рисками приобретения объекта, а также более подробно разобрать отдельные проблемные вопросы.

Длительность такой консультации - 1 час.

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

3.2 Раздор в органах власти: спор в области трудового права

Продолжаем Вас держать в курсе дела о незаконном смещении с должности главы сельского поселения.

Ранее мы писали об этом в материалах:

[Заслуженная победа над представителями местной власти!](#)

[Рейдерский захват власти в Фокинском сельском поселении](#)

Далее дело развернулось вокруг заместителя главы сельского поселения.

Принятый в «смутные времена двоевластия» в Фоках на должность заместителя главы сельского поселения Виктор Титов остался без работы и денежного содержания. В ответ он подал судебный иск к Фокинской администрации о взыскании долгов по заработной плате и компенсации морального ущерба.

Чайковский городской суд отказал заместителю главы Фокинского поселения Виктору Титову в удовлетворении иска к сельской администрации.

С подробностями данного дела можно ознакомиться в статьях:

[Очередная жертва «Дворцового переворота» в Фоках](#)

[Чайковский горсуд отказал Виктору Титову в зарплате и компенсации](#)

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

3.3 Борьба с фирмами-однодневками

["Ведомости"](#) рассказывают, что с начала 2017 года в едином реестре юрлиц появилось более 80 000 записей о недостоверности данных. Это втрое больше, чем за вторую половину 2016 года, причина – активизация кампании ФНС по борьбе с фирмами-однодневками. Как правило, в реестр вносятся записи о недостоверности адреса компании. Юристы говорят, что налоговики могут проверить адрес, разослав письма, и те, кто на них не отвечает, подпадает под проверку.

Как снизить риск отказа в регистрации юридического лица? - читайте в нашем [материале](#).

4. Публикации в прессе

4.1 Петербургские коммуналки превращаются в студии

На рынке недвижимости Северной столицы наметился новый тренд - комнаты в коммунальных квартирах массово переоборудуются под студии и выставляются на продажу. Покупатели проявляют к таким объектам повышенный интерес, ведь за относительно небольшие деньги у них появляется возможность купить недвижимость в историческом центре Петербурга. Но, как выясняется, подавляющее большинство таких студий образуются в результате самовольных перепланировок и являются заведомо незаконными.

В историческом центре Петербурга можно выделить несколько этапов массовых перепланировок. Первая - послевоенная, когда делились многокомнатные коммуналки. По дореволюционной традиции, в доходных домах, а к таковым относится большая часть старого жилого фонда, положено было иметь две лестницы - парадную и черную. Суть советских планировок в том, что в коридоре ставилась стена, и из одной шестикомнатной квартиры получались две "трешки", каждая - с отдельным входом. Обычно такие мероприятия проходили во время капремонта дома или при восстановлении здания. Именно благодаря подобным перепланировкам в историческом центре Петербурга появилось достаточно трехкомнатных квартир, но стоит отметить, что переустройство затронуло далеко не все дома в городе.

Вторая волна перепланировок была самовольной - граждане массово устраивали в комнатах вторые этажи или хотя бы антресоли, благо четырехметровые потолки в старом фонде это позволяют.

В БТИ к таким перепланировкам относились спокойно, тем более что никаких коммуникаций они не затрагивали, и надстройки даже не вносились в техпаспорт, ведь было непонятно, что это - еще один этаж или предмет мебели.

Сейчас на рынке появились со-временные системы гидроизоляции, душевые кабинки, пластиковые трубы, и жильцы стали массово оборудовать в своих комнатах полноценные санузлы и кухни.

Геннадий Багрянцев, член ассоциации риелторов Санкт-Петербурга (генеральный директор агентства недвижимости "Акрополь СПб") говорит, что чаще всего перепланировка происходит в комнатах, расположенных рядом с кухней или санузлом, оттуда проще тянуть трубы. Иногда покупатели целенаправленно ищут именно такие комнаты, да и продавцы, зная о потенциале своей недвижимости, стараются набить цену.

Переоборудование происходит стихийно. Владелец либо тянет трубы сам, либо вызывает специализированную фирму. Иногда хозяева комнат спрашивают согласия соседей, но оно в данном случае не имеет никакой юридической силы, ведь вся перепланировка изначально незаконна. В самовольных студиях люди живут годами, более того, такие квартиры часто выставляются на продажу. Причем, цены "кусаются". Если квартиры в Центральном районе Петербурга продаются из расчета 110-120 тысяч рублей за квадратный метр, в комнатах метр стоит 67-95 тысяч, то "квадрат" в студии обойдется потенциальному покупателю в 130-160 тысяч рублей!

Геннадий Багрянцев считает, что массовое появление на рынке студий - это попытка собственников комнат увеличить цену своего актива. По словам эксперта, еще несколько лет назад комнаты в Петербурге легко находили своих покупателей - ими становились люди, которым нужна крыша над головой, но не хватает денег на квартиру.

Сейчас у них появилась альтернатива в виде настоящих студий в новостройках, когда за два миллиона можно купить отдельное жилье. А если вложиться в дом на этапе строительства, то двадцатиметровая студия и вовсе обойдется в полтора миллиона. Поэтому в последнее время интерес к комнатам упал, и цена на них снизилась. Но если продавцов понять можно, то покупателям эксперт советует относиться к студиям с большой осторожностью. Дело в том, что в СанПиНах существует жесткое правило: сети водоснабжения и водоотведения не могут находиться над жилым помещением.

Комната в коммуналке считается полностью жилой, а кухня или ванная этим статусом не обладают. Поэтому, если владелец комнаты устраивает в своем помещении уголок с ванной и санузлом, то он тем самым нарушает права соседа снизу. Поэтому узаконить такую перепланировку нельзя. Более того, сосед снизу в любой момент может обратиться в районную администрацию с жалобой на соседа сверху. И тот вынужден будет демонтировать душевую и санузел. Точно так же пожаловаться на владельца студии могут и соседи по коммуналке. И тогда незаконные конструкции тоже придется демонтировать.

Причем, так как перепланировка изначально незаконная, то ни в каких документах не отражается, кто ее проводил. Поэтому покупатель, по сути, получает жилье с обременением, и в любой момент из хозяина студии за 3,5 миллиона он может превратиться во владельца комнаты, которая на рынке недвижимости будет оценена в два раза дешевле. Также покупателю стоит понимать, что ликвидация всех незаконных коммуникаций ему обойдется минимум в 100 тысяч рублей. При всем при этом студии продаются. Их выводят на сделку по старым кадастровым паспортам, сделанным еще до перепланировки. Если продавец вознамерился "апгрейдить" комнату специально для продажи, кадастровый паспорт, полученный за год до сделки, не вызовет подозрений даже в Росреестре. Но в то же время хорошим тоном у продавцов недвижимости сейчас является получение перед сделкой нового кадастрового паспорта, что для объекта "с нюансами" невозможно.

Также периодически обсуждается возможность, что со временем обновление кадастровых паспортов перед сделкой станет обязательным. И тогда нынешние покупатели студий, которые планируют со временем поднакопить денег на полноценную квартиру, рискуют тем, что свой объект они продать никогда не смогут.

Здесь, правда, тоже есть свои нюансы. Например, теоретическая возможность узаконить перепланировку существует для студий, расположенных на первых этажах, ведь в данном случае ничьи права не нарушаются. Через суд можно попытаться узаконить перепланировку и на верхних этажах, при условии, что снизу располагаются нежилые помещения, например офисы. Но каждый такой процесс очень кропотлив, и положительное решение не гарантировано.

В жилищном комитете Петербурга относительно самовольных студий позиция однозначна - все незаконные конструкции должны быть ликвидированы. В то же время стоит отметить, что профильный комитет Смольного и районные администрации рейды по коммуналкам не устраивают и самовольные студии не выявляют. Более того, даже во время капитального ремонта в старом фонде, в квартиры-студии заходят представители управляющих компаний, когда, например, нужно поменять батареи, проводят все работы и вопросов лишних не задают.

По словам первого заместителя председателя жилищного комитета Марины Орловой, в Смольном жителей коммуналок, особенно больших, где на 14 комнат приходится одна душевая, конечно, понимают. Более того, город готов рассматривать инициативы жильцов по перепланировке, но при этом перестройка должна проходить не внутри комнат, а в общеквартирном пространстве, том, которое к жилому не относится. Перед тем, как вызвать

мастеров, жильцам следует согласовать проект в межведомственной комиссии при районной администрации, потому что даже если они поставят дополнительные раковины и душевые кабинки по правилам, но без разрешения, это все равно будет считаться нарушением.

Также Марина Орлова отметила, что программы по кардинальной модернизации коммуналок, их разделению, в городе нет и в ближайшее время не намечается.

Таким образом, амнистии владельцам студий ждать не стоит, а Петербург, как был, так и останется коммунальной столицей страны.

Источник: [«Российская газета»](#)

4.2 Росреестр расширил доступ граждан к данным о недвижимости

На сайте Росреестра появились новые сервисы, которые позволяют получить четыре вида сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). О правах отдельного лица на имеющиеся (имевшиеся) в его собственности дачи, квартиры, земельные участки. О содержании право- устанавливающих документов. О переходе прав на объекты недвижимости. О Кадастровом плане территории.

В ведомстве предупредили пользователей, что информация для выписок о правах отдельного лица и о содержании правоустанавливающих документов по федеральному закону относится к сведениям ограниченного доступа.

"Такая выписка может быть предоставлена только самим владельцам или их представителям, а также государственным органам и лицам, которые имеют право на получение информации ограниченного доступа из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН)", - подчеркнули в Росреестре.

К слову, выписка о переходе прав на объект недвижимости содержит сведения о самой квартире, доме или земле и обо всех заявителях, у которых в настоящий момент или ранее были зарегистрированы на них права собственности.

Выписка о содержании правоустанавливающих документов хранит описание объекта недвижимости, реквизиты и содержание правоустанавливающего документа, а также дату закрытия раздела ЕГРН, содержащего сведения об объекте недвижимости, о котором запрашивается информация.

Получить же общедоступные сведения из ЕГРН об объекте недвижимости может любое заинтересованное лицо удобным для него способом - в электронном виде и при личном обращении в офис Федеральной кадастровой палаты или многофункциональный центр "Мои документы".

Сведения из ЕГРН платные и по запросу предоставляются в течение 3 дней. В Кадастровом плане территории говорится о кадастровом квартале и расположенных в нем объектах недвижимости, а также есть план, чертеж или схема находящихся на его территории объектов недвижимости, границ между регионами, муниципальным и образованиями, населенными пунктами.

Источник: [«Российская газета»](#)

4.3 Фонд дольщиков превращается в «долгострой»

Начало работы компенсационного фонда с января было отложено на июль, но и этого срока может не хватить, чтобы ответить на все вопросы, которых пока больше, чем четких ответов.

В декабре представители Минстроя, Агентства по ипотечному жилищному кредитованию и других руководящих структур рынка недвижимости без колебаний заявляли, что новый компенсационный фонд, призванный защищать права дольщиков, как и было обещано, заработает с января. В кулуарах шептались, что к январю никак не успеть — и действительно не успели: новый объявленный срок начала работы фонда — 1 июля.

Вопросов, не имеющих однозначного решения, по сей день остается немало. Например, согласно недавнему заявлению замглавы Минстроя Никиты Сташишина, поначалу размер отчислений фонд для всех застройщиков будет одинаковым — 1% от стоимости договоров долевого участия, но в дальнейшем предполагаются дифференцированные ставки в зависимости от открытости и финансовой устойчивости компании.

Идея бурно обсуждалась еще в ноябре-декабре: тогда назывался диапазон от 0,1% до 3%. И сразу возникают вопросы: кто и как будет определять степень этой самой финансовой устойчивости, как часто она будет переоцениваться, каков тогда будет механизм повышения или понижения ставки для компании, и к чему это может привести в рамках конкретно взятого проекта? Ведь всем понятно, что от размера ставки в итоге будет зависеть цена конечного продукта.

Все ли застройщики будут участниками фонда, или некоторых туда не захотят принять ни под 3%, ни под 33% отчислений, и что в таком случае им делать? Насколько руководство отрасли готово к появлению новых, ранее не существовавших схем финансирования и продажи новостроек? Или мы законодательно закрепим за 214-м федеральным законом роль единственно возможного варианта взаимоотношений с покупателями, и тогда не только всякие векселя и инвестконтракты, но и жилищно-строительные кооперативы надо будет официально оставить вне закона? Словом, 1 июля только по календарю далеко, а на самом деле и оставшихся четырех месяцев может не хватить.

Источник: [«BFM.RU»](#)

4.4 За громкую музыку и перепланировку лишат квартиры

Каждый имеет право на жилье и не может быть произвольно лишен крыши над головой. Эту норму из 40-й статьи Конституции россияне порой трактуют слишком буквально. Граждане уверены: если они занимают квартиру на законных основаниях, никто и никогда не сможет "попросить" их с вещами на выход. Однако судебная практика говорит об обратном. По данным Верховного суда РФ, ежегодно около 20 тысяч человек по всей стране попадают под принудительное выселение без предоставления другой жилплощади. И чаще всего люди оказываются на улице по собственной вине. Президент Гильдии юристов рынка недвижимости Олег Сухов рассказал "Российской газете", из-за каких расхожих заблуждений жильцы становятся выселенцами.

Пьянство, шум и грязь - еще не повод для выселения

На самом деле - повод, причем весьма серьезный. Ведь превращая свою квартиру в свалку или в приют для животных, регулярно устраивая шумные вечеринки и дебош по ночам, граждане тем самым нарушают права соседей. По действующему законодательству этого вполне достаточно, чтобы через суд выселить как нанимателя госжилья ([ст. 91 ЖК РФ](#)), так и собственника приватизированных "квадратов", даже если они у него - единственные ([ст. 293 ГК РФ](#)). В первом случае нерадивых хозяев обычно попросту выставляют за дверь. Во втором - недвижимость продают с публичных торгов и вырученные средства за вычетом всех издержек возвращают уже бывшему владельцу.

Отмечу: столь жесткие меры власти применяют, когда нарушения носят систематический характер, а уговоры и предупреждения не дают результатов. Так, минувшей осенью жителя Мурманской области выселили из муниципальной "трешки" за пьяные посиделки.

На протяжении целых пяти лет мужчина едва ли не каждый вечер собирал у себя дома друзей-уголовников. Соседям приходилось терпеть бесконечные разборки, крики и мусор на площадке. После трех неудачных попыток приструнить дебошира местные чиновники обратились в суд, который занял сторону пострадавших. В декабре без единственного жилья остался и любитель громкой музыки из Югры. Меломан больше года не давал спокойно спать людям. По итогам разбирательства его лишили права собственности на квартиру, а само имущество пустили с молотка.

Моя квартира, захочу - буду жить, захочу - открою офис

Как правило, на эти грабли наступают начинающие предприниматели. Имея в распоряжении свободную жилплощадь - муниципальную или частную - граждане пытаются пустить ее в ход с максимальной выгодой. Так в обычных квартирах открываются склады, офисы, производственные цеха и мини-гостиницы. О том, что из-за подобного "перепрофилирования" можно потерять не только бизнес, но и недвижимость, хозяева почему-то не задумываются. А зря. Ведь закон четко указывает: жилое помещение должно использоваться по прямому назначению, то есть для проживания людей, - напоминает адвокат Олег Сухов.

Размещение в нем коммерческих организаций допускается строго после перевода площади в нежилой фонд. Иначе, когда фирма начнет досажать другим жильцам, те смогут в судебном порядке выселить нерадивого хозяина. Как это намеренно произошло с жительницей Иркутска.

Женщина купила квартиру в новостройке и решила открыть в ней небольшой хостел. У соседей такой эксперимент восторга не вызвал. Шум, грязь и постоянно меняющиеся постояльцы вынудили граждан пожаловаться властям. На требование чиновников устранить нарушения бизнесвумен не отреагировала. Дело дошло до суда, и тот лишил ответчицу права собственности. Жилье выставили на аукцион.

Свою жилплощадь можно перестраивать как угодно

Да, но только до тех пор, пока ремонт укладывается в строительные нормативы и не создает угрозу другим жильцам. Если серьезная перепланировка проводится без согласования с властями и больше походит на разрушение жилплощади - у хозяев появляется реальный шанс переехать на улицу. Причем претендентами на выселение могут стать и наниматели, и собственники помещений.

В прошлом году в этом убедился москвич, решивший увеличить санузел квартиры за счет коридора и кухни. В результате ванная его "двушки" оказалась аккурат над жилыми комнатами соседей, которых такая расстановка категорически не устроила. После того как мужчина несколько раз отказался "вернуть все, как было", мэрия добилась изъятия и принудительной продажи объекта недвижимости.

Кстати, еще один верный способ лишиться жилья - проигнорировать поломку коммуникаций внутри квартиры. Именно так поступил житель Волгодонска перед тем, как его выселили по суду. Будучи нетрезвым, гражданин сломал дома почти всю сантехнику и не посчитал нужным ее восстанавливать. Пережив несколько потопов, соседи снизу не выдержали и буквально завалили чиновников жалобами. Ну, а дальше по накатанной: предупреждение, суд, аннулирование права собственности, открытые торги.

"Отказника" от приватизации нельзя выселить без его согласия

Теперь - можно. Да, по общему правилу гражданин, который в свое время отказался от приватизации квартиры, получает в ней так называемую "вечную" прописку: он имеет право бессрочно пользоваться помещением даже в случае смены собственника. Принудительно снять такого человека с учета раньше было практически невозможно. Суды выносили отказы как под копируку, а хозяевам оставалось либо смириться с обременительным соседством, либо убедить жильца выписаться добровольно. Но три года назад ситуация изменилась, - обращает внимание адвокат Олег Сухов.

В феврале 2014-го Верховный суд РФ вынес определение [№ 46-КГ13-6](#). Вкратце суть его такова: если "отказник" по собственной воле выехал на постоянной основе в другое место жительства и никак не участвует в содержании приватизированной квартиры - его можно лишить права пользования помещением.

С выходом этого документа лед тронулся. Нижестоящие суды все чаще удовлетворяют требования истцов о выселении "вечных квартирантов". Например, в прошлом году жительнице Екатеринбурга после 20 лет уговоров удалось выписать из своей квартиры двоюродного брата. Мужчина не принимал участия в приватизации и еще с 1990-х жил в другом городе, но сниматься с регистрационного учета у сестры не хотел. Разве что - за солидное вознаграждение.

В ответ на шантаж хозяйка недвижимости подала иск и сумела убедить судью в том, что ответчик давно съехал, попыток вселиться обратно не предпринимал, в оплате "коммуналки" не участвовал и членом ее семьи не является.

Родительских прав лишиться могут, жилищных - нет

Это не совсем так. Когда речь идет о соцнайме, закон, а именно [ч. 2 статьи 91 Жилищного кодекса РФ](#), позволяет выселять граждан, лишенных родительских прав, если суд признает их совместное проживание с детьми невозможным. Самое трудное в таком деле - собрать достаточную доказательную базу. Здесь пригодятся заключения органов опеки, протоколы полиции, показания свидетелей, а также акты комиссий об обследовании квартиры.

Вот типичная история из Москвы: отец-алкоголик ютился вместе с бывшей женой и сыном-подростком в муниципальной квартире на окраине. Выгнать горе-родителя на улицу близкие не могли - боялись. В итоге каждый день семьи был похож на кошмар: пьяные скандалы, оскорбления, побои. Так продолжалось до тех пор, пока в дело не вмешалась прокуратура. По ее заявлению суд выселил маргинала без предоставления новой жилплощади, то есть "в никуда".

4.5 Квартирный вопрос испортил репутацию части предпринимателей

Тюменское правительство и Минстрой РФ договорились действовать сообща в защите жителей многоквартирных домов от недобросовестных предпринимателей. А именно от тех, кто перекраивает принадлежащие им площади в жилых домах по своему хотению-разумению, нередко "подтачивая" сами здания. Пока на разрушителей управы нет.

Правила перепланировки квартир четко прописаны. Перешел грань дозволенного - плати штраф, в любом случае узаконивай перестройку, а если она признана опасной для несущих конструкций, нарушает домовые системы отопления, водоснабжения - восстанавливай все до исходного состояния. Но, когда квартира переведена в статус нежилого помещения, на нее упомянутые правила уже не распространяются. Юридическая брешь отнюдь не второстепенная.

В Тюменской области, по данным местных властей, в каждом втором каменном доме на первых этажах в бывших квартирах размещены магазины, парикмахерские, аптеки, кафе, офисы, кабинеты массажа, солярии, фитнес-клубы. Разнообразный мир востребованного сервиса. "Квартирный вопрос" в становлении малого бизнеса играет важную роль. Но, как показывает и региональная, и общероссийская практика, в 10-15 процентах случаев вспыхивают конфликты: обитатели многоквартирных домов предъявляют бизнес-соседям серьезные претензии. К примеру, жалуются на появление трещин, деформацию несущих стен, перекрытий, повреждения фундаментов в результате капремонта нежилых помещений, а также на антисанитарию, шум по ночам. Эгоцентричные предприниматели не желают знать, нарушают ли они безопасность и покой людей.

- В ходе переустройства зачастую кардинально изменяют конструктивные элементы, планировочные решения, что приводит к снижению не только комфортности проживания граждан, но и прочности многоквартирного дома. Однако согласование перепланировки нежилых помещений Жилищным кодексом РФ не предусмотрено. Такими полномочиями не наделены ни органы местного самоуправления, ни органы госвласти, - констатирует заместитель тюменского губернатора Вячеслав Вахрин.

Да, количество жалоб год от года растет, подтверждают в управлении Роспотребнадзора, но с 2007 года служба лишена права проводить экспертизу проектной документации на переоборудование бывших квартир. Госжилнадзор также не имеет возможности наблюдать за ходом работ. Порой власти годами не в силах справиться даже с теми, кто откровенно попирает закон.

Скажем, свыше трех лет чиновники вразумляли хозяйку круглосуточного винного магазинчика на улице Ямской. При том что она не имела разрешения на торговлю и документа о смене статуса квартиры! По распоряжению бизнес-вумен были снесены некоторые внутренние стены, смонтирован ход в подвал, заложены кирпичом окно и дверной проход с лестничной площадки, "прорублен" другой - с торца здания. Ее дважды привлекали к административной ответственности, требовали вернуть квартире первоначальный вид и назначение. И, даже когда по решению суда объект недвижимости выставили на торги, при-ставы-исполнители долго не решались тревожить нахрапистую коммерсантку.

Ранее тюменские депутаты, юристы, специалисты профильных подразделений исполнительной власти детально обсуждали, что следует сделать для предотвращения конфликта интересов

владельцев жилых и нежилых помещений, находящихся под одной крышей. Предлагали, в частности, утвердить перечень требований к эксплуатации квартир, переоборудуемых для нужд организаций, оказывающих те или иные услуги, в случае же смены профиля деятельности обязать собственника составлять, как и при изменении статуса помещения, проектную документацию. По мнению сотрудников муниципалитета, проблему ночного шума можно снять посредством ограничения времени работы развлекательных, спортивных, общепитовских заведений. В 23 часа - отбой.

В законопроекте, который регион недавно представил на рассмотрение федеральных парламентариев, сформулированы поправки в жилищный и административный кодексы. Они возлагают на предпринимателей обязательство согласовывать с органами местного самоуправления перепланировку нежилых помещений (не входящих в состав общедомового имущества). За несанкционированный перевод помещения в новый формат ослушников предусматривается штрафовать. Эксперты минстроя, анализирующие ситуацию в аналогичном ключе и тоже ратующие за корректировку законов, поддержали тюменских коллег.

Многие предприниматели признают проблему, но опасаются, как бы ужесточения не подтолкнули всякого рода ревизоров к налаживанию "взаимовыгодных" отношений с владельцами нежилых квадратов. К тому же органы местного самоуправления и без того высоко поднимают пропускную планку.

Памятна история бизнесмена, который прошел "все круги ада", чтобы получить официальное разрешение на реконструкцию квартиры в одной из многоэтажек Восточного административного округа. Дабы заручиться согласием жильцов, он, как клятвенно заверял, опросил две трети из них - каждого индивидуально. Таково было требование управы. Большинство проголосовавших, согласно документам, дали "добро". А прочие усомнились в честности инвестора, подозревая его в фальсификации протокола заочного опроса, то есть в уголовном преступлении. Отправили соответствующее заявление в прокуратуру. Там посчитали, сколько времени займет проверка, ахнули: со всеми подписантами нужно встретиться, в случае разногласий назначить графологическую экспертизу...

После таких сложностей управа для подстраховки "пошла на все сто": последующим претендентам предложила опрашивать всех до единого собственников, добиваться одобрения двух третей из них, а в качестве доказательства предоставлять, помимо протокола, бюллетени.

Источник: [«Российская газета»](#)

4.6 Будут ли банки требовать возврата ипотеки от владельцев "аварийных" квартир

Ипотечники, чьи дома попали под программу сноса, оказались в неприятной ситуации. В социальных сетях и некоторых СМИ их пугают необходимостью быстро и в полном объеме погасить кредит.

Страшно. Тем более что такой пункт действительно есть в договоре с банком. Но не стоит исключать более выгодные для всех сторон сделки варианты. Снос ветхого и аварийного жилья в этом году набирает обороты. Программа рассчитана до сентября, и регионы наращивают объемы переселения.

Расселить жильцов "хрущевок" решили и в столице, на эти цели планируется выделить 300 миллиардов рублей на три года.

Принято считать, что в домах, запланированных под снос, нет новых собственников, и тем более ипотечников. Но это не так. К примеру, многие московские "хрущевки" стояли в так называемых стоп-листах банков. То есть на покупку квартир в них банки не давали одобрение.

Но теперь к программе сноса добавились новые серии домов, которых в стоп-листах не было. Кроме того власти Москвы готовы добавить к программе сноса девятиэтажки, если они находятся в границах квартала, определенного под снос. Это позволит освобождать площади квартала целиком и планировать их дальнейшую комплексную застройку.

Проблема ипотечников в домах, запланированных под снос, актуальна, конечно, не только для столицы. В любом из ветхих и аварийных домов могут быть такие жильцы. Ведь сносу подлежат дома, признанные ветхими и аварийными на 1 января 2012 года. Ипотека могла быть взята задолго до признания помещения непригодным для проживания.

В это сложно поверить, но во многих случаях люди знали о проблемах дома и предстоящем сносе. И квартиру покупали именно с расчетом на этот исход дела. Выгоды таких вложений слишком очевидны. Цена "аварийных" метров на рынке одна из самых дешевых. А взамен - совершенно новое жилье, существенно превышающее прежнее по цене. Особенно эти выгоды были очевидны в столице, где цена жилья в центре и на окраине разнится в несколько раз. Купив старую квартиру в центре, можно было рассчитывать через несколько лет стать обладателем новостройки в том же районе. Квартиры в ветхих пятиэтажках находят своего покупателя на рынке Москвы, подтверждают эксперты "Метриум Групп".

Но вот старый дом снесен. У его жильца на руках ключи от новой квартиры и ипотека на старую. Что же с этим делать? "Обязательства человека перед банком не пропадают", - предупреждает эксперт компании Русипотека Сергей Гордейко. Поэтому просто забыть о кредите у заемщиков не получится.

Больше всего ипотечников пугает наличие в договоре пункта, по которому кредитор вправе требовать досрочного погашения ипотеки в случае утраты залога. Снос дома соответствует этому условию.

Многие вспоминают, что при оформлении ипотеки ежегодно платят страховку. Возможно, она может решить проблемы с банком, возникающие при сносе дома? Но нет, страховка не распространяется на такие случаи.

Надо отметить, что банк при сносе дома находится в уязвимом положении. Квартира являлась залогом по договору - гарантом сделки. В случае неуплаты банк мог забрать ее в счет погашения задолженности. При сносе дома кредит остается, а такой веский "аргумент" как риск лишиться квартиры - исчезает.

Но безнаказанно отказаться платить ипотеку все равно не получится. В долгосрочной перспективе этот выбор все равно грозит заемщику арестом счетов и изъятием имущества в счет погашения долгов.

Эксперты считают, что вопреки грозным формулировкам типовых ипотечных договоров, банки не станут требовать от клиентов выплаты всей суммы кредита. "Когда жилье, к примеру, в пятиэтажке меняют на жилье в новостройке, его стоимость возрастает. Для банка это

благоприятный залог", - считает Сергей Гордейко. Большинство банков, вероятнее всего, пойдут на замену предмета залога со старой квартиры на новую.

Эксперт отмечает, что, для того чтобы не оказаться в сложной ситуации, необходимо соблюсти некоторую последовательность действий. Не дожидаться сноса дома, а отправиться в банк и уведомить его о сносе, обсудить вопрос смены предмета залога.

Некоторые банки уже заявили, что примут новые квартиры в качестве залога. "Мы готовы заменить предмет ипотеки на новый. Им может быть недвижимость, которая будет предоставлена взамен жилья, подлежащего сносу, либо какая-то другая", - говорится в сообщении ВТБ на официальной странице в Facebook. При этом в банке отмечают, что затягивать с решением вопроса не следует.

"В случае получения уведомления о сносе дома, в котором расположена квартира, клиенту нужно не позднее 10 дней с даты его получения сообщить об этом в банк, а также предоставить информацию о предлагаемом возмещении.

Риски, конечно, остаются. Не ясно, как банки будут решать ситуацию, если стоимость новой квартиры окажется меньше, чем та, что служила залогом. Хотя такие случаи, учитывая действующие правила предоставления жилья взамен снесенного, скорее, возможны на бумаге, чем в практике.

Ипотека идет на рекорд

За январь 2017 год выдано ипотечных кредитов на 73 миллиарда рублей. Это на 18 процентов больше, чем год назад. Ставки - на исторических минимумах.

Такова оценка Агентства по ипотечному жилищному кредитованию.

Опасения относительно падения рынка ипотечного кредитования после завершения программы господдержки оказались беспочвенными, говорится на сайте ведомства.

В январе-феврале 2017 года, подчеркивает агентство, "и мы наблюдаем беспрецедентное снижение процентных ставок по ипотечным кредитам крупнейших банков".

Сегодня ипотечный кредит на приобретение строящегося жилья можно взять по ставке от 10,9 процента.

Ранее АИЖК прогнозировало, что в 2017 году рынок ипотеки поставит новый рекорд выдачи ипотечных кредитов - не менее 1,8 триллиона рублей.

Источник: [«Российская газета»](#)

4.7 Земля не поддается устройству

Представители Росреестра, Минсельхоза и Рослесхоза заявили вчера в Госдуме о том, что концепция развития земельного законодательства не выполняется, в реестр недвижимости до сих пор не внесена половина границ земельных участков, а регионам не хватает денег на кадастровые работы. Сами же ведомства готовы подробно обсуждать только локальные правки

законов, направленные на решение отдельных проблем,— как законопроект о "лесной амнистии", призванный легализовать поселения на землях лесного фонда, или законодательную поддержку сноса пятиэтажек в Москве — что вряд ли повысит стройность и без того противоречивого регулирования.

Вчера в Госдуме прошли парламентские слушания, посвященные концепции развития земельного законодательства. Как отметил в начале встречи глава комитета ГД по природным ресурсам Николай Николаев, в РФ действуют "Основы государственной политики использования земельного фонда до 2020 года", но на практике выполнить их сложно. Правительство же или вводит новые исключения из общих правил, или предлагает идеи, которые не сопрягаются с имеющимися законами: так, закон о дальневосточном гектаре не учитывает норм, обязывающих предоставлять земельные участки на торгах, говорил он.

В Единый госреестр недвижимости до сих пор не внесена половина границ земельных участков, пожаловалась глава Росреестра Виктория Абрамченко: у ведомства есть данные о 60 млн земельных участков, точные границы есть у 30 млн. Проблему должны решить комплексные кадастровые работы, но их проведение упирается в нехватку финансирования: такие работы выполняются за счет региональных и муниципальных бюджетов. Регионы могут получить на них субсидии, но в 2017 году их получают лишь три субъекта РФ из 85.

Впрочем, участники слушаний и сами оказались готовы обсуждать только локальные правки законодательства о земле — как законопроект о "лесной амнистии", который Госдуме предстоит рассмотреть в весеннюю сессию. Правительство внесло его в парламент в конце января 2017 года для "устранения противоречий в сведениях государственных реестров" — для этого Белый дом де-факто предлагает упростить признание участков, формально относящихся к лесному фонду, землями населенных пунктов. Проект решит часть проблем, но появился он "не от хорошей жизни", признала госпожа Абрамченко. При этом, как отметил глава Рослесхоза Иван Валентик, всего таких "пересечений" сведений в реестрах 240 тыс., а площадь "наложений" — 1,7 млн га (0,1% земельного фонда).

Комментировали чиновники и планы московского правительства по сносу пятиэтажек из-за "некомфортности" и сложностей с капремонтом таких зданий (представители Москвы в слушаниях не участвовали). Как отметила вчера глава Росреестра Виктория Абрамченко, для сноса потребуется менять законодательство об использовании земли для строительства жилья и комплексного освоения территорий. "Опять нужны изменения, действующее законодательство не поможет реализовать такой крупный проект", — посетовала она.

Замглавы Минсельхоза Сергей Левин, в свою очередь, напомнил вчера о давней идее Минсельхоза создать единый госреестр сельхозземель (не уточнив, как он будет увязан с базами Росреестра и Рослесхоза). Также уже несколько лет в планах ведомства поправки, которые позволят шире вовлекать неиспользуемые сельхозземли в оборот за счет повышения ставки налога на них с 0,3% до 1,5%. При этом в Минсельхозе вчера признавали, что рассчитывают на внесение этого проекта в виде поправки ко второму чтению в один из уже принятых. Отметим, что о негативном влиянии на стройность законодательства "поправок ко второму чтению" уже открыто говорят не только в Госдуме, но и в правительстве. Впрочем, к обсуждению регулирования земельных вопросов в рамках цельной и стройной концепции чиновники в ходе слушаний так и не вернулись.

Источник: [Коммерсант.ru](http://kommer.ru)

4.8 Возможен ли компромисс с самовольными застройщиками

По инициативе общественных организаций в центре Владимира узаконили незаконную постройку. История, которая длилась во Владимире полтора десятка лет, недавно стремительно разрешилась. Причем, по мнению наблюдателей, была разыграна как по нотам. И это далеко не единственный пример "полюбовного" соглашения чиновников с застройщиками, фактически нарушающими закон.

Как делили "утюг"

После сноса частного сектора в конце прошлого столетия улица Мира, откуда открывается уникальная панорама исторического центра, долго не застраивалась. Как пояснила заведующая кафедрой архитектуры Владимирского госуниверситета Елена Бирюкова, не потому, что не было возможности, а потому, что данная территория рассматривалась как имеющая связь с историческим ядром. Требовался специальный проект, отвечающий всем градостроительным нормам.

Однако в нынешнем столетии на перекрестке улиц Мира и Горького впритык к новому жилому дому неожиданно стала расти стеклянная пристройка. Понимая, что эта громадина наглухо закроет великолепный вид, которым так гордились владимирцы, общественность потребовала остановить стройку.

Свою позицию обозначила и региональная Госинспекция по охране объектов культурного наследия: дом, построенный без разрешительной документации, с нарушением регламента высотности 15 метров, установленного для этой зоны Владимира, должен быть снесен. Шло время, городские власти оставались глухи к призывам, а стройка, которую было прекрасно видно из зала заседаний мэрии, продолжалась. Вопросы к застройщику у чиновников появились, когда здание, прозванное в народе "утюгом", было достроено.

Судебное разбирательство по сносу 9-этажного дома-"утюга" шло почти два года. Летом 2016-го Арбитражный суд Владимирской области удовлетворил требования администрации города. От строителей последовал встречный иск. Они требовали возместить 154,8 миллиона рублей, потраченные на возведение этого здания. А неудовлетворенные отказом, обратились с жалобой в Первый Арбитражный апелляционный суд.

Накануне итогового судебного заседания, владимирские поисковики на встрече с мэром Ольгой Деевой ходатайствовали о создании городского Центра патриотического воспитания детей и молодежи в доме-"утюге". На оперативно собранном совещании общественники согласились с мнением главы администрации города: жесткость проявлять необходимо, но не к этому зданию. Надо отдать его общественным организациям. Итогом компромисса стало заключение мирового соглашения между строителями и администрацией города Владимира. Компания-застройщик признала за муниципальным образованием право собственности на нежилые помещения пяти этажей дома-"утюга" общей площадью - 1867,2 квадратного метра. Застройщик стал собственником оставшихся этажей общей площадью 1960,8 квадрата.

Мнения горожан разделились. Одни одобрили решение: "Какой смысл сносить здание, которое уже построено?" Другие недоумевают: "Как незаконное здание может стать законным только из-за того, что его отдали общественникам?"

Шестнадцать вместо четырех

Многих волнует, не создаст ли подобный компромисс прецедент по легализации незаконно построенных объектов. Их список внушительный и продолжает расти.

Один из вопиющих примеров беззакония - многоэтажный жилой дом на улице Семашко. В 300 метрах от Золотых ворот, в зоне регулируемой застройки с высотным регламентом в 15 метров, то есть не больше четырех этажей, строители возвели целых 16. Мало того что небольшой земельный участок, на который втиснули этого архитектурного монстра, явно не отвечает его масштабам, так он еще навсегда испортил облик древнего города. Попробуйте теперь сделать фото Золотых ворот со стороны улицы Большой Московской, получите в арке древнерусского памятника белокаменного зодчества изображение современной многоэтажки серого цвета.

По какой причине бывший вице-мэр областного центра, он же начальник управления архитектуры и строительства в одном лице, подписал разрешение на строительство 14-этажного дома (еще два этажа были построены сверх плана) по адресу улица Семашко, 8, остается только гадать.

Доподлинно известно одно: тогдашний председатель комитета по экологии, земельным отношениям и градостроительству горсовета, который, как представитель местной власти, мог бы противодействовать незаконному строительству, являлся и является руководителем и владельцем фирмы, осуществлявшей строительство этого дома.

В 80-е годы прошлого столетия владимирские архитекторы отстаивали историческое ядро своего города от массовой застройки жилыми многоэтажными домами. А теперь они, просачиваясь постепенно, здание за зданием, окружили его со всех сторон и взяли в осаду.

Эксперты отмечают, что в вопросах градостроительства сегодня первую скрипку играет не руководство города и архитектурное сообщество, а инвесторы и строительные фирмы. Поэтому дома растут не в соответствии с градостроительными планами, а там, где те сумели приобрести земельный участок. И этот диктат усиливается с помощью депутатов от строительной отрасли, позиции которых во Владимирском горсовете традиционно сильны.

- Может, стоило бы хоть раз сделать все по закону и снести дом-"утюг"? - рассуждает владимирский общественный деятель доктор политических наук Роман Евстифеев. - И это бы остановило дальнейшие планы по незаконным строениям. К сожалению, в городской власти очень сильно строительное лобби. А избавиться от лоббизма можно только через честную конкуренцию.

Построить легче, чем снести

- В этом году у нас на исполнении 30 незаконных построек, - рассказывает руководитель региональной службы судебных приставов Глеб Макаров. - Фактически снесли пять. Это очень сложное дело. Законодательство защищает права тех, кто построил. И нередко эта работа затягивается на годы.

Главный судебный пристав отнюдь не преувеличивает. Типичный пример - ситуация с компанией "Реал-Строй". Четыре здания, а также многочисленные хозяйственные постройки и автостоянки расположены на федеральной земле, находящейся в оперативном управлении у Владимирского госуниверситета, и занимают территорию площадью около 11 тысяч квадратных метров.

Еще в 2010 году решением суда строительство на данной территории признано незаконным. А руководству компании в месячный срок было предписано освободить федеральную землю. Однако на дворе 2017 год, а "Реал" как стоял, так и стоит по соседству с университетом.

- Решение освободить площадку от имущества "Реал-Строя" было принято до того, как появился новый собственник, - продолжает Глеб Макаров. - Старый директор пропал. Посылали людей в Москву, но по адресу, указанному в документах, расположена трансформаторная будка. Пока шли суды, рассматривались апелляции и кассационные жалобы, здесь поменялось четыре собственника. А мы исполняем судебные решения только в отношении того юридического лица, которое прописано в резолютивной части.

У Федерального управления имуществом были претензии к компании "Реал-Строй", но она сдала свое имущество в аренду. А судебные приставы обязаны соблюдать права третьих лиц. Их нарушение чревато судебными исками из-за причиненных убытков. Ведь они, как добросовестные предприниматели, фактически не имеют к судебной тяжбе никакого отношения.

Как правило, снос зданий обходится в 25-30 процентов от стоимости самого строительства. Закон предполагает, что приставы могут сделать это за счет бюджета, а потом взыскать деньги с должника. Но, чтобы не платить за снос, самовольщики и тут прибегают к ухищрениям: закрывают счета, открывают новые, придумывают всевозможные хитроумные схемы. Словом, построить легче, чем снести.

Методы борьбы

Очевидно, чтобы не доводить дело до сноса, нужно поставить надежный заслон тем, кто ради наживы не боится нарушать закон. Мнения звучат разные.

Председатель комитета Владимирского горсовета по градостроительству, архитектуре, земельным отношениям Дмитрий Павлов предлагает бороться с незаконным строительством с определения минимального процента площадей, которые муниципалитет будет забирать у нарушителей в свою собственность. Причем муниципальная доля должна быть так высока, чтобы застройщикам нарушать закон было невыгодно.

По мнению председателя Владимирского городского совета ветеранов Василия Никитенко, начальнику управления архитектуры и градостроительства нужно не в кабинете сидеть, а побольше ездить по городу и смотреть. Вот тогда не только жители, но и чиновники будут знать, где что не так строится.

- Чиновники могут сидеть в своих кабинетах, - не согласен член научно-экспертного совета, председатель общественного совета при инспекции по охране объектов культурного наследия Владимирской области Николай Волков. - Пусть лучше работают с документами и базами данных. Для этого существуют другие технологии. Есть информационная система обеспечения градостроительной деятельности - ИСОГД. Для чего идут во власть? Чтобы отстаивать государственные и общественные интересы. Проблемы в муниципалитете начинаются тогда, когда не могут разделить, где границы общественные, а где - частные.

Источник: [«Российская газета»](#)

4.9 Штрафовать за земельные нарушения будут по-новому

На том, чтобы дать муниципальным контролерам право составлять акты проверки соблюдения земельного законодательства, настаивает глава Росреестра Виктория Абрамченко.

В данный момент есть муниципальный контроль и государственный земельный надзор Росреестра, при этом муниципальные органы согласовывают свои планы на год с Росреестром, а также направляют в ведомство данные о найденных нарушениях. В прошлом году Росреестр получил от муниципальных контролеров более 20 000 материалов. Однако, как отмечают в ведомстве, служба собирает только около половины всех штрафов. Поэтому предлагается также внести поправки в Бюджетный кодекс и зачислять штрафы в бюджеты по месту расположения участка, а не по месту нахождения надзорного органа, пишут «Ведомости». Такие меры, по мнению Абрамченко, должны повысить ответственность местных органов власти за результат проверок. Кроме того, уменьшится излишнее давление на бизнес. Опрошенные изданием эксперты надеются, что качество проверок возрастет, так как муниципальные власти лучше знают ситуацию.

Источник: [Бухгалтерия.ru](http://buhgalteriya.ru)

4.10 Часть крымской недвижимости внесли в Росреестр несколько раз

После того, как с 2017 года базы госкадастра недвижимости (ГКН) и единого госреестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) были объединены в единый госреестр недвижимости (ЕГРН), выяснилось, что в Крыму часть объектов оказалась в нем дважды, а порой, и трижды. Покупатели домов и земельных участков заволновались, что нечистые на руку собственники смогут получить по два кадастровых паспорта и дважды продать один и тот же объект.

Поспешили зря

Начиная с 2014 года крымчане, испытывая огромные трудности и прибегая к помощи посредников, ставили свою недвижимость на новый учет. Хотя в Госкомрегистре не раз подчеркивали, что спешить не стоит, потому что все права собственности, действующие к марту 2014 года, признаются действительными.

Причем ставили крымчане на учет не только дома, но и хозяйственные строения, в некоторых случаях учтенными оказались даже деревянные сараи без фундаментов, которые вообще не нужно регистрировать. Из-за этого дорожала процедура оформления, потому что за каждый объект нужно платить отдельную госпошину за регистрацию.

- Такая же история получилась с земельными участками: крымчане поставили их на кадастровый учет несмотря на то, что нужно было за свой счет делать технический план, обратиться к кадастровому инженеру, заплатив 6-8 тысяч рублей, без очереди попасть в Госкомрегистр, - рассказывает член правления нотариальной палаты Крыма Сергей Радов.

Впоследствии сведения обо всех объектах недвижимости попали в ЕГРН автоматически, после того как в 2015-2016 годах была проведена полная оцифровка архивов бывшего Республиканского комитета по земельным ресурсам АРК. И получилось, что часть их оказалась в нем дважды: сначала по инициативе собственников, а затем при внесении оцифрованных архивных данных.

- Объекты недвижимости с двойными кадастровыми номерами есть в каждом населенном пункте, - говорит Сергей Радов. - Очень много их в Керчи и Симферополе, меньше в Феодосии.

Большая чистка

- "Удвоение" земельных участков - неизбежная проблема, с которой ранее сталкивались и на материковой части России, - говорит глава Госкомрегистра РК Александр Спиридонов. - Территориальные управления Росреестра в разных регионах удаляли "дубли" с 2008-го по 2016 год. В Крыму сейчас еженедельно удаляем в среднем 2,5 тысячи неактуальных записей. К сожалению, программный комплекс, в котором ведется ЕГРН, не позволяет определить общее количество дублей и удалить их автоматически, приходится делать это в ручном режиме. Уже удалено почти 39 тысяч. Но проблема носит скорее технический характер, нежели правовой, и никаких неблагоприятных юридических последствий для правообладателей не порождает.

Во-первых, сведения ЕГРН пока не используются для налогообложения, то есть нет угрозы дополнительных расходов по уплате имущественных налогов. Во-вторых, наличие "дублей" само по себе не создает предпосылок для совершения мошеннических операций с недвижимостью: для госрегистрации перехода права на любой объект нынешний собственник должен сначала зарегистрировать свое право на него. В процессе этого регистратор обязан проверить, не было ли это право зарегистрировано ранее, в том числе с его последующим прекращением в связи с переходом к третьему лицу. В процессе госрегистрации ранее возникших прав дублирующие записи об объектах в ГКН выявляются и удаляются.

В-третьих, ни выдаваемые Госкомрегистром до 2017 года кадастровые паспорта и выписки из ГКН, ни выдаваемые в настоящее время выписки из ЕГРН не являются документами, подтверждающими наличие прав на объект недвижимости, если сведения об этом не внесены в ЕГРН. Эту информацию можно увидеть во втором разделе выписки из реестра. Поэтому, чтобы не стать жертвой мошенников, нужно внимательно изучать выданные документы.

Не видят повода для тревоги и эксперты рынка недвижимости, полагая, что у недобросовестных собственников недвижимости нет возможности для злоупотребления. Можно, конечно, перестраховаться и на этапе оформления договора о переходе прав собственности на недвижимость, заверить его нотариально, это придаст сделке большую легитимность. Кроме того, риэлторы при подписании договора о покупке недвижимости изымают у продавцов оригиналы документов о праве собственности в обмен на деньги, чтобы у потенциальных мошенников не было соблазна совершить сделку повторно.

Бюджет поможет с границами

- Все попытки мошенничества в сфере недвижимости пресекаются на уровне Росреестра, - говорит президент СРО "Ассоциации профессиональных рынков недвижимости Крыма" Александр Тюленев. - В Крыму более актуальны другие проблемы, например, наложение границ земельных участков из-за того, что в украинский период в каждом муниципальном образовании были свои координаты и произошло смещение точек. Поэтому прежде чем приобретать в Крыму недвижимость, я бы посоветовал удостовериться в правильности координат земельного участка, вынести их на натуру и сверить с выпиской из реестра. Роскартография уже привела крымские координаты в соответствие с российскими, так что в большинстве случаев границы уточняются между собственниками смежных участков в досудебном порядке или в суде.

Неточность границ актуальна не только для частных собственников, но и муниципальных и государственных владельцев.

- Границы всех земельных участков в РК должны быть уточнены после проведения муниципалитетами комплексных кадастровых работ, - говорит Александр Спиридонов. - Эти работы предусмотрены ФЦП "Развитие единой госсистемы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014-2020 годы)".

Росреестр предложил высшим органам исполнительной власти субъектов РФ до 1 марта 2017 года сформировать заявки на предоставление субсидий из федерального бюджета. Ориентировочно Крыму потребуется 5,26 миллиарда рублей. Заказчиками этих работ будут органы местного самоуправления муниципального района или городского округа, а Госкомрегистр РК будет выполнять координирующую функцию. Провести "кадастрирование" всех земель предстоит в 2017-2023 годах.

- В результате будут уточнены границы земельных участков и получена полная и актуальная информация о сооружениях, размещенных на них, - продолжает он. - Также должна быть подготовлена план-карта территорий по кадастровым кварталам и исправлены реестровые ошибки в сведениях о границах объектов недвижимости. Что самое главное для граждан - за счет средств федерального бюджета могут решиться спорные вопросы о наложении границ участков друг на друга. Но прежде чем запрашивать финансирование, необходимо изучить готовность муниципалитетов к выполнению этих работ в этом или следующем годах.

Для этого сначала предстоит завершить разработку проектов межевания территорий муниципальных образований РК, после утверждения которых администрации городов и районов смогут приступить к комплексным кадастровым работам.

Анна Зубарева, член правления Нотариальной палаты Крыма:

- При оформлении перехода прав собственности на недвижимость не стоит доверять неизвестным лицам "с улицы", которые предлагают оформить договор, распечатанный из Интернета. Лучше обратиться к нотариусам, потому что они имеют большой опыт работы с недвижимостью (в украинский период нотариальное заверение перехода прав собственности на недвижимость было обязательным. - Прим. ред). Кроме того, нотариус выступит гарантом сделки, потому что функции нотариата - предупредить негативные последствия - не позволят ситуации дойти до судебного спора. Посредники же нигде в документах не фигурируют ни в качестве третьего лица, ни в качестве свидетеля, и никакой ответственности они не несут. Кроме того, у нотариусов есть возможность подачи документов о переходе прав собственности на регистрацию в Госкомрегистр РК в отдельном окне или с использованием электронных сервисов и сопровождения сделки вплоть до перерегистрации.

Источник: [«Российская газета»](#)

4.11 Правила перепланировки нежилых помещений в многоквартирных домах обсуждают в Госдуме

Новая инициатива предлагает прописать правила перепланировки нежилых помещений в многоквартирных домах. Это защитит жителей от опасностей, связанных с излишним рвением владельцев каких-то дополнительных площадей в доме.

Сегодня многоквартирные дома зачастую состоят не только из квартир. В них располагаются офисы, магазины, спортивные клубы и прочее. А что будет, если собственник нежилого помещения затеет такой ремонт, от которого весь дом может рухнуть?

Группа депутатов Госдумы обратила внимание, что сегодня существует законодательный пробел в правовом регулировании вопроса перепланировки нежилых помещений в многоквартирных домах. Если площади не отнесены к имуществу общего пользования и предназначены не для жизни, то владельцы на практике могут творить, что хотят.

Как поясняют эксперты, надзорные органы в ряде случаев не могут привлекать собственников нежилых помещений в многоквартирных домах, осуществляющих действия по незаконной перепланировке своих помещений, к ответственности и принимать иные меры, направленные на пресечение указанных действий.

Между тем самовольные переустройства и перепланировки таких помещений могут приводить к ухудшению технического состояния, разрушению многоквартирного дома, причинению вреда жизни и здоровью граждан, а также порче имущества граждан. Подобных печальных историй - масса.

Поэтому в Госдуму внесен пакет законопроектов. Один документ прописывает порядок перепланировки нежилых помещений. Другой наделяет органы местного самоуправления полномочиями по контролю переустройств нежилых помещений. Если предложения будут приняты, то граждане смогут жаловаться в жилищную инспекцию, если, допустим, владелец кафе на первом этаже дома затеял опасный ремонт.

Кстати, в прошлом году в Госдуме широко обсуждался ряд инициатив, связанных с перепланировкой. Существует два подхода. Первый: максимально упростить процедуру согласования перепланировки. Предлагалось даже объявить амнистию на старые перепланировки, если они простояли несколько лет и дом не рухнул. Другой подход: ужесточить контроль.

Например, есть идея дать право БТИ проводить проверки в поисках незаконных перепланировок, а также вернуть обязательную инвентаризацию недвижимости. Правда, есть и другие планы: реорганизовать БТИ. Но тогда непонятно, кто будет выдавать технические планы и согласовывать перепланировку жилья?

Однозначного ответа, стоит ли упрощать жизнь тем, кто решил раздвинуть в доме стены, нет. Поэтому жаркие споры по этому поводу еще кипят.

С одной стороны, бюрократические процедуры не должны мешать человеку обустроить домашний очаг так, как ему нужно. С другой - полной вольницы в домашних вопросах быть не может. В конце концов, стены возводятся не только для красоты, но и чтобы все не рухнуло.

Норма закона

Согласно Жилищному кодексу собственник должен содержать свою квартиру в надлежащем состоянии, не нарушая при этом прав и законных интересов соседей.

При этом он обязан соблюдать также противопожарные, санитарно-гигиенические, экологические и иные предусмотренные законодательством требования.

При нарушении указанных требований к собственнику квартиры могут быть применены различного рода санкции, начиная от штрафа и заканчивая лишением права собственности на жилое помещение.

Недавно в Москве суд лишил квартиры некоего москвича за незаконную перепланировку.

Как сообщила Мосжилинспекция, собственник квартиры на улице Космонавта Волкова самовольно расширил санузел. Он объединил уборную и ванную комнаты, при этом увеличил площадь санузла за счет коридора, кухни и жилой комнаты. Перепланировку человек не согласовал, но и шансов получить "добро" у него не было никаких. Закон запрещает размещение уборной и ванной (или душевой) непосредственно над жилыми комнатами и кухнями. Узаконить такие работы задним числом собственник не сумел бы.

Тревогу забили соседи. Озабоченность людей, живущих рядом, понятна: с такими вещами не шутят. Например, пару лет назад в Чебоксарах из-за перепланировки санузла рухнула стена пятиэтажного дома. Жильцов пришлось эвакуировать. Почему до хозяина столичной квартиры не дошло, что претензии к нему родились не на пустом месте, другой вопрос. Увы, многие граждане считают, что законы физики и строительства, что дышло, мол, как хотят, так и могут строить. Но лучше не дожидаться, пока природа опровергнет заблуждающихся каким-нибудь потрясением, как она умеет. Надо иметь правовой механизм исправления ошибок ремонта в чужих квартирах.

В данном случае нарушителю было выдано предписание привести состояние квартиры в соответствие с технической документацией. Через полгода - срок, отведенный на исполнение предписания, - жилинспекторы пришли проверить. Но не достучались. Как рассказывают в Мосжилинспекции, специалисты дважды выходили на проверку, но так и не смогли попасть в квартиру. Даже решение суда, обязывающее вернуть все в прежний вид, собственник проигнорировал. За полтора года он не представил приставам никаких документов, подтверждающих исполнение предписания. В итоге Мосжилинспекция прибегла к крайней мере. В начале этого года надзорный орган обратился в Головинский районный суд с иском о продаже с публичных торгов квартиры злостного нарушителя. Суд удовлетворил требование. Решение суда о продаже квартиры с публичных торгов вступило в силу.

Алгоритм действий, как получить разрешение на перепланировку квартиры

- Получить технический паспорт жилого помещения.

Где: в территориальном бюро технической инвентаризации.

- Заказать проект перепланировки.

Где: Если планируемые работы не затрагивают несущие конструкции дома, то проект можно заказать в любой проектной организации, состоящей в саморегулируемой организации (СРО) и имеющей свидетельство о допуске к таким работам.

- Сдать пакет документов.

Куда: в жилищную инспекцию. Это можно сделать через multifunctional центры по предоставлению государственных услуг.

Что не требует согласования с жилинспекцией

- Ремонт (косметический) помещений, в том числе с заменой отделочных покрытий стен, полов, потолков, наружных столярных элементов без изменения рисунка и цвета.
- Устройство (разборка) встроенной мебели: шкафов, антресолей (не образующих самостоятельных помещений, площадь которых подлежит техническому учету).
- Замена (без перестановки) инженерного оборудования аналогичным по параметрам и техническому устройству.
- Перестановка бытовых напольных электроплит в габаритах помещения кухни.
- Установка наружных технических средств (антенн, защитных сеток и кондиционеров) на фасадах многоквартирных домов.
- Устройство самораздвижных или "карусельных" дверей и витрин из легких быстровозводимых конструкций без изменения внешних габаритов помещений.
- Изменение материалов и пластики внешних конструкций, балконов и лоджий.
- Замена столярных элементов фасада здания (с изменением рисунка).

Источник: [«Российская газета»](#)

4.12 Собственники домов смогут распоряжаться двором, не владея землей

Собственники квартир в многоквартирном доме смогут распоряжаться дворовой территорией, решать вопросы ее озеленения и благоустройства, даже если сам участок не принадлежит им. Соответствующий законопроект внесли в Госдуму депутаты от "Справедливой России" Галина Хованская и Сергей Миронов.

Документ должен закрепить в Жилищном кодексе разъяснения Верховного и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. Ранее суды постановили, что земельный участок может быть не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, он находится в собственности соответствующего публично-правового образования. Но даже в этом случае собственники вправе владеть и пользоваться участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме.

Таким образом, вопросы благоустройства земельного участка входят в полномочия собственников помещений в многоквартирном доме и подлежат решению непосредственно самими собственниками.

Источник: [«Российская газета»](#)

4.13 Собственники домов смогут распоряжаться двором, не владея землей

Тысячи покупателей квартир в новых жилых комплексах Москвы могли избежать предстоящих рисков, проведя предварительную проверку недвижимости перед покупкой.

Росреестр пытается через суд признать незаконным возведение на землях МГУ жилых комплексов «Шуваловский» и Dominion площадью 800 тыс. кв. м. Это были крупные проекты, реализованные компанией «Интеко», принадлежавшей Елене Батуриной

В 2015 году управление Росреестра по Москве обнаружило, что еще в 2008 году 122 га земель МГУ были застроены жильем и коммерческой недвижимостью — там были возведены жилые комплексы «Шуваловский» и Dominion, сообщает «Коммерсант».

Теперь Росреестр в судах пытается добиться признания этого строительства незаконным, узнала газета. На этих государственных землях, которые находятся в бессрочном пользовании у Московского госуниверситета (МГУ), разрешалось строительство нового комплекса зданий МГУ.

Жилую застройку начало ЗАО «Интеко», принадлежавшее на тот момент Елене Батуриной. В 2011 году она продала компанию группе БИН. По условиям контракта застройщик освобождался от создания инженерной инфраструктуры, однако взамен профинансировал строительство новой библиотеки и других объектов МГУ.

Постановление столичного правительства о возможности строительства жилых комплексов на территории МГУ было подписано тогдашним мэром Юрием Лужковым еще в 2004 году, уточняет издание.

Как выяснила газета из материалов суда, Росреестр потребовал от МГУ к сентябрю 2016 года устранить нарушения. «То есть Росреестр фактически признал объекты, размещенные на спорном участке, самовольными постройками и предписал снести их», — пишет издание.

Если МГУ не сможет доказать в суде легитимность стройки, то в худшем случае чиновники потребуют снести объекты, не имеющие отношения к образовательному процессу, в лучшем — уплатить минимум 2 млрд руб. штрафа.

Дело дошло до кассационной инстанции арбитражного суда, которая отправила его на новое рассмотрение. Суд обосновал свое решение тем, что нижестоящие суды должны были изучить законность жилищного строительства на этом участке. В Росреестре заявили, пишет газета, что МГУ не предоставил доказательства законности возведения жилья в этом месте.

Как рассказал «Коммерсанту» один из чиновников мэрии, под коммерческую застройку должна была отойти лишь часть из спорных 122 га, а не вся площадка. По его словам, если МГУ не удастся доказать свою правоту, то возникнет серьезная проблема, поскольку в «Шуваловском» и Dominion все квартиры раскуплены.

В январе 2015 года РБК писал, что МГУ предстоит масштабное расширение: на территории более чем в 240 га в престижном районе между проспектом Вернадского и Мичуринским проспектом к концу 2018 года должна возникнуть научно-технологическая долина МГУ, где кроме учебных корпусов и общежитий может быть построено как минимум 550 тыс. кв. м жилья. Проект оценивается не меньше чем в 110 млрд руб. (\$1,7 млрд).

Источник: [РБК](#)

4.14 В «личном кабинете» на сайте Росреестра можно получить «ключ доступа» к информационной системе ведения ЕГРН

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) обеспечила возможность получения в «личном кабинете» на сайте ведомства «ключа доступа» для получения сведений путем доступа к федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости (ФГИС ЕГРН). Получить сведения путем доступа к ФГИС ЕГРН можно с помощью специального сервиса, размещенного на сайте Росреестра. В этом случае сведения из ЕГРН предоставляются в максимально короткие сроки.

[Ссылка на сайт Росреестра](#)

5. О налогах

5.1 ФНС разрешила не платить налоги при бракоразводном процессе

Федеральная налоговая служба дала разъяснения по спорной ситуации при разделе имущества. Они касаются обложения НДФЛ компенсации, полученной при разводе.

Ведомство пришло к заключению, что если при расторжении брака один из супругов получает имущество, стоимость которого превышает причитающуюся ему долю, другой может рассчитывать на денежную или иную компенсацию.

Если же такая компенсация выплачивается супругу до расторжения брака, налог он платить не обязан. Равно как и второй супруг, получивший имущество. Ведь в таком случае он становится единоличным собственником имущества, которым владел и ранее.

Компенсация за имущество облагается НДФЛ на общих основаниях только в одном случае – если она выплачивается бывшему супругу после расторжения брака.

Источник: [Legal.Report](#)

Спасибо за внимание!

Ответственный редактор Дайджеста

Казанкова Елена Владимировна – управляющий партнер Компании «Юрическое 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