



YURBUREAU  
баланс в движении



## *Дайджест правовых новостей для риэлторов №16 Апрель-Май 2017*

*Содержание:*

### 1. Новости законодательства

- 1.1 Компенсационный фонд застройщиков планируют сделать основным инструментом защиты дольщиков
- 1.2 Правительство устанавливает надзор за проведением кадастровой оценки

### 2. Судебная практика

- 2.1 Арендодатель может требовать расторжения договора, даже если арендная плата не внесена по вине банка
- 2.2 После прекращения договора арендатор и дальше должен платить за имущество, пока его не вернет
- 2.3 Верховный суд впервые наказал фирму, оформлявшую своих сотрудников как ИП
- 2.4 Арендатор публичного предприятия не обязан платить за участок, если условия об оплате нет в договоре
- 2.5 Верховный суд разрешил отказываться от негодной квартиры после покупки
- 2.6 Распределение нежилых помещений в доме по итогам инвестиционных строительных проектов
- 2.7 Арендатор, не получив градостроительный план земельного участка, добился расторжения договора в суде
- 2.8 Заявление продавца о запрете записи в ЕГРП без его участия суд посчитал уклонением от регистрации
- 2.9 ВС РФ в обзоре впервые обобщил выводы судов о сервитутах на земельные участки
- 2.10 ВС РФ опубликовал второй за 2017 год обзор судебной практики
- 2.11 Нет дома – нет участка: можно ли оформить в собственность землю под снесенным домом

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

- 3.1 Пошаговая инструкция «Подача заявления в Росреестр с ЭЦП»



- [3.2 Подписка на обновления по судебным делам на сайте судов общей юрисдикции г.Москвы \(пошаговая инструкция\)](#)
- [3.3 Варианты проверки недвижимости. Как быстро и качественно проверить недвижимость перед покупкой?](#)
- [3.4 Проверка недвижимости перед покупкой. Разбираем пример из практики](#)
- [3.5 Оспаривание кадастровой стоимости объектов: снижение налогового бремени](#)
- [3.6 Налогообложение квартир при наследовании квартиры \(доли квартиры\)](#)
- [3.7 Возмещение страховых выплат. Спор со страховой компанией](#)
- [3.8 Порядок использования придомовой территории собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме](#)
- [3.9 Особенности возврата товара, купленного дистанционно](#)

#### [4. Публикации в прессе](#)

- [4.1 Стоит ли покупать квартиры на Украине и как там оформить наследство](#)
- [4.2 Вслед за "дачной амнистией" правительство предлагает провести "лесную". Кто сможет узаконить спорные участки?](#)
- [4.3 Запись в реестре — более надежная гарантия, чем бумажное свидетельство](#)
- [4.4 Пострадавшие клиенты черных риэлторов дошли до Конституционного суда](#)
- [4.5 По обе стороны забора. В регионе начнут борьбу с незаконными ограждениями](#)
- [4.6 Власти опасаются протестов и уже в мае начнут спрашивать согласие москвичей на снос хрущевок](#)
- [4.7 Совет при президенте раскритиковал законопроект о сносе пятиэтажек](#)
- [4.8 Жители исторического дома не согласны с оценкой их недвижимости](#)
- [4.9 Огородской дом. На шести сотках разрешат возводить капитальные строения и прописываться в них](#)
- [4.10 Реестр для огорода](#)
- [4.11 Собянин: Решение о реновации можно будет оспорить в суде](#)
- [4.12 Не останутся ли без коммуникаций самые привлекательные "дальневосточные гектары"?](#)
- [4.13 Земля под домом. Как оформляют в собственность участки под многоэтажками](#)

#### [5. О налогах](#)

- [5.1 Почему граждане все чаще пытаются оспорить кадастровую стоимость земли](#)

[Ответственный редактор дайджеста](#)  
[Контактная информация](#)

## **1. Новости законодательства**

### ***1.1 Компенсационный фонд застройщиков планируют сделать основным инструментом защиты дольщиков***

По проекту застройщику больше не нужно будет страховать свою гражданскую ответственность или обеспечивать исполнение обязательств поручительством банка. Законопроект внесло в Госдуму правительство. Наряду с залогом, который останется обязательным, основным гарантом выполнения обязательств застройщика перед участниками долевого строительства станет компенсационный фонд. Отчисления в него нужно будет вносить до госрегистрации договора участия в долевом строительстве. Закон об участии в долевом строительстве уже предусматривает существование

компенсационного фонда. Однако пока он выступает дополнительной мерой защиты дольщиков и не заменяет обязанности застройщика страховать свою гражданскую ответственность либо обеспечивать исполнение обязательств поручительством банка. Эти две обеспечительные меры предложено отменить, а положения о фонде - переработать. Только после этого он сможет полноценно выполнять свою роль. Еще в декабре правительство предусмотрело, что управлять средствами должна специально созданная некоммерческая организация в организационно-правовой форме фонда. По законопроекту размер взносов эта организация будет рассчитывать по методике правительства на основе цены каждого договора с дольщиком. Размер отчисления не должен превышать предельный процент цены договора участия в долевом строительстве. На случай неуплаты взносов проектом предусмотрена возможность приостановить государственный кадастровый учет, госрегистрацию прав на недвижимость либо и то, и другое. Планируется дополнить перечень оснований и сроков приостановления соответствующими положениями.

Кроме того, полагаем, что при неуплате взносов контролирующий орган может выдать предписание об устранении нарушений требований закона. Если юрлицо-застройщик его не исполнит, то "штраф" составит от 100 тыс. до 200 тыс. руб.

Документ: Проект Федерального закона [N 139186-7](#) (внесен в Госдуму 1 апреля 2017 года)

Источник: [Консультант Плюс](#)

## ***1.2 Правительство устанавливает надзор за проведением кадастровой оценки***

Правительство опубликовало постановление, которое устанавливает государственный надзор за проведением кадастровой оценки.

Кадастровая оценка – это оценка рыночной стоимости недвижимости, её проводят независимые оценщики не реже, чем раз в пять лет. Надзор за ней будет осуществлять Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Она разработает регламент, который утвердит Минэкономразвития. Служба также будет устанавливать план проверок, о которых будет уведомлять учреждения за три дня до их начала.

Если при проверке будут выявлены нарушения, то служба регистрации, кадастра и картографии выдаст предписание об их устранении.

С [полным текстом постановления правительства](#), подписанным Дмитрием Медведевым, можно ознакомиться на официальном интернет-портале правовой информации.

Источник: [ПРАВО.ру](#)

## 2. Судебная практика

### **2.1 Арендодатель может требовать расторжения договора, даже если арендная плата не внесена по вине банка**

АС Московского округа поддержал арендодателя и не принял аргумент арендатора о предбанкротном состоянии банка, из-за которого платежи не поступили адресату.

В нижестоящих судах арендодатель добился среди прочего досрочного расторжения договора, так как арендатор более двух раз подряд своевременно не внес плату. Арендатор с этим не согласился и подал жалобу в кассацию. Он заявил, что арендные платежи перечислял через банк. Деньги не поступили арендодателю именно по вине банка, который находился в предбанкротном состоянии.

АС Московского округа указал: неперечисление денег арендодателю по вине банка не освобождает арендатора от обязанности своевременно вносить плату за пользование имуществом.

Чтобы избежать подобной ситуации, рекомендуем арендаторам при перечислении платы через банк удостовериться в том, что она поступила арендодателю.

Документ: Постановление АС Московского округа от 09.03.2017 по делу N А40-191965/2015

Источник: [Консультант Плюс](#)

### **2.2 После прекращения договора арендатор и дальше должен платить за имущество, пока его не вернет**

Такая позиция уже прочно закрепилась в практике окружных судов, ВС РФ и ВАС РФ. Очередным подтверждением этому стало постановление АС Северо-Западного округа.

После расторжения договора арендатор здание не вернул и за его пользование, в том числе с момента прекращения договора, плату не внес. В связи с этим арендодатель обратился в суд, чтобы взыскать долг по арендной плате и пени за просрочку внесения платежей.

АС Северо-Западного округа согласился с выводами нижестоящих инстанций, которые поддержали арендодателя. Ответчик несвоевременно оплачивал аренду, прекращение договора подтвердилось. Арендатор не доказал возврат здания, изменение порядка расчетов, а также то, что арендодатель изъял имущество путем силового захвата.

Кассация сослалась на информационное письмо ВАС РФ 2002 года: прекращение договора само по себе не означает, что арендатор больше не обязан вносить арендную плату. Это обязательство прекратится лишь тогда, когда он надлежащим образом вернет имущество.

Чтобы избежать подобных споров и финансовых потерь, рекомендуем арендаторам после расторжения договора своевременно возвращать имущество. Арендодателям же в случае просрочки не следует забывать о рассмотренной позиции, которая поможет взыскать плату за фактическое использование имущества, убытки и неустойку.



Источник: [Консультант Плюс](#)

### **2.3 Верховный суд впервые наказал фирму, оформляющую своих сотрудников как ИП**

[Верховный суд](#) впервые вынес решение против фирмы, которая оформляла своих сотрудников как индивидуальных предпринимателей, чтобы уклониться от уплаты налогов, пишут "Ведомости".

Речь идет о Южно-Якутской металлургической компании. По данным ФНС, фирма заключила договоры с 19 предпринимателями на оказание услуг по бухгалтерскому учету, логистике и ремонту автомобилей. На самом же деле, считают налоговики, это были обычные сотрудники компании. Теперь, по решению ВС, предприятию, которое проиграло дело в трех инстанциях, придется выплатить все неуплаченные социальные налоги ([№ А58-547/2016](#)).

Эксперты говорят, что сокрытие трудовых отношений под видом гражданско-правовых является распространенной практикой – это позволяет снизить нагрузку на фонд оплаты труда на 30–35%. Однако налоговики все чаще раскрывают такие нарушения.

Гендиректор аудиторской компании "Уверенность" Максим Гладких-Родионов рассказал, что как правило, подозрения у налоговых органов вызывают компании, которым ИП оказывает услуги регулярно. Проверка может быть начата и в отношении фирмы, в которой ИП выполняет одну и ту же работу в офисе заказчика. Также под подозрения попадают ИП, у которых только один клиент.

Если налоговикам удастся выявить, что компания прибегала к схеме с ИП, то работодателю придется выплатить причитающиеся социальные налоги, а также штрафы за несданную отчетность в фонды. При этом штрафы могут начисляться с самого момента незаконной регистрации в качестве ИП.

Источник: [ПРАВОru](#)

### **2.4 Арендатор публичного предприятия не обязан платить за участок, если условия об оплате нет в договоре**

ВС РФ "поддержал" арендатора муниципального "имущественного комплекса" в споре о плате за землю под ним. Такой подход ВС РФ уже "применял" к аренде помещений. После заключения договора арендодатель "потребовал", чтобы компания оплатила пользование земельным участком. Она отказалась, арендодатель обратился в суд. В нижестоящих судах компания дело "проиграла", но на ее сторону встал ВС РФ. Он отметил: по договору арендатор не должен был дополнительно платить за землю. Также стороны не закрепили обязанность заключить отдельный договор на аренду земельного участка. По договору арендная плата за имущественный комплекс "определялась" согласно методике, утвержденной органом госвласти. Верховный суд подчеркнул: отсутствие коэффициента платы за землю не означает, что стороны согласовали обязанность арендатора платить за участок. В

итоге ВС РФ "применил" в данном споре "общее правило": плата за пользование недвижимостью обычно включает плату за землю. Ранее это "отмечал" и ВАС РФ. Арендаторам недвижимости рекомендуем учесть следующее. Даже если по договору нет отдельной платы за землю, она может быть предусмотрена законом. Например, нормативным актом об аренде публичной недвижимости. В такой ситуации арендатор должен платить за пользование участком.

Документ: "Определение" ВС РФ от 03.03.2017 N 302-ЭС16-1582

Источник: [Консультант Плюс](#)

## **2.5 Верховный суд разрешил отказываться от негодной квартиры после покупки**

Покупатель жилья имеет право вернуть деньги, выплаченные за квартиру, которая его не устроила, постановил Верховный суд

Человек, который приобрел квартиру ненадлежащего качества, имеет право вернуть жилье продавцу и потребовать возврата полной стоимости квартиры. Такое решение вынес Верховный суд, сообщает «Российская газета».

Поводом для этого вердикта стало разбирательство между продавцом и покупателем квартиры в Сочи. После того как стороны заключили договор купли-продажи, новый владелец жилья обнаружил в нем существенные недостатки, говорится в заметке. Собственник назвал эти недостатки скрытыми и отметил, что они не позволяют «использовать квартиру по прямому назначению», указывает издание.

Покупатель негодной квартиры обратился в Адлерский районный суд города Сочи с требованием признать сделку незаконной. В качестве доказательства своей позиции истец приложил заключение эксперта, который подтвердил наличие дефектов и согласился с доводами владельца. Тем не менее местный суд отказался аннулировать договор.

В суде решили не учитывать экспертное заключение, так как перед проведением экспертизы автора не предупредили об уголовной ответственности за дачу заведомо ложных показаний, пишет «Российская газета».

Верховный суд постановил, что сочинский суд допустил нарушения при рассмотрении дела, сказано в публикации. В частности, районный суд был обязан учесть заключение экспертизы, а в случае недостаточности этого отчета мог назначить дополнительную экспертизу для определения качества жилья.

Также Верховный суд обратил внимание коллег из нижестоящей инстанции на ст. 469 Гражданского кодекса, в которой прописано, что при отсутствии особых оговорок о качестве продукта в договоре купли-продажи продавец обязан предоставить покупателю товар, пригодный «для целей, для которых товар такого рода используется». Если же в товаре (в данном случае — в квартире) обнаружатся неустранимые недостатки, которые препятствуют его использованию, покупатель имеет право отказаться от сделки и потребовать возврата своих денег.

После того как Верховный суд разрешил покупателям жилья отказываться от негодных квартир, Адлерский суд будет обязан пересмотреть дело истца в соответствии с доводами и

указаниями, полученными от Верховного суда, утверждает «Российская газета».

Источник: [РБК](#)

## **2.6 Распределение нежилых помещений в доме по итогам инвестиционных строительных проектов**

В силу особого назначения помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома (здания), приобретение права на них одним лицом нарушает права иных лиц - собственников иных самостоятельных помещений, имеющих в силу закона право на использование объектов общей долевой собственности. Такие помещения, не имеющие самостоятельного назначения, не могут распределяться участниками инвестиционного обязательства отдельно от распределения основных помещений в доме.

Между Правительством Москвы, истцом и ответчиком был подписан акт о результатах частичной реализации инвестиционного контракта в части нежилой площади, в соответствии с которым между Правительством Москвы и фондом (истцом) была распределена полезная нежилая площадь жилого комплекса.

Впоследствии между истцом и ответчиком было заключено соглашение, оспариваемое по настоящему делу, и согласно которому между сторонами были распределены нежилые помещения.

Как указывал заявитель при рассмотрении дела, фактически в результате произведенного раздела общая площадь помещений, распределенных между сторонами по результатам проведенной судебной экспертизы, составила 7 410,2 кв. м, из них истцу было передано всего 4074,5 кв. м, в том числе 2 379,0 кв. м - помещения, относящиеся к лестницам, лифтовым шахтам, венткамерам, подвалам, коридорам, чердакам, лифтовым холлам, а также 1711,1 кв. м полезной площади; ответчику было распределено 3 335, 7 кв. м, из них 3 320,1 кв. м полезной площади и 17,6 кв. м и 15,6 кв. м места общего пользования.

Суды при рассмотрении спора, не ставя под сомнение результаты судебной экспертизы, установившей значительную часть помещений, переданных истцу, к объектам общей собственности, предназначенным для обслуживания более одного помещения в доме, не учли, что такие помещения, не имеющие самостоятельного назначения, не могли подлежать отдельному от распределения основных помещений в доме, разделу участниками инвестиционного обязательства.

Учитывая установленный ч. 2 ст. 290 Гражданского кодекса РФ запрет на отчуждение доли в праве общей долевой собственности, как отчуждение самих объектов общего имущества отдельно от передачи прав на самостоятельные объекты недвижимости, выводы судов нельзя признать соответствующими указанным нормам материального права.

Заключение сделок без учета положений норм ст. ст. 290 Гражданского кодекса и 36 Жилищного кодекса РФ является нарушением не только требований закона, но и прав стороны оспариваемого соглашения, как инвестора, правомерно рассчитывающего на получение части результата инвестиционной деятельности - помещений, имеющих самостоятельное полезное функциональное назначение. Судебная коллегия полагает также, что в силу особого назначения помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома (здания), приобретение права на них одним лицом нарушает также права иных лиц - собственников иных

самостоятельных помещений, имеющих в силу закона право на использование объектов общей долевой собственности.

Определение Верховного Суда РФ от 01.03.2017 N 305-ЭС15-6842

Источник: [М-Логос](#)

## ***2.7 Арендатор, не получив градостроительный план земельного участка, добился расторжения договора в суде***

АС Московского округа поддержал арендатора, который требовал расторгнуть договор аренды и вернуть часть денег, "уплаченных" за право арендовать участок. Земля была арендована для строительства магазина. Однако арендатор не получил градостроительный план земельного участка с согласованным в договоре видом разрешенного использования. Ему предложили согласовать "другой вид", который арендатора не устроил. Суд отметил: мешать использованию арендованного имущества может не только его физическое состояние, но и юридическая невозможность использования объекта по назначению и для указанных в договоре целей. В подобных случаях арендатор по общему правилу может требовать досрочного расторжения договора аренды через суд. Примечательно, что вначале суды отказывали арендатору. Дело дошло до экономической коллегии ВС РФ, которая "посчитала" подход судов неверным и направила дело на новое рассмотрение. Использовать участок в соответствии с договором арендатор не мог, подчеркивал ВС РФ, а вид разрешенного использования стороны не изменили. Невозможность получения градостроительного плана с необходимым арендатору видом разрешенного использования участка Верховный суд счел основанием для досрочного расторжения договора. После этого при новом рассмотрении дела арендатор победил в споре.

Документ: "Постановление" АС Московского округа от 06.04.2017 по делу N А40-129910/14

Источник: [Консультант Плюс](#)

## ***2.8 Заявление продавца о запрете записи в ЕГРП без его участия суд посчитал уклонением от регистрации***

АС Московского округа согласился с нижестоящими судами: управление Росреестра должно зарегистрировать право собственности покупателя на переданную ему недвижимость. Вывод основан на сложившемся в практике подходе: если имущество передано, а продавец уклоняется от госрегистрации, суд поддержит покупателя. Это мнение еще в 2010 году высказали ВС РФ и ВАС РФ.

Документ: "Постановление" АС Московского округа от 03.04.2017 по делу N А40-162206/2016, А40-187986/2016

Источник: [Консультант Плюс](#)

## **2.9 ВС РФ в обзоре впервые обобщил выводы судов о сервитутах на земельные участки**

Несколько интересных выводов из обзора ВС РФ о сервитутах:

- досудебный порядок не нужен, чтобы потребовать в суде установления сервитута, подчеркнул ВС РФ. Стороны не согласовали установление сервитута или его условия - этого достаточно для обращения в суд;

- изменение размера платы за сервитут можно предусмотреть в соглашении. Это может быть ежегодная корректировка по инфляции. Если порядок изменения платы не прописан в соглашении, стороны все равно могут потребовать увеличить или уменьшить ее через суд. Это допустимо, считает ВС РФ, если изменился объем ограничений прав собственника участка; - собственники линейных объектов вправе требовать от собственников земель под объектами установления сервитута по ГК РФ. Суд не может отказать только потому, что ЗК РФ допускает установление в подобной ситуации публичного сервитута на основании НПА, который пока не принят.

Документ: Обзор судебной практики по делам о сервитуте на земельный участок ([http://vsrf.ru/Show\\_pdf.php?Id=11366](http://vsrf.ru/Show_pdf.php?Id=11366))

Утвержден Президиумом ВС РФ и размещен на сайте ВС РФ 26 апреля 2017 года

Источник: [Консультант Плюс](#)

## **2.10 ВС РФ опубликовал второй за 2017 год обзор судебной практики**

На этот раз разъяснения касаются разных тем, а не одной, как в предыдущем обзоре. Примечательны следующие выводы:

- заказчик, который устранил недостатки работ без обращения к подрядчику, может потребовать возмещения расходов, только если это позволяет договор. ВС РФ отмечает: это правило ГК РФ не ограничивает право заказчика взыскать расходы, если он пытался привлечь подрядчика к устранению недостатков, а тот уклонился;

- срок оплаты выполненных субподрядчиком строительных работ можно исчислять с момента, когда их результат сдан заказчику. Можно согласовать и другое условие: срок начнет течь, как только генподрядчик получит оплату от заказчика. Оба варианта не противоречат ГК РФ.

В обзоре есть интересные выводы судебных коллегий ВС РФ по конкретным делам:

- страховщик по ОСАГО обязан осуществить страховое возмещение собственнику ТС, даже если его не снял с регистрационного учета прежний владелец;

- если правообладателям недвижимости нужно оспорить решения, действия или бездействие органа кадастрового учета, это надо делать по КАС РФ. То есть обращаться в суд с административным иском, а не с обычным иском заявлением. Правоотношения по кадастровому учету носят публичный характер.

Источник: [Консультант Плюс](#)

## **2.11 Нет дома – нет участка: можно ли оформить в собственность землю под снесенным домом**

Доставшийся по наследству дом перестроили или снесли – получится ли в этом случае зарегистрировать право на относящийся к нему участок? В Росреестре оформлять землю на владельца здания в подобной ситуации отказались. Такое решение госоргана поддержали две инстанции. Почему этот подход ошибочен, разъяснил Верховный суд.

### **Росреестр отказал в регистрации**

Москвич Иван Михеев\* хотел зарегистрировать право собственности на землю в Росреестре. На участках, которые он хотел оформить на себя, был расположен жилой дом, построенный в 1940-х годах. Одна из долей в доме досталась Михееву в наследство от отца еще в 1987 году. В 1997 году он приобрел и другие части дома, и в 2004 году зарегистрировал право собственности на всё строение на основании свидетельства о праве на наследство и договора купли-продажи долей. Здание он реконструировал – на месте старого строения площадью 96,2 кв. м появилось новое – 290 кв. м.

В Росреестре регистрировать на Михеева землю отказались. В ЕГРП внесены сведения о регистрации за ним права собственности на старый дом, однако он снят с техучёта, объяснили отказ в организации: раз строение снесли, то землю под ним регистрировать нельзя, решили в Росреестре.

### **Снос или реконструкция?**

Тогда Михеев пошел в суд. Исковое заявление рассмотрел [Солнцевский районный суд Москвы](#). Там заявителю отказали в удовлетворении требований (дело № [2-3107/2015 ~ М-2845/2015](#)). Реконструированный дом суд расценил как новое строение – объект незавершенного строительства, построенный без разрешения. К тому же права на него не были зарегистрированы. По мнению первой инстанции, исходя из принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости решение Управления Росреестра по Москве законно, и истец не имеет права на регистрацию или приватизацию участков.

Михеев пожаловался в [Мосгорсуд](#). Он настаивал, что дом не сносил, а произвел реконструкцию, увеличив площадь, сохранив часть фундамента и печи. Также он указывал, что зарегистрированное право собственности на исходный объект недвижимости не прекращено. Однако апелляция поддержала решение первой инстанции. Мосгорсуд указал, что истец изменил архитектурный облик здания, увеличив площадь дома в три раза при полном отсутствии разрешений на реконструкцию. А это, указано в апелляционном определении по делу (№ [33-10927/2016](#)), прямо свидетельствует, что вывод первой инстанции обоснован: исходный объект снесен, у заявителя прекращено право собственности на жилой дом и, следовательно, утрачено право и на землю.

## **ВС: отказ регистрировать землю нарушает закон**

Дело в итоге оказалось в [Верховном суде](#). Там коллегия под председательством судьи [Владимира Хаменкова](#) решила, что закон на стороне заявителя (дело № [5-КГ16-240](#)). У Росреестра не было оснований отказать Михееву в регистрации права собственности на участки, а то, что суд не увидел в этом действии нарушения закона – ошибка, [заклучил](#) ВС.

Право постоянного бессрочного пользования спорными земельными участками у Михеева сохранилось, что определялось действующими на тот момент нормами Земельного кодекса, указал ВС. Зарегистрированное право на недвижимое имущество, а у заявителя были зарегистрированы права на дом, может быть оспорено только в судебном порядке, напомнил ВС. Сам Михеев не пытался прекратить право собственности на дом, его право не оспаривалось и в судебном порядке, а значит, осталось зарегистрированным, несмотря на снятие дома с технического учёта в 2013 году, сделал вывод ВС. При этом такого основания для прекращения права пользования земельным участком, как снос либо реконструкция здания, расположенного на нем, нет. "Возведение заявителем нового объекта недвижимости на месте прежнего без разрешительной документации также не влияет на право собственности на дом и право пользования земельными участком", – указал ВС.

Право на приватизацию также не связано с обстоятельствами возведения или сноса строения: то, что Михеев не приватизировал землю под принадлежащим ему домом, не влияет на его право пользования землёй, указал ВС. Оно сохраняется независимо от реализации права на приватизацию, срок на которую не установлен, говорится в определении суда.

В итоге судебная коллегия по административным делам отменила решения нижестоящих судов и признала незаконным решение Росреестра об отказе в госрегистрации права собственности заявителя на земельные участки.

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

Источник: [ПРАВО.ру](#)

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

#### 3.1 Пошаговая инструкция «Подача заявления в Росреестр с ЭЦП»

Шаг 1 – Выбираем «Регистрация перехода права собственности»

#### Регистрация сделок

- Регистрация сделки об ограничении (обременении) права
- Регистрация сделки об изменении или расторжении ранее совершенной сделки, соглашения об уступке права требования или переводе долга по ранее совершенной сделке права

#### Действия с записями ЕГРП

- Исправление технической ошибки, допущенной при государственной регистрации прав, в записи ЕГРП
- Внесение в ЕГРП записи о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости
- Погашение записи в ЕГРП о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости
- Внесение в ЕГРП записи о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на объект недвижимости, зарегистрированного без личного участия собственника (его законного представителя)
- Погашение записи в ЕГРП о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на объект недвижимости без личного участия собственника (его законного представителя)
- Внесение изменений в запись ЕГРП

#### Другие действия

- Приостановление государственной регистрации
- Возврат документов без проведения государственной регистрации
- Представление дополнительных документов
- Возобновление государственной регистрации, ранее приостановленной по заявлению правообладателя, стороны (сторон) сделки, лица, чье право ограничивается (обременяется), лица, в пользу которого право ограничивается (обременяется), законного владельца закладной (их представителя)

Регистрация перехода права  
Заявление о Переходе права может быть подано совместно со следующими заявлениями:  
- [Регистрация права собственности](#)  
- [Регистрация иного вещного права](#)

[Перейти к деталям запроса >>](#)

## Шаг 2 – Выбираем «Регистрация права собственности»

**Внимание!** На последнем шаге формирования заявления его необходимо подписать личной электронной подписью. На данный момент эта возможность поддерживается в браузерах Microsoft Internet Explorer версии 9 и выше, Firefox, Safari, Chrome, Opera. У Вас должен быть установлен сертификат и компонент CryptoPro Browser Plug-in либо CAPICOM. К заявлению также необходимо приложить подписанные ЭП документы. Инструкция по настройке необходимых программных средств для подписания заявлений и прилагаемых документов доступна [здесь](#).

## Подать заявление на государственную регистрацию прав

### Цели обращения

#### Регистрация прав, ограничений (обременений) прав

- Регистрация ранее возникшего (до 1.01.2015 для объектов, расположенных на территории Республики Крым и города федерального назначения Севастополя и до 31.01.1998 для других объектов) права собственности, осуществляемая по желанию правообладателя
- Регистрация ранее возникшего (до 1.01.2015 для объектов, расположенных на территории Республики Крым и города федерального назначения Севастополя и до 31.01.1998 для других объектов) иного вещного права, осуществляемая по желанию правообладателя
- Регистрация права собственности
  - права собственности
  - права общей долевой собственности
  - права общей совместной собственности
- Регистрация иного вещного права
  - права пожизненного наследуемого владения
  - права постоянного (бессрочного) пользования
  - права хозяйственного ведения
  - права оперативного управления
  - сервитута
- Регистрация ограничения (обременения) права
  - Принятие объекта недвижимого имущества вновь во владение, пользование и распоряжение (в собственность)
  - Постановка на учёт бесхозяйных недвижимых вещей

#### Регистрация прекращения прав, ограничений (обременений) прав

- Регистрация прекращения права собственности
- Регистрация прекращения иного вещного права
- Регистрация прекращения ограничения (обременения) права

### Шаг 3 – Нажимаем кнопку «Перейти к деталям запроса»

- Регистрация прекращения иного вещного права
- Регистрация прекращения ограничения (обременения) права
- Погашение регистрационной записи об ипотеке

#### Регистрация сделок

- Регистрация сделки об ограничении (обременении) права
- Регистрация сделки об изменении или расторжении ранее совершенной сделки, соглашения об уступке права требования или переводе долга по ранее совершенной сделке права

#### Действия с записями ЕГРП

- Исправление технической ошибки, допущенной при государственной регистрации прав, в записи ЕГРП
- Внесение в ЕГРП записи о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости
- Погашение записи в ЕГРП о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости
- Внесение в ЕГРП записи о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на объект недвижимости, зарегистрированного без личного участия собственника (его законного представителя)
- Погашение записи в ЕГРП о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на объект недвижимости без личного участия собственника (его законного представителя)
- Внесение изменений в запись ЕГРП

#### Другие действия

- Приостановление государственной регистрации
- Возврат документов без проведения государственной регистрации
- Представление дополнительных документов
- Возобновление государственной регистрации, ранее приостановленной по заявлению правообладателя, стороны (сторон) сделки, лица, чье право ограничивается (обременяется), лица, в пользу которого право ограничивается (обременяется), законного владельца закладной (их представителя)

- Регистрация перехода права

Заявление о Переходе права может быть подано совместно со следующими заявлениями:

- Регистрация права собственности
- Регистрация иного вещного права

[Перейти к деталям запроса >>](#)



## Шаг 4 – Заполняем данные об объекте недвижимости и получающей стороне

### Подать заявление на государственную регистрацию прав

Регистрация права собственности - права собственности

Шаг 1 из 4. Детали запроса

Поля, отмеченные знаком \*, обязательны для заполнения

Заполните данные об объекте:

Вид объекта недвижимости:

<input checked="" type="radio"/> Земельный участок	<input type="radio"/> Жилой дом (объект индивидуального жилищного строительства)
<input type="radio"/> Здание	<input type="radio"/> Объект незавершенного строительства
<input type="radio"/> Нежилое помещение	<input type="radio"/> Квартира
<input type="radio"/> Сооружение	<input type="radio"/> Предприятие как имущественный комплекс
	<input type="radio"/> Участок недр

Объект является земельным участком, предназначенным для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства

Объект является земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения

Кадастровый номер:  (например, для Ростовской области 61:39:0010107:33)

Условный номер:

Площадь:  (м<sup>2</sup>)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

\* Адрес:

В случае, если в адресном справочнике отсутствует часть необходимых данных, попробуйте вводить адрес с более низкого адресного уровня, например, с



населенного пункта, либо введите недостающие данные в поле "Неструктурированный адрес"

Неструктурированный адрес:

Дом

Корпус

Строение

Квартира

Иное:

Поле заполняется в случае, если в многоуровневом справочнике (дом, корпус, строение, помещение) отсутствует необходимая позиция

Дополнительная информация об объекте:

В графе при наличии указываются дополнительные сведения, например: инвентарный номер объекта, этаж и т.д.

### Правообладатель

Вы заполняете заявление «Регистрация права собственности - права собственности» совместно с заявлением о переходе права (по сделкам дарения, мены, купли-продажи, по договору аренды, наследства).

Вам будет предложено последовательно заполнить два заявления.

Пожалуйста, соблюдайте следующий порядок заполнения заявлений:

1. На первом шаге Заявления №1 в разделе описания Правообладателя внесите данные стороны, получающей объект.
2. На первом шаге Заявления №2 в разделе описания Правообладателя внесите данные стороны, отчуждающей недвижимость.

Физическое лицо

Субъект публичного права



- Российское юридическое лицо  Орган государственной власти, иной государственный орган, орган местного самоуправления
- Иностранное юридическое лицо

\* Полное наименование:

\* ОГРН:  \* ИНН:

\* Дата регистрации:  \* КПП:

**Адрес правообладателя:**

\* Адрес:

В случае, если в адресном справочнике отсутствует часть необходимых данных, попробуйте вводить адрес с более низкого адресного уровня, например, с населенного пункта, либо введите недостающие данные в поле "Неструктурированный адрес"

Неструктурированный адрес:

Дом

Корпус

Строение

Помещение

Иное:

Поле заполняется в случае, если в многоуровневом справочнике (дом, корпус, строение, помещение) отсутствует необходимая позиция

**Контактная информация:**

\* Телефон:

Адрес электронной почты:

Для удостоверения проведенной государственной регистрации права собственности (иного вещного права) прошу выдать документ:

Выдать выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Для удостоверения проведенной государственной регистрации прошу направить результаты оказания услуги:

\* По адресу электронной почты:

[<< Изменить цель обращения](#)

[Перейти к заполнению сведений о заявителе >>](#)



## Подать заявление на государственную регистрацию прав

Регистрация права собственности - права собственности

### Шаг 2 из 4. Сведения о заявителе

Поля, отмеченные знаком \*, обязательны для заполнения

#### Представитель

Укажите тип представителя правообладателя, стороны договора:

- Законный представитель
- Доверенное лицо
- Уполномоченное лицо
- Иное лицо

\* Фамилия:

\* Имя:

Отчество:

\* СНИЛС:

Документ, удостоверяющий личность:

\* Тип документа:

\* Серия:  \* Номер:

\* Кем выдан:

\* Дата выдачи:

Почтовый адрес:

Адрес:



Контактная информация:

\* Телефон:

Адрес электронной почты:

Подтверждаю свое согласие, а также согласие представляемого мною лица, на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках предоставления органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в целях предоставления государственной услуги.

Настоящим также подтверждаю, что:

- сведения, указанные в настоящем заявлении, на дату представления заявления достоверны;
- представленные для государственной регистрации правоустанавливающий(ие) документ(ы) и иные документы и содержащиеся в них сведения соответствуют установленным законодательством Российской Федерации требованиям, в том числе указанные сведения достоверны;
- при совершении сделки с объектом недвижимости соблюдены установленные законодательством Российской Федерации требования, в том числе в установленных законом случаях получено согласие (разрешение, согласование и т.п.) указанных в нем органов (лиц);
- мне известно о возможности привлечения меня в соответствии с законодательством Российской Федерации к ответственности (в том числе уголовной) за предоставление на государственную регистрацию поддельных документов, в том числе документов, содержащих недостоверные сведения.

Даю свое согласие на участие в опросе по оценке качества предоставленной мне государственной услуги по телефону

Телефон:

[<< Изменить детали запроса](#)

[Перейти к прилагаемым документам >>](#)



Шаг 6 – На этом этапе формируем приложения к заявлению - Нажимаем кнопку «Добавить»

## Подать заявление на государственную регистрацию прав

Регистрация права собственности - права собственности

### Шаг 3 из 4. Прилагаемые документы

Поля, отмеченные знаком \*, обязательны для заполнения.

Внимание! Установлено ограничение на максимальный размер всех прикрепляемых файлов в 45 Мб.

Необходимо приложить предусмотренные федеральным законом, иным нормативным правовым актом Российской Федерации документ, подтверждающий полномочия представителя действовать от имени представляемого.

Для заявителя - нотариуса указываются реквизиты документа, подтверждающего наделение нотариуса полномочиями, для заявителя - судебного пристава-исполнителя - реквизиты служебного удостоверения, подтверждающего его полномочия.

\* Документы:

Вид документа	Наименование и детали	Файл
---------------	-----------------------	------

Шаг 7 - Заполняем необходимые поля, нажимаем кнопку «Файл», выбираем скан паспорта, далее нажимаем кнопку «ЭП» - выбираем файл с подписью ЭП – нажимаем «Сохранить».

### Добавление документа

Поля, отмеченные знаком \*, обязательны для заполнения.

Электронные образы документов должны быть приложены в формате pdf. Электронные документы должны быть приложены в формате xml. Документы должны быть приложены в паре с файлами электронной подписи. Файл ЭП должен быть создан в кодировке DER и иметь расширение sig. При наличии нескольких подписантов все электронные подписи должны содержаться в одном файле с расширением sig.

Документ:

\* Тип документа:

\* Вид документа:

Наименование:

\* Серия:  \* Номер:

\* Кем выдан документ:

\* Дата выдачи:

\* Файл:

\* ЭП:

Шаг 8 - Таким образом нужно приложить к заявлению следующие документы, выбирая соответствующий тип и вид документа:

**Тип документа: Документы, идентифицирующие юридическое лицо (принимающая сторона):**

1. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица;
2. Устав юридического лица;
3. Учредительный договор юридического лица;
4. Свидетельство ИНН юридического лица;
5. Выписка из ЕГРЮЛ юридического лица;

**Тип документа: Документы, содержащие описание заявителя или его представителя:**

1. Решение принимающей стороны о назначении генерального директора.
2. Приказ о назначении генерального директора;

**Тип документа: Документы о правах, сделках, ограничениях (обременениях):**

1. Вид документа : Иной документ –Решение участника принимающей стороны об увеличении уставного капитала (в формате xml, подписанное ЭП принимающей стороны);
2. Вид документа : Иной документ –Акт приема-передачи недвижимости ((в формате xml, подписанное ЭП обеих сторон)

**Тип документа: Сопутствующие и дополнительные документы:**

1. Вид документа: Решение об одобрении (о совершении сделки) - Протокол ВОСУ об одобрении сделки по внесению имущества в уставный капитал (в формате pdf);
2. Вид документа: Отчет о проведении независимой оценки (акт оценки) – Отчет оценщиков в формате pdf.

**Тип документа: Документы, содержащие сведения ЕГРП:**

1. Свидетельство о государственной регистрации права;
2. Выписка о правах на объект недвижимого имущества.

Шаг 9 - После добавления всех документов нажимаем кнопку «Перейти к проверке данных»

## Подать заявление на государственную регистрацию прав

Регистрация права собственности - права собственности

Шаг 3 из 4. Прилагаемые документы

Поля, отмеченные знаком \*, обязательны для заполнения.

Внимание! Установлено ограничение на максимальный размер всех прикрепляемых файлов в 45 Мб.

Необходимо приложить предусмотренные федеральным законом, иным нормативным правовым актом Российской Федерации документ, подтверждающий полномочия представителя действовать от имени представляемого.  
Для заявителя - нотариуса указываются реквизиты документа, подтверждающего наделение нотариуса полномочиями, для заявителя - судебного пристава-исполнителя - реквизиты служебного удостоверения, подтверждающего его полномочия.

\* Документы:

Добавить...

Вид документа	Наименование и детали	Файл
Паспорт гражданина Российской Федерации		xxxxxxx.pdf 

<< Изменить сведения о представителе

Перейти к проверке данных >>



## Шаг 10 - Нажимаем кнопку «Подписать заявление»

Телефон:	XXXXXXXXXX							
<b>Сведения о заявителе:</b>								
Заявитель:	Представитель правообладателя, стороны сделки, лица, чье право ограничивается (обременяется), лица, в пользу которого ограничивается (обременяется) право							
<b>Сведения о представителе:</b>								
Представитель:	Физическое лицо							
Тип представителя:	Законный представитель							
Фамилия:	XXXXXXXXXX							
Имя:	XXXXXXXXXX							
Отчество:	XXXXXXXXXX							
СНИЛС:	XXX-XXX-XXX XX							
Документ удостоверяющий личность:	Паспорт гражданина Российской Федерации, серия XXXX, номер XXXXXX выдан XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX							
Телефон:	XXXXXXXXXX							
<b>Для удостоверения проведенной государственной регистрации права собственности (иного вещного права) прошу выдать документ:</b> Выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним								
<b>Для удостоверения проведенной государственной регистрации прошу направить результаты оказания услуги:</b> По адресу электронной почты XXXXXXXXXXXXXXXX в виде ссылки на электронный документ.								
<b>Приложенные документы:</b>								
<table><thead><tr><th>Наименование</th><th>Файл образа документа</th><th>Файл ЭП</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td>XXXXXXXXXXXXX.pdf</td><td>XXXXXXXXXXXXX.pdf.sig</td></tr></tbody></table>			Наименование	Файл образа документа	Файл ЭП		XXXXXXXXXXXXX.pdf	XXXXXXXXXXXXX.pdf.sig
Наименование	Файл образа документа	Файл ЭП						
	XXXXXXXXXXXXX.pdf	XXXXXXXXXXXXX.pdf.sig						

<< Вернуться к загрузке документов

Подписать заявление >>

Шаг 11 - После подписания заявления сайт должен автоматически переадресовать на заявление, которое заполняется от имени отчуждающей стороны как передающего лица. Это заявление заполняется по аналогии с заявлением от имени принимающей стороны, но подписывается уже ЭП отчуждающей стороны.

Шаг 12 - Для каждого объекта недвижимого имущества необходимо заполнить отдельное заявление;

Шаг 13 - На электронную почту принимающей стороны по результатам заполнения каждого отдельного заявления должны прийти коды платежей и ссылки для оплаты государственной пошлины. По ним необходимо пройти и осуществить платеж от имени принимающей стороны. Информация об оплате госпошлины поступает в Росреестр автоматически. После поступления оплаты заявление считается поданным и начинает течь срок на его обработку.

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

### 3.2 Подписка на обновления по судебным делам на сайте судов общей юрисдикции г.Москвы (пошаговая инструкция)

На сайте судов общей юрисдикции города Москвы появилась возможность подписаться на конкретное дело. Предлагаем Вашему вниманию пошаговую инструкцию по подписке

Шаг 1 - Заходите на [Портал судов общей юрисдикции города Москвы](#)

Выбираете «Поиск по судебным делам»

The screenshot shows the website interface for the courts of general jurisdiction in Moscow. At the top, there is a header with the coat of arms of Moscow and the text 'СУДЫ ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ ГОРОДА МОСКВЫ'. To the right of the header are links: 'ПОДАЧА ДОКУМЕНТОВ В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ', 'ОСТАВИТЬ ОТЗЫВ О РАБОТЕ ПОРТАЛА', and 'СТАРАЯ ВЕРСИЯ САЙТА МОСГОРСУДА'. Below the header is a navigation bar with several menu items: 'СУДЫ ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ', 'ПОИСК ПО СУДЕБНЫМ ДЕЛАМ' (highlighted with a red box), 'СУДЕБНЫЕ ЗАСЕДАНИЯ', 'ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ПОДСУДНОСТЬ', 'КАЛЬКУЛЯТОР ГОСПОШЛИНЫ', and 'ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ'. The main content area is divided into three sections: 'СУДЫ В ЦИФРАХ' (Courts in Figures) with statistics: 1 308 875 ВСЕГО ДЕЛ, 451 966 ВСЕГО АКТОВ, and 39 112 ВИДЕОЗАПИСЕЙ ЗАСЕДАНИЙ; 'СУДЫ НА КАРТЕ' (Courts on Map) showing a map of Moscow with court locations; and 'ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ' (Useful Links) with a list of links: 'Подача документов в электронном виде', 'Защита интеллектуальных прав', 'Взаимодействие со СМИ', 'Верховный Суд Российской Федерации', 'Конституционный Суд Российской Федерации', 'Европейский Суд по правам человека', and 'Портал мировых судей города Москвы'. Below the map is a section 'ОБЗОР СЕРВИСОВ' (Service Overview) with a sub-section 'ПОИСК ПО СУДЕБНЫМ ДЕЛАМ' (Search by Case) containing a description of the search functionality.

Шаг 2 - Подбираете по параметрам поиска нужное вам дело (не обязательно заполнять все параметры, достаточно указать имеющуюся у вас информацию, а далее по результатам поиска выбрать необходимое) и нажимаете «Найти»

**ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ**

- Подача документов в электронном виде
- Защита интеллектуальных прав
- Взаимодействие со СМИ
- Верховный Суд Российской Федерации
- Конституционный Суд Российской Федерации
- Европейский Суд по правам человека
- Портал мировых судей города Москвы
- ГАС «Правосудие»

**ИНФОГРАФИКА**

КАКОЙ БУДЕТ СИСТЕМА ЭЛЕКТРОННОГО ПРАВОСУДИЯ В МОСКВЕ

**ПОИСК ПО СУДЕБНЫМ ДЕЛАМ**

Вы можете выполнить поиск среди судебных дел судов общей юрисдикции города Москвы и получить сведения о находящихся в суде делах: регистрационные номера дел, их наименования или предмет спора, информация о прохождении дел в суде, расписания и архивные видеозаписи судебных заседаний, а также сведения о вынесении судебных актов по результатам рассмотрения дел.

Укажите параметры поиска

Суд: Все суды

Инстанция:

Производство: Все типы судопроизводств

Категория дела:

Статья:

Судья:

Текущее состояние:

Вид документа:

Номер дела (материала, заявления): **xx-xxxx/xxxx**

Стороны:

Год:

Дата регистрации: с [ ] по [ ]

Дата окончания: с [ ] по [ ]

Дата вступления решения в силу: с [ ] по [ ]

Дата публикации документа: с [ ] по [ ]

**Найти**

Шаг 3 - Нажимаете на ссылку «Номер дела»

По вашему запросу найдено записей: 1

[Нажмите, чтобы развернуть таблицу](#)

Номер дела (материала, заявления)	Стороны	Текущее состояние	Судья	Статья	Категория дела
<b>xx-xxxxxx</b>	Административный истец: xxxxxxxxxx  Административный ответчик: xxxxxxxxxx	Назначена беседа	xxxxxxxxxx	—	xx-xxxxxxxxxx

Шаг 4 - Нажимаете кнопку «Подписаться на обновления»

Суды общей юрисдикции  
Нагатинский районный суд
ПОИСК ПО СУДЕБНЫМ ДЕЛАМ
СУДЕБНЫЕ ЗАСЕДАНИЯ
ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ПОДСУДНОСТЬ
КАЛЬКУЛЯТОР ГОСПОШЛИНЫ
ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

Новости

+ Справочная информация

Противодействие коррупции

Пресс-секретарь

+ Сервисы

---

**ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ**

> [Подача документов в электронном виде](#)

> [Защита интеллектуальных прав](#)

> [Взаимодействие со СМИ](#)

> [Верховный Суд Российской Федерации](#)

> [Конституционный Суд Российской Федерации](#)

> [Европейский Суд по правам человека](#)

> [Портал мировых судей города Москвы](#)

> [ГАС «Правосудие»](#)

---

**ИНФОГРАФИКА**



### ИНФОРМАЦИЯ ПО ДЕЛУ № Х-XXXXXXX/XXXX

Номер заявления	Х-XXXXXX/XXXX
Дата регистрации	XX.XX.XXXX
Стороны	Истец: XXXXXXXXX Ответчик: XXXXXXXXX
Судья	XXXXXXXXXX
Категория дела	XXX-XXXXXX
Текущее состояние	Принято к рассмотрению (XX.XX.XXXX)

Движение дела

Дата	Состояние	Документ-основание
XX.XX.XXXX	Зарегистрировано	
XX.XX.XXXX	Принято к рассмотрению	Определение о принятии заявления к производству

Судебные акты

< Вернуться к списку

Подписаться на обновления

Шаг 5 - Вписываете адрес электронной почты и нажимаете «ОК»

Суды общей юрисдикции  
Нагатинский районный суд
ПОИСК ПО СУДЕБНЫМ ДЕЛАМ
СУДЕБНЫЕ ЗАСЕДАНИЯ
ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ПОДСУДНОСТЬ
КАЛЬКУЛЯТОР ГОСПОШЛИНЫ
ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

Новости

+ Справочная информация

Противодействие коррупции

Пресс-секретарь

+ Услуги

---

**ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ**

- > [Подача документов в электронном виде](#)
- > [Защита интеллектуальных прав](#)
- > [Взаимодействие со СМИ](#)
- > [Верховный Суд Российской Федерации](#)
- > [Конституционный Суд Российской Федерации](#)
- > [Европейский Суд по правам человека](#)
- > [Портал мировых судей города Москвы](#)
- > [ГАС «Правосудие»](#)

---

**ИНФОГРАФИКА**



### ИНФОРМАЦИЯ ПО ДЕЛУ № X-XXXXXX/XXXX

Номер заявления	X-XXXXXX/XXXX
Дата регистрации	XX.XX.XXXX
Стороны	Истец: XXXXXXXXX Ответчик: XXXXXXXXX
Судья	XXXXXXXXXXXX
Категория дела	XXX-XXXXXXXXXXXX
Текущее состояние	Принято к рассмотрению (XX.XX.XXXX)

**Движение дела**

Дата	Состояние	Документ-основание
XX.XX.XXXX	Зарегистрировано	
XX.XX.XXXX	Принято к рассмотрению	Определение о принятии заявления к производству

**Судебные акты**

[← Вернуться к списку](#)

[Отмена](#)

[ОК](#)

Теперь на указанный вами адрес электронной почты будут приходить все обновления по данному делу.

The screenshot displays the judicial portal interface for the Nagatinsky District Court. The main section is titled "ИНФОРМАЦИЯ ПО ДЕЛУ № X-XXXXXXX/XXXX". Below this title is a table with the following data:

Номер заявления	X-XXXXXXX/XXXX
Дата регистрации	XX.XX.XXXX
Стороны	Истец: XXXXXXXXXXXX Ответчик: XXXXXXXXXXXX
Судья	XXXXXXXXXX
Категория дела	XXX-XXXXXXXXXX
Текущее состояние	Принято к рассмотрению (XX.XX.XXXX)

Below the table is a section for "Движение дела" (Case Movement) with a sub-table:

Дата	Состояние	Документ-основание
XX.XX.XXXX	Зарегистрировано	
XX.XX.XXXX	Принято к рассмотрению	Определение о принятии заявления к производству

At the bottom of the screenshot, there is a button "Вернуться к списку" and a green notification: "Вы успешно подписались на обновления данного судебного дела".

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

### 3.3 Варианты проверки недвижимости. Как быстро и качественно проверить недвижимость перед покупкой?

В последнее время появилось много сервисов по юридической проверке недвижимости перед покупкой, например pravo.domclick.ru, квартирабезрисков.рф и прочие.

Данные сервисы объявляют о возможности проверки будущей недвижимости, в том числе:

- проверка истории всех переходов права собственности
- проверка истории регистраций по месту жительства в квартире (прописка/выписка)
- проверка надёжности Продавца (банкротство, судебные споры, задолженности по налогам, исполнительные производства, действительность паспорта и т.д.)
- проверка негативной информации по объекту (пожары, взрывы бытового газа, нарушение целостности конструкций и т.д.)

Стоимость данной услуги варьируется от 10 000 до 30 000 рублей, а сроки выполнения – от 2-х дней.

Компания «Юридическое бюро» практикует актуальное на сегодня «Экспресс-консультирование» в течение 1 часа по вопросам юридической чистоты будущей недвижимости с участием квалифицированных специалистов. Мы оперативно изучим имеющиеся документы по объекту, а также дополнительную информацию из имеющихся у нас источников ограниченного доступа. Консультация предполагает очный формат и может быть проведена лично в офисе либо по скайпу (такой вариант значительно экономит время). Стоимость такой консультации составляет 10 000 рублей. Таким образом, всего за один час (а часто случается, что нужно принять быстрое и правильное решение), вы получите объективные выводы по очевидным рискам приобретения объекта.

Кроме того, наша компания выполняет полную юридическую проверку квартиры. Стоимость такой услуги составляет от 70 000 рублей. Возможно, кого-то напугает указанная сумма, однако данная проверка, помимо вышеуказанных факторов, включает в себя гораздо больше различных аспектов и нюансов. Это, своего рода, большой проект, задачей которого - выявление разносторонних рисков, которые может иметь приобретаемая недвижимость, их анализ и оценка. Проведя такого рода проверку и понимая все возможные риски, Вы сможете принять взвешенное инвестиционное решение.

Проверка предполагает заказ всех необходимых документов, проверку (сверку) фактических и юридических данных, включая ознакомление с материалами судебных дел, проверку и анализ возможных рисков истребования объекта у добросовестного приобретателя, наличия различного рода обременений на объекте недвижимого имущества, а также развернутое обоснование выводов по исследуемым аспектам. Вся информация предоставляется в виде подробного [отчета](#). Срок выполнения такой проверки составляет около 30 дней (с учетом сбора большого количества документов). Более детально ознакомиться с содержанием проверки Вы можете в материале [Методика выполнения юридической проверки недвижимости](#).

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

### ***3.4 Проверка недвижимости перед покупкой. Разбираем пример из практики***

Клиент, планирующий приобретение офисного помещения в Москве, обратился в Компанию «Юридическое бюро» с целью проверки «юридической чистоты» такой недвижимости, определения рисков последующего изъятия имущества у добросовестного приобретателя.

На первоначальном этапе нами была собрана необходимая информация об объекте, принадлежащем физическому лицу: запрошены документы (в том числе по доверенности, предоставленной собственником), получена информация из открытых источников, произведен очный осмотр помещения.

В процессе исследования были проанализированы следующие аспекты:

1. установлен действующий статус права (титула) нынешнего владельца на объект: право собственности возникло на основании договора купли-продажи, является действительным и никем не оспорено. Поскольку помещение располагается на втором этаже многоквартирного

дома в центре города, требовалось проверить и исключить риски оспаривания прав на него со стороны собственников жилья (на основании отнесения такого помещения к имуществу общего пользования многоквартирного дома);

2. произведен анализ перехода прав на объект к предыдущему собственнику: право было получено им в результате реорганизации (выделения из иного общества), разделительный баланс по итогам реорганизации никто не оспаривал, срок исковой давности по предъявлению таких требований истек);

3. проверка процедуры первоначального оформления прав на объект (порядка приватизации);

4. анализ обременений, ограничений прав на объект: в соответствии с данными ЕГРН ограничения права не зарегистрированы; ранее в отношении помещения был заключен договор аренды (на момент проверки был расторгнут); установлено наличие несогласованной перепланировки (перенос коммуникаций), определены соответствующие риски; договор на земельный участок под зданием не оформлен, однако при необходимости собственник вправе обратиться для этого в уполномоченные органы;

5. произведена проверка продавца: дееспособность, наличие судебных тяжб и исполнительных производств, риски банкротства, получение согласие супруги на сделку.

### **Результат:**

По результатам анализа и проверки был подготовлен подробный отчет с определением уровней риска, на основании которого клиент принял взвешенное и осознанное решение относительно покупки офиса.

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

## ***3.5 Оспаривание кадастровой стоимости объектов: снижение налогового бремени***

Многие собственники, получившие в конце 2016 года по почте налоговые уведомления по уплате налогов для физических лиц (транспортный, земельный налог, налог на имущество физических лиц, в том числе, на квартиры), были неприятно удивлены указанными в них цифрами, которые значительно увеличились по сравнению с предыдущими периодами.

Обратили внимание на увеличение кадастровой стоимости объектов и те граждане, которые были вынуждены уплатить налог с дохода ФЛ (13%). Такая ситуация имеет место при продаже объекта, который находился в собственности лица менее 5 лет, а также в случае получения имущества в дар не от близкого родственника. При расчете налога в таких ситуациях налоговая ориентируется на стоимость имущества, составляющую не менее чем 70% от кадастровой. Если стороны в договоре намеренно «занизили» цену недвижимости по сравнению с этой расчетной цифрой, налог будет доначислен. Именно поэтому кадастровая стоимость и возможность ее оспаривания играет такую важную роль в описанных ситуациях.

## Почему налоги так выросли?

Дело в том, что до 2015 года налог на имущество в Москве рассчитывался от **инвентаризационной стоимости недвижимости**, то есть – практически от стоимости строительных материалов с учетом их износа. Такая стоимость никак не была связана с реальной рыночной стоимостью жилья, не учитывалось ее местоположение.

**По новым же правилам**, размер налога зависит от **кадастровой стоимости недвижимости**. В отличие от инвентаризационной стоимости, определяемая кадастровая стоимость стремится к рыночной, а в некоторых случаях – существенно превышает ее.

Впервые налог, рассчитанный по новым правилам, необходимо было уплатить в конце 2016 года. В этот момент многие собственники впервые обратили внимание на кадастровую стоимость недвижимости.

При этом в последующем налог будет только расти: законодателем предусмотрен постепенный переход к полной ставке налога, который растянется на 5 лет (уплачивать налог в полном объеме граждане будут уже в 2020 году).

В соответствии с информацией, размещенной на [сайте Департамента экономической политики и развития города Москвы](#), на текущий период ставка налога колеблется от 0,1 % до 2 % в зависимости от размера кадастровой стоимости объекта. То есть, чем дороже квартира, тем выше соответствующая ставка.

Небольшим послаблением для налогоплательщиков являются налоговые вычеты. Данные вычеты действуют в соответствии со ст.403 Налогового кодекса РФ, которой предусмотрено уменьшение кадастровой стоимости объекта на кадастровую стоимость соответственно:

- 10 кв.м. в отношении комнат;
- 20 кв.м. в отношении квартир;
- 50 кв. м. в отношении жилых домов.

При этом льгота предоставляется в отношении одного объекта недвижимого имущества каждого вида, который должен быть выбран самим налогоплательщиком.

## Как рассчитать налог?

Рассчитать сумму налога и сумму экономии в результате снижения кадастровой стоимости можно с помощью специального калькулятора, разработанного специалистами Компании «Юридическое бюро»

Для этого необходимо перейти по ссылке и ввести соответствующие переменные значения (выделены в калькуляторе красным шрифтом), а именно:

- Площадь квартиры,
- Значение нынешней (текущей) кадастровой стоимости,
- Предполагаемую рыночную стоимость объекта (то есть цифру, к которой Вы хотите прийти по результатам снижения КС).

Для того, чтобы рассчитать экономию на налоге с большей точностью, Вы можете обратиться к нам для проведения профессиональной оценки перспектив обжалования.



- [Калькулятор налога на имущество физических лиц](#)
- [Калькулятор земельного налога](#)
- [Калькулятор налога на имущество организаций](#)
- [Калькулятор налога на доход физических лиц](#) (продажа объекта в собственности до 5 лет / получение имущества в дар не от близкого родственника)

**Что же делать? Как снизить налоговое бремя в случае, если рассчитанная Вам кадастровая стоимость явно превышает стоимость Вашей недвижимости по рынку?**

В таком случае закон оставляет за Вами право оспорить кадастровую стоимость недвижимости. Подобную процедуру схематично можно разделить на следующие этапы:

**I.** Оценка перспектив обжалования кадастровой стоимости: на данном этапе необходимо определить наличие оснований для снижения кадастровой стоимости и целесообразность таких действий в каждом конкретном случае. Для определения рыночной стоимости имущества, как правило, необходимо прибегнуть к профессиональной помощи оценочной компании. Оценщики оценят, превосходит ли кадастровая стоимость квартиры рыночную, насколько реально будет обосновать меньшую кадастровую стоимость. По результатам экспертной оценки можно будет рассчитать возможную экономию по уплате налогов и принять решение, стоит ли начинать процесс оспаривания.

**II.** Подготовка Отчета об оценке рыночной стоимости имущества и получение положительного экспертного заключения саморегулируемой организации оценщиков на такой Отчет: при наличии соответствующих оснований для оспаривания, необходимо подготовить документы, необходимые для успешного обжалования кадастровой (выкупной) стоимости имущества: профессионально составленный Отчет об оценке рыночной стоимости соответствующего имущества и положительное заключение СРО на него.

**III.** Обжалование кадастровой стоимости в административном и (или) судебном порядке: Закон предоставляет физическим лицам право выбора, использовать ли досудебный способ урегулирования вопроса, или нет. В досудебном порядке соответствующие заявления о пересмотре размера кадастровой стоимости и установления ее в размере рыночной стоимости рассматривает Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (при органах Росреестра по субъекту). Однако, шансов на положительное разрешение вопроса в административном порядке на практике очень немного, в связи с чем, как правило, более эффективно обращаться непосредственно в суд. Такие дела рассматриваются судами общей юрисдикции регионального уровня. Как правило, при рассмотрении дела судами также назначается судебная оценочная экспертиза, на результаты которой ориентируется суд при вынесении решения.

Конечно, соответствующие действия по оспариванию собственник может выполнить и самостоятельно. Более подробно процедура оспаривания описана в соответствующей таблице, отражающей ее основные этапы, которую можно скачать [здесь](#). Также по ссылке можно ознакомиться с [типовым Заявлением об оспаривании кадастровой стоимости квартиры в суд](#). Для перерасчета налога за текущий период необходимо успеть начать процесс оспаривания до 31 декабря текущего года.

Однако на каждом из этапов вышеописанной процедуры есть большое количество нюансов. В связи с увеличением количества подобных дел, государственные органы, выступающие Ответчиками по таким делам в суде (в Москве – это Департамент городского имущества г. Москвы), занимают все более жесткую позицию по оспариванию кадастровой стоимости, и стремятся любыми способами не допустить снижения налогового бремени. Так, в суде

разворачивается полноценное состязание по данному вопросу, требующее умелого построения позиции и стратегии ведения спора со стороны собственника. В таком случае, а также, если у собственника нет времени и желания заниматься данным вопросом самостоятельно, необходима помощь квалифицированного специалиста – юриста.

Компания «Юридическое бюро» работает на рынке с 2006 года и оказывает профессиональные комплексные юридические услуги в самых различных областях права. Одним из ведущих направлений нашей деятельности, в том числе, является оспаривание кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества (квартир, земельных участков и строений) для целей минимизации налоговой нагрузки и уменьшения выкупной цены при приватизации объекта.

Компания «Юридическое бюро» предлагает услуги по оспариванию кадастровой стоимости.

Стоимость и другую информацию по оспариванию можно посмотреть на [сайте «Юрбюро»](#).

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

### **3.6 Налогообложение квартир при наследовании квартиры (доли квартиры)**

Зачастую у наследников недвижимости, желающих продать квартиру, возникают вопросы. Ответим на три самых распространённых из них:

- **В каком случае необходимо платить налог на доход?**

В соответствии с п. 1 ст. 210 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Налоговый Кодекс) при определении налоговой базы по налогу на доходы физических лиц учитываются все доходы налогоплательщика, полученные им как в денежной, так и в натуральной форме, или право на распоряжение которыми у него возникло, а также доходы в виде материальной выгоды.

П. 17.1 ст. 217 Налогового Кодекса установлено, что не подлежат налогообложению налогом на доходы физических лиц доходы, получаемые физическими лицами, являющимися налоговыми резидентами Российской Федерации, за соответствующий налоговый период от продажи объектов недвижимого имущества, а так же долей в указанном имуществе с учётом особенностей, установленных статье 217.1 НК РФ.

Если Вы продаете объект, право собственности на который возникло до 31.12.2015 г., то действует **трехлетний** предельный срок владения имуществом для освобождения от уплаты налога.

Если же недвижимость получена в собственность после 01.01.2016 г., то минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет **три года ТОЛЬКО** для объектов недвижимого имущества, в отношении которых соблюдается хотя бы одно из следующих условий:

1. право собственности на объект недвижимого имущества получено налогоплательщиком в порядке наследования или по договору дарения от физического лица, признаваемого

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

В остальных случаях, минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет **пять лет**.

- **Нужно ли платить налог на доход при продаже квартиры, если налогоплательщик являлся собственником части квартиры более трёх лет, а в дальнейшем его доля увеличилась в результате наследования?**

В соответствии со ст. 235 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) изменение состава собственников, в том числе переход имущества к одному из участников общей долевой собственности, не влечет для этого лица прекращения права собственности на указанное имущество. При этом на основании ст. 131 Гражданского кодекса РФ изменение состава собственников имущества предусматривает государственную регистрацию такого изменения.

Иными словами, не имеет значения сколько времени прошло с момента нахождения в собственности указанной (присоединенной) доли, квартира считается собственностью налогоплательщика более трех лет и доходы от продажи этой квартиры не подлежат обложению налогом на доходы физических лиц на основании п. 17.1 ст. 217 Кодекса.

- **С какого момента рассчитывается налоговый период?**

В соответствии со ст. 1114 и 1152 Гражданского кодекса установлено, что принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства, которым является **день смерти гражданина**, независимо от времени его фактического принятия, а также момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации.

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

### ***3.7 Возмещение страховых выплат. Спор со страховой компанией***

Компания купила новый автомобиль и застраховала его по страховке «АВТОКАСКО». По истечении двух месяцев автомобиль попал в аварию, после которой он не подлежал ремонту. Однако страховая фирма отказалась выплатить полную сумму страховки.

#### **Суть дела:**

По результатам осмотра попавшего в аварию транспортного средства страховая фирма известила нашего клиента о том, что ориентировочная стоимость восстановительного ремонта автомобиля превышает 70% от страховой суммы, в связи с чем, заявленный убыток подлежит

урегулированию на условиях «Полная гибель». При этом она также уведомила клиента, что в соответствии с Правилами страхования при выплате страхового возмещения подлежит применению безусловная франшиза в размере 8% от страховой суммы (для транспортных средств, находящихся в эксплуатации менее одного года на момент заключения договора страхования). В итоге при выплате сумма страхового возмещения была уменьшена на сумму безусловной франшизы (8%).

Клиент с подобными действиями страховой компании не согласился и за защитой своих интересов обратился в «Юридическое бюро».

Специалистами «Юрбюро» были детально изучены страховой договор, судебная практика и законодательство в сфере страхования имущества. Основываясь на изученных материалах, была подготовлена претензия к Страховщику по поводу разночтений между положениями закона и правилами страхования.

Наши юристы разъяснили, что в пункте 38 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27 июня 2013 г. N 20 "О применении судами законодательства о добровольном страховании имущества граждан" прописано, что в случае полной гибели имущества, то есть при полном его уничтожении либо таком повреждении, когда оно не подлежит восстановлению, страхователю выплачивается страховое возмещение в размере полной страховой суммы в соответствии с пунктом 5 статьи 10 Закона Российской Федерации от 27 ноября 1992 г. N 4015-1 "Об организации страхового дела в Российской Федерации".

Поскольку нормами гражданского законодательства в случае "полной гибели" (утраты) транспортного средства не предусмотрена выплата страхового возмещения за вычетом суммы франшизы, то есть амортизационного износа транспортного средства, наличие такого положения в Правилах страхования противоречит приведенным выше положениям Закона и разъяснениям Пленума Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь нормами законодательства, юристы «Юрбюро» указали на то, что компания-страхователь понесла убытки в результате противоправных действий страховщика и в соответствии со статьями 1082, 15 ГК РФ страховщик обязан восстановить нарушенные права своего клиента, выплатив оставшуюся сумму страхового возмещения, в силу ст. 422 ГК РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом, стороны не вправе заключать договор на условиях, противоречащих закону.

## **Результат:**

В результате грамотно составленной специалистами «Юридическое бюро» претензии, Страховая фирма приняла решение не судиться с нашим клиентом, согласилась с предъявленными требованиями и выплатила причитающуюся сумму страховки Обществу.

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

### **3.8 Порядок использования придомовой территории собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме**

Зачастую у собственников помещений в жилом доме возникают конфликты относительно порядка совместного пользования общей территорией. В особенности остро, как правило, такой вопрос стоит для собственников нежилых помещений, а также новоселов. Двор нередко оказывается закрыт шлагбаумом или воротами, а все парковочные места на придомовой территории – распределены между «старожилами».

Каким образом решить проблему и получить доступ к проезду во двор и парковке?

Прежде всего, необходимо понимать механизм правового взаимодействия между жильцами многоквартирного дома, а также порядок пользования территорией, прилегающей к дому. Для этого разберем вопросы:

#### **1. Каким образом формируется земельный участок под домом и как оформляются права на него жильцами дома?**

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе: *земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома и расположенные на указанном земельном участке объекты* (п. 1, 2 ст.36 Жилищного кодекса РФ). Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в доме.

При этом формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления (п.4, 5 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»). *Со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.*

Пунктом 3 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания" разъяснено, что право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При этом, если земельный участок под домом не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под многоквартирным домом *находится в собственности соответствующего публично-правового образования* (п.67 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»). Вместе с тем по смыслу частей 3 и 4 статьи 16 Вводного закона собственник не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирный дом. *В свою очередь,*

*собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться этим земельным 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, с момента формирования земельного участка под домом он презюмируется в качестве находящегося в общей собственности собственников помещений.

Учитывая всё вышеперечисленное, можно говорить о том, что даже в случае, **если земельный участок под домом не сформирован надлежащим образом, это не препятствует собственникам помещений владеть и пользоваться им в установленных пределах, в том числе, устанавливая ограждения (при условии соблюдения соответствующего порядка).**

## **2. Каким образом определяется порядок пользования придомовой территорией, законно ли ограничение доступа к придомовой территории (установка ворот, шлагбаума)?**

Полномочия по распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме закон относит к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (как жилых, так и нежилых). К компетенции общего собрания также относится принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им (пп.2 п.2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ).

Правоотношения, связанные с установкой ограждений на придомовых территориях многоквартирных домов в городе Москве и их демонтажем, урегулированы Постановлением Правительства Москвы от 02.07.2013 N 428-ПП "О порядке установки ограждений на придомовых территориях в городе Москве" (Порядок), в соответствии с пунктами 4, 7 которого *установка ограждающих устройств осуществляется на основании принятых на общих собраниях решений собственников помещений всех таких многоквартирных домов с последующим согласованием Советом депутатов муниципального округа*, на территории которого планируется размещение соответствующего ограждающего устройства.

**Таким образом, установку ворот (ограждающего устройства) при въезде на территорию двора жилого дома необходимо осуществлять на основании общих собраний собственников и согласовывать с Советом депутатов муниципального округа.**

## **3. Правомерно ли ограничение прав собственников нежилых помещений, а также новых собственников недвижимости (новоселов) на использование придомовой территории по сравнению с правами собственников жилья; каков порядок определения порядка использования придомовой территории?**

Порядок определения долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, как для собственников жилых, так и нежилых помещений, устанавливается статьей 37 Жилищного кодекса РФ в пропорциональном размере к общей площади помещения, принадлежащего конкретному собственнику.

Согласно статье 39 Жилищного кодекса РФ, собственники помещений несут бремя содержания общего имущества в многоквартирном доме, доля участия каждого собственника в несении таких расходов определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Таким образом, при определении прав пользования общим имуществом в многоквартирном доме закон не делает никакого разделения между правами лиц, владеющих на праве собственности жилыми или нежилыми помещениями, а также не различает права собственников в зависимости от длительности владения ими недвижимостью. Доступ на придомовую территорию также должен осуществляться с учетом обеспечения баланса интересов собственников жилых и нежилых помещений.

В соответствии с пунктами 6, 11 Постановления Правительства Москвы от 02.07.2013 N 428-ПП «О Порядке установки ограждений на придомовых территориях в городе Москве», *въезд на придомовую территорию транспортных средств собственников помещений в многоквартирном доме и иных лиц осуществляется в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. Установка и содержание ограждающих устройств осуществляется за счет собственных средств собственников помещений в многоквартирном доме. Соответствующую информацию об утверждении общим собранием собственников соответствующего Порядка использования придомовой территории можно запросить в Управляющей компании и у Председателя Совета дома. Существует возможность оспорить соответствующие решения общего собрания собственников помещений в доме в судебном порядке (перспективы такого обжалования необходимо определять с учетом сроков исковой давности, в зависимости от времени принятия соответствующего решения).*

#### 4. Каков порядок получения отчетности об использовании денежных средств на эксплуатацию ворот (содержание охраны)?

Для получения информации по основаниям и порядку использования придомовой территории необходимо обратиться с письмом в товарищество собственников (ТСЖ) либо в Управляющую компанию (в зависимости от того кто является управляющей организацией) за разъяснением вопросов и для получения копий определенных документов. Письмо должно содержать следующие пункты:

- на каком основании (на праве собственности или праве аренды) собственниками помещений в доме осуществляется использование придомовой территории;
- предоставить копии документов, подтверждающих права собственников помещений в доме на земельный участок придомовой территории (договор аренды с множественностью лиц, иной документ о предоставлении земельного участка, удостоверяющий права на земельный участок);
- на каком основании была осуществлена установка ворот(ограждения, шлагбаума), ограничивающих въезд на придомовую территорию дома;
- предоставить заверенную копию протокола Общего собрания собственников Дома, на котором было принято решение об установке указанных ворот (ограничении доступа на придомовую территорию дома);
- предоставить заверенные копии протоколов Общего собрания собственников Дома, устанавливающих порядок пользования придомовой территорией со стороны собственников жилых и нежилых помещений в Доме;
- предоставить заверенные копии протоколов Общего собрания собственников Дома относительно установления размера платы за обслуживание таких ворот и содержание охраны, уплачиваемой собственниками помещений в Доме.

В соответствии с положениями пункта 3 Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими



деятельность в сфере управления многоквартирными домами», Управляющая организация обязана предоставлять по запросам собственника, в том числе, следующую информацию:

- информацию об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности (включая сведения о годовой бухгалтерской отчетности, бухгалтерский баланс и приложения к нему, сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов));
- сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов), сметы доходов и расходов товарищества или кооператива, отчет о выполнении смет доходов и расходов товарищества или кооператива);
- информацию о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и иных услугах, связанных с достижением целей управления многоквартирным домом, в том числе сведения о стоимости указанных работ (услуг) и иных услуг;
- информацию об оказываемых коммунальных услугах, в том числе сведения о поставщиках коммунальных ресурсов, установленных ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, нормативах потребления коммунальных услуг (нормативах накопления твердых коммунальных отходов);
- информация об использовании общего имущества в многоквартирном доме;
- информацию о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме. Эти сведения раскрываются управляющей организацией по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на основании договора управления в случаях, когда управляющей организации поручена организация проведения капитального ремонта этого дома, а также товариществом и кооперативом, за исключением случаев формирования собственниками помещений в многоквартирном доме фонда капитального ремонта на счете специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (региональный оператор);
- информация о проведенных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, результатах (решениях) таких собраний;
- отчет об исполнении управляющей организацией договора управления.

**Таким образом, информация о расходах на содержание общего имущества многоквартирного жилого дома должна предоставляться Управляющей организацией по запросу собственника.**

**В случае если расходы по содержанию ворот (охраны, ограждения, шлагбаума) не подлежат сбору через Управляющую организацию, а собираются непосредственно Советом дома, размер таких расходов должен быть установлен решением Общего собрания.**

Собрав всю необходимую информацию, собственник нежилого помещения сам либо с дополнительной юридической помощью может решить свои вопросы в зависимости от собранных им данных путем переговоров с представителями жильцов либо, в случае недоговоренности, судебным порядком.

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

### 3.9 Особенности возврата товара, купленного дистанционно

Ни для кого не секрет, что современный покупатель все реже и реже утруждает себя походами в магазин за покупками. Информационные технологии давно уже позволяют приобретать все необходимое в интернет-магазинах, то есть дистанционно.

Несмотря на видимую простоту и удобство как для продавца, так и для покупателя, дистанционная торговля скрывает под собой массу неразрешенных правовых коллизий, готовых проявиться в любой момент.

С одной из таких правовых неопределенностей пришлось на практике столкнуться юристам ЮрБюро в рамках судебного спора с потребителем.

В компанию "Юридическое бюро" за правовой поддержкой обратился крупный российский ритейлер, осуществляющий дистанционную торговлю цифровой техникой через принадлежащий ему интернет-магазин. Причиной обращения стал судебный иск со стороны потребителя, который приобрел в интернет-магазине планшет, а спустя два дня попросил вернуть ему деньги, так как ему не понравились внешние характеристики товара (цвет, вес, размер). При этом никаких претензий по качеству покупатель не предъявлял.

Продавец, руководствуясь п. 1 ст. 25 Закона РФ «О защите прав потребителей» (далее также - «Закон»), отказал покупателю в возврате денежных средств со ссылкой на то, что приобретенный планшет относится к категории технически сложных товаров, входит в Перечень товаров, не подлежащих обмену или возврату, а, следовательно, с учетом его надлежащего качества, возврату и обмену не подлежит. При этом продавец также отметил, что информация о невозвратности товаров, как и сам Перечень, размещены на главной странице интернет-магазина.

Анализ правоприменительной практики показал, что у судов отсутствует единое мнение по вопросу о том, можно ли вернуть продавцу качественный непродовольственный товар, приобретенный дистанционно, если он входит в Перечень товаров, не подлежащих обмену или возврату.

Часть судей полагают, что ст. 26.1. Закона устанавливает специальные правила возврата товара, приобретенного дистанционно, по отношению к правилам возврата товара, приобретенного обычным способом: «потребитель вправе отказаться от товара в любое время до его передачи, а после передачи товара — в течение семи дней. Если информация об этом не была доведена до потребителя, то отказаться от товара можно в течение трех месяцев».

При этом, как считают суды, данная норма исключает возможность применения п. 1 ст. 25 Закона, в частности, Перечня товаров, не подлежащих возврату. Объясняется это тем, что в положениях Закона о дистанционном способе продажи товара нет конкретного указания на ограничения права потребителя обменять или вернуть товар надлежащего качества, как это предусмотрено в отношении товаров, купленных обычным способом.

Так, Волгоградский областной суд в кассационном определении от 15 июля 2011 г. по делу № 33-9648 отметил, что «указанный Перечень применению не подлежит, так как ст. 26.1 Закона «О защите прав потребителей» устанавливает безусловное право потребителя на отказ от товара, приобретенного дистанционным способом, и не содержит никаких указаний на применение данного Перечня при таком способе приобретения товара».



Второй подход, поддержанный, в том числе, Московским городским судом в Апелляционных определениях от 02 декабря 2014 г. по делу № 33-26783 и от 26 мая 2015 г. по делу № 33-17875, заключается в том, что норма п. 1 ст. 25 Закона о перечне товаров, не подлежащих обмену и возврату, является специальной по отношению к ст. 26.1 того же Закона о праве потребителя отказаться от товара, приобретенного дистанционным способом. А вопрос о возможности или невозможности возврата или обмена не бывшего в употреблении непродовольственного товара надлежащего качества зависит исключительно от вида товара, а не от способа его приобретения.

Второй подход судов кажется нам наиболее разумным и справедливым, учитывающим интересы и покупателя, и продавца, поскольку ситуация, описанная при первом подходе, не исключает возможность возврата абсолютно любых непродовольственных товаров, в том числе предметов личной гигиены, парфюмерно-косметических, текстильных товаров, чулочно-носочных и бельевых изделий, ювелирных и других изделий из драгоценных металлов и далее по Перечню.

При этом не совсем понятно, чем мотивировано предоставление таких обширных прав покупателю. Приобретая товар дистанционно в реальной жизни, потребитель не лишен возможности уточнить все интересующие его характеристики товара, а при необходимости – осмотреть аналогичный товар на витрине любого магазина. Кроме того, как правило, цена на товар в интернет-магазине намного ниже цены аналогичного товара на прилавке обычного магазина, что призвано компенсировать риск приобретения покупателем не понравившегося ему товара.

Важно отметить, что в настоящее время на рассмотрении депутатов Госдумы находится законопроект Минэкономразвития РФ, цель которого устранить описанную выше правовую коллизию и однозначно распространить действие Перечня невозвратных товаров на товары, приобретенные дистанционно.

В заключение хотелось бы выразить надежду, что данный законопроект в скором времени будет рассмотрен и принят, что послужит не только развитию электронной торговли в России, но и установлению баланса интересов покупателей и продавцов.

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

## 4. Публикации в прессе

### ***4.1 Стоит ли покупать квартиры на Украине и как там оформить наследство***

Украинское законодательство лояльно относится к иностранным покупателям жилья. Граждане других стран могут получать права собственности наравне с украинцами на любые объекты недвижимости. Для россиян этот вопрос весьма актуален: украинское имущество, как правило, достается им в наследство. “Ъ” изучил юридические тонкости таких сделок.

## Покупка

Основное требование для покупки недвижимости — украинский идентификационный номер налогоплательщика (ИНН), который можно оформить в местной налоговой службе. Потребуется также перевести данные российского паспорта на украинский язык и предоставить разрешение супруга на приобретения жилья или подтверждение отсутствия брака.

Все документы необходимо заверить у государственного нотариуса, за его услуги придется заплатить пошлину 1% стоимости имущества. Если гражданин России приобретает квартиру или дом на Украине впервые, то никаких дополнительных отчислений с него не возьмут, а за все последующие сделки покупатель должен направлять в местный пенсионный фонд 1% общей стоимости объекта, уточняет адвокат Олег Сухов. По его словам, российское гражданство никак не влияет на условия сделки и процесс оформления собственности в Государственной регистрационной службе.

По оценкам управляющего директора компании ARPA Real Estate Михаила Артюхова, доля сделок с нерезидентами Украины на рынке жилья не превышает 5% общего объема. Примерно 20% украинцев в той или иной степени чувствительны в принятии решения о владении жильем в зависимости от взаимоотношений России и Украины. Преимущественно речь идет о тех людях, у которых есть родственники в России.

## Валютное правило

Согласно украинскому законодательству гражданин России, приобретающий на Украине квартиру или участок, считается иностранным инвестором. Расчеты по таким сделкам контролирует Нацбанк Украины через коммерческие банки. Расплатиться за украинскую недвижимость можно, например, в гривнах, евро и долларах США. Покупать инвестиционные объекты на Украине за российский рубль запрещено. «При этом расчеты за такой объект инвестирования могут осуществляться иностранным инвестором исключительно через счета, открытые в уполномоченных банках, что, соответственно, исключает приобретение в данной ситуации недвижимости за наличность», — предупреждает советник по вопросам финансового права юридической фирмы «Салком» Наталья Дроздова.

Получить ипотеку в украинских банках не получится вовсе: кредитные учреждения неохотно предоставляют займы иностранцам. Правда, после 2014 года россияне скорее стараются продать свои украинские активы, нежели купить недвижимость. Инвестировать в жилье на Украине стало крайне невыгодно, говорит аналитик SV Development Сергей Костецкий. По его оценкам, двухкомнатную квартиру на окраине Киева стоимостью \$60 тыс. можно сдать в аренду за \$200 в месяц, но примерно столько же придется отдать за коммунальные услуги.

## Наследство

По оценкам SV Development, граждане России чаще всего получают украинскую недвижимость в наследство. Получить права собственности можно спустя полгода после смерти родственника и заплатив в бюджет Украины 18% стоимости наследуемого имущества. Впрочем, у россиян есть способ уменьшить сумму отчислений в украинскую казну. Для этого необходимо стать резидентом страны.

Адвокат Олег Сухов напоминает, что по украинским законам резидентами считаются иностранцы, которые имеют на Украине бизнес или находятся в стране более 183 дней в течение календарного года. «Не стоит обращаться в нотариальную контору сразу после смерти родственника. Вместо этого можно просто пожить в стране до тех пор, пока в общей сложности



не набегут недостающие дни для того, чтобы считаться резидентом. И тогда украинское налоговое ведомство возьмет с вас ровно столько, сколько потребовало бы в аналогичной ситуации с гражданина страны», — советует господин Сухов.

Как только гражданин России получит статус резидента Украины, ставка налогообложения будет колебаться в зависимости от степени родства покойного владельца недвижимости. К примеру, самые близкие родственники вообще могут не платить налоги за наследуемое имущество.

Источник: [Коммерсантъ](#)

## ***4.2 Вслед за "дачной амнистией" правительство предлагает провести "лесную". Кто сможет узаконить спорные участки?***

После наделавшей много шума "дачной амнистии" россиян ждет еще одна - лесная. Законопроект правительства, который даст возможность оставить большую часть спорных участков их владельцам, в апреле пройдет первое чтение в Госдуме.

Лесная амнистия должна поставить точку в спорах между Рос-лесхозом и владельцами участков леса под застройку. Это когда по бумагам значится лес, а на самом деле - дачный поселок.

С этой коллизией сталкиваются все - и обычные граждане, и бизнес. Однако даже официальная статистика не может дать точное количество спорных участков. По данным Рослесхоза, выявлено 263 тысячи пересечений с землями лесного фонда на площади около 1,7 миллиона гектаров, а по данным Росреестра - 377 тысяч. Тогда как независимые эксперты считают, что речь может идти о 1,5 миллиона участках по всей стране.

Только в Московской области двойной статус имеет около 10 процентов площади всех лесов. Большое количество спорных участков обнаружено в Иркутской области, Краснодарском крае, Ленинградской и Новосибирской областях.

В случае с гражданами истории, как правило, очень похожи: допустим, человек законным путем приобретает участок с несколькими елочками на окраине деревни или поселка. По генплану участок относится к землям населенного пункта, и строить там можно. Но вдруг владельцу участка приходит штраф за нарушение правил использования лесного фонда, требование снести все постройки, посадить лес и вернуть землю обратно в лесной фонд. Ведь лесной фонд - это государственная собственность. И купить такую землю нельзя, только арендовать.

Откуда же появляются спорные земли, которые одновременно могут значиться и в лесном реестре, и в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН)? Особенно если учесть, что все сделки с недвижимостью регистрируются в Росреестре, и при желании любой желающий может узнать статус того или иного участка по выписке из ЕГРН. В Рослесхозе объясняют, что основной причиной несоответствия сведений о лесных участках прежде всего стала существовавшая до недавнего времени практика предоставления земель в пользование без проведения кадастрового учета. Громкая история, например, произошла с генпланом Петрозаводска. В границы города были включены земли лесного фонда общей площадью около 3,5 тысячи гектаров без согласования с Рослесхозом. Местные власти даже успели начать

полномасштабное строительство жилья. Однако позже Верховный суд признал это решение незаконным.

Другая причина - практиковавшееся еще в советское время, в рамках действовавшего на тот период земельного законодательства, предоставление дачных участков и создание садоводческих товариществ по решению местных органов самоуправления. При этом земли не выводились из лесного фонда, но на них разрешалось разводить огород или строить дачные домики. Прошли годы, и дачникам вдруг припомнили "лесной" статус их участков.

Не менее распространены случаи и самовольного захвата участков в лесу с последующим капитальным строительством. Поэтому надо понимать, что "лесная амнистия" - это не индульгенция преступникам, которые в прошлом успели нарушить лесное законодательство. Глава комитета Госдумы по природным ресурсам собственности и земельным отношениям Николай Николаев уверен, что должен быть создан механизм разграничения недобросовестных и добросовестных собственников земельных участков. "В случае с последними ситуация решится положительно. С остальными необходимо детально разбираться. Законопроект не должен допустить легализации противоправных действий, некогда совершенных недобросовестными владельцами земли", - объясняет он.

При выявлении нестыковок предлагается отдавать приоритет данным Росреестра. Есть также идея ввести ограничения по времени. А именно, если гражданин или юридическое лицо оформили право на кусочек леса до 1 января 2007 года, когда вступил в силу новый Лесной кодекс, в кадастре можно будет закрепить перевод земли в другую категорию. Также из земель лесного фонда предлагают исключить земли так называемых "лесных поселков", которые строились как временные объекты для освоения лесов, а по факту давно стали обычными населенными пунктами. Такие поселки в большом количестве, например, расположены вдоль БАМа.

Между тем, одни эту инициативу приветствуют, другие представляют ее как легализацию захвата лесов "рейдерами". По мнению главного научного сотрудника Института лесоводства и механизации лесного хозяйства Валентина Страхова, законопроект в меньшей степени ориентирован на рядовых владельцев дачных участков. "Эти меры принимаются в пользу тех, кто десятками гектаров прихватил землю в аренду, а теперь собирается легким путем перевести ее в собственность", - возмущен Страхов. Именно поэтому, по его мнению, законодателям нужно будет выработать очень четкие критерии отбора участников "лесной амнистии". Под нее должны попасть только те граждане или организации, в чьих действиях отсутствует финансовая выгода.

Источник: [«Российская газета»](#)

### ***4.3 Запись в реестре — более надежная гарантия, чем бумажное свидетельство***

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии стремится перевести документооборот в электронный вид. О сложностях этого процесса, о борьбе с коррупцией и пробелами в базах данных, а также об особенностях перехода к электронным технологиям в учете и регистрации недвижимости "Ъ" рассказывает занявшая этот пост полгода назад глава Росреестра Виктория Абрамченко.



— **Вы пришли в Росреестр с антикоррупционной повесткой. Что удалось сделать за полгода?**

— Мы подготовили и начали выполнять "дорожную карту", в которой предусмотрена системная работа по всем рискованным направлениям деятельности — от работы комиссий по конфликтам интересов до снижения необоснованных отказов и приостановок. Кадровые решения принимаются так, чтобы исключить условия для коррупционных проявлений. Мы заменили руководителей территориальных управлений в Московской и Ленинградской областях. Это системные решения — в Росреестре и Минэкономике действует принцип нулевой толерантности к коррупции. В частности, мы отделяем чиновника от заявителя.

— **С помощью бесконтактных технологий, о которых вы говорили на коллегии ведомства в марте?**

— Это и бесконтактные технологии, и закрытие окон приема в собственных офисах, и экстерриториальная подача заявлений на регистрацию прав. Последняя позволяет принимать решения без привязки к конкретной территории: мы получаем электронный пакет документов и можем рассмотреть его не только на территории субъекта, где проживает заявитель или расположен объект недвижимости, а где угодно — по единым стандартам и процедурам. Правда, перейти повсеместно на применение экстерриториальной регистрации мешают накопленные бумажные архивы. В будущем регистратор прав посредством электронного доступа к архиву сможет увидеть всю историю объекта и не будет связан наличием бумажного документа на территории конкретного субъекта РФ.

— **Но на коллегии вы говорили, что в конце 2016 года 80% правоустанавливающих документов хранилось в бумажном виде. Когда этот переход может быть завершен?**

— Переход на хранение дел в электронном виде заложен в ФЦП по развитию учетно-регистрационной системы до 2020 года. К этому времени мы планируем оцифровать все бумажные документы, накопленные за 20 лет.

— **Росреестр в начале года испытывал проблемы с предоставлением электронных услуг. Что произошло?**

— 1 января вступил в силу закон о госрегистрации недвижимости, объединивший процедуры кадастрового учета и регистрации прав. К этому сроку мы были готовы оказывать услуги в офисах МФЦ и Кадастровой палаты, а также через систему межведомственного взаимодействия и сервис прямого доступа. При этом электронные сервисы на сайте Росреестра, как мы уже сообщали, вводились покомпонентно. Это связано с масштабом системы: единый госреестр недвижимости (ЕГРН) — огромная база данных, включающая более 300 млн записей об объектах недвижимости и о правах на них. Для сравнения: Китай к объединению систем учета и регистрации прав шел порядка 20 лет. За первые два месяца работы по новой системе мы обработали более 3,5 млн заявлений об осуществлении учетно-регистрационных процедур и выдали более 8 млн сведений — существенно больше, чем за аналогичный период прошлого года.

— **Сейчас все услуги доступны?**

— Да, как в бумажном виде в офисе МФЦ или Кадастровой палаты, так и в электронном.

— **Поясните, чем принципиально отличаются старый и новый механизмы регистрации недвижимости?**

— Во-первых, до 1 января 2017 года за кадастровый учет отвечали филиалы Кадастровой палаты, сейчас за эту процедуру стали отвечать государственные регистраторы — госслужащие территориальных управлений Росреестра. Кстати, в этой связи возник ряд вопросов, связанных с работой регистраторов в то время, когда Кадастровая палата уже не имела учетных полномочий. Армию регистраторов в 10 тыс. человек еще нужно было обучить, и мы просили наших коллег в территориальных органах не поднимать публично эти вопросы до получения официальных разъяснений от нас. Они были доведены до региональных подразделений Росреестра и Кадастровой палаты в конце декабря. Во-вторых, введены единая учетно-регистрационная процедура с сокращенным сроком, до десяти дней, и подача документов на регистрацию прав по экстерриториальному принципу. По этой услуге у нас принято уже порядка 3,5 тыс. решений. Ею, кстати, активно пользуются москвичи, чтобы оформить свои объекты в Подмосковье.

— **Как раз подмосковное управление в декабре сообщало, что сдвигаются сроки предоставления услуг, за этим последовала смена руководства. Не могли бы вы подробнее рассказать об этом?**

— Смена руководства вызвана общей ситуацией с качеством предоставления услуг в Подмосковье. Управления в Московской и Ленинградской областях, в Санкт-Петербурге занимают последние строчки внутреннего рейтинга по итогам мониторинга работы территориальных органов. В конце декабря, когда мы пришли с проверкой в подмосковное управление, обнаружили, что там сложилась не очень хорошая ситуация с предоставлением госуслуг. В это же время произошел технический сбой в их программном комплексе. Это не привело к потерям данных, но сроки рассмотрения пакетов документов увеличились.

— **А возможен ли в перспективе возврат к бумажным свидетельствам о собственности?**

— С 2016 года бумажные свидетельства упразднены. Сейчас единственным подтверждением зарегистрированного права гражданина, гарантией этого права является запись в электронном реестре. Бумажные свидетельства, как и выписки, фиксируют сведения на текущий момент. Но если через пять минут после получения бумажного документа на имущество, например, наложат арест, в свидетельстве этих данных не будет. И для получения более актуальных данных потребуются запросить выписку из единого реестра. Кроме того, изготовление бумажных свидетельств затратно — нужны определенные степени защиты, водяные знаки, голограммы, — но дополнительной гарантии права собственности они не дают. Запись же в электронном реестре является более надежной гарантией права, чем бумажное свидетельство. Мы вместе с правоохранительными органами фиксируем подделку именно бумажных документов.

— **Как устроена защита прав собственников сейчас?**

— К единому электронному реестру четко прописан доступ: во всех субъектах РФ есть определенное количество государственных регистраторов, у каждого из которых имеется ключ электронной подписи. Любое вмешательство фиксируется от его имени. Мошеннические действия "черных риэлторов", увы, еще встречаются, но они возникают из-за того, что подделываются документы, необходимые для регистрации прав. Мы такие ситуации искореняем: регистратор прав при наличии сомнений запрашивает информацию у своих коллег из других органов власти или нотариальной палаты.

**— А как вы оцениваете технологию блокчейн — распределенной регистрации данных? Это позволит исключить вмешательство мошенников?**

— Мы эти предложения прорабатываем. Предварительно технология блокчейн может быть реализована на следующем этапе развития электронных услуг, например на вторичном рынке недвижимости по отношению к квартирам с проверенной историей сделок. Но эти технологии можно будет обсуждать предметно, когда внедрим все запланированные наработки. До конца 2017 года необходимо усовершенствовать "личный кабинет правообладателя", предоставив пользователям возможность знакомиться не только с текущими сведениями о недвижимости, но и со всей историей перехода прав. Это снимет огромный пласт проблем, связанных с ситуациями, когда бывший собственник получает налоговое уведомление по объекту, который давно продан. Кроме того, личный кабинет позволит правообладателю подать заявление на исправление ошибок в данных ЕГРН.

**— Расскажите, какие бывают ошибки в данных реестров и как предполагается их исправлять?**

— Ошибки бывают двух типов. Во-первых, технические, когда в документе ошибки нет, но в процессе регистрации (ведь человеческий фактор никто не отменял) ошибка возникла. Об этом достаточно сообщить в МФЦ или в Кадастровую палату. Во-вторых, ошибки в правоустанавливающих документах. Такие документы потребуются исправлять на основании нового заявления в Росреестр о совершении учетно-регистрационных действий либо на основании решения суда.

Большое количество ошибок появилось в кадастре после массового переноса сведений из бюро технической инвентаризации. Типичная ошибка, например, когда год постройки объекта включался в графу "площадь объекта". Росреестр исправлял такие ошибки планомерно с 2013 года, в том числе с использованием автоматических средств. Сейчас доля исправленных ошибок 96%. Но 3-4% остается для ручного разбора, когда необходимо дополнительно изучать кадастровое дело, правоустанавливающие документы или запрашивать сведения у других органов власти или организаций.

**— В 2016 году в РФ были приняты законы о переходе к государственной кадастровой оценке, это чувствительный вопрос, потому что на ее основании начисляются налоги. Чем может Росреестр помочь тем, кто не согласен с оценкой?**

— В полной мере новое законодательство начнет применяться через несколько лет. Сейчас Росреестр отвечает за работу комиссий по пересмотру кадастровой стоимости. Заявитель предоставляет необходимые документы, а комиссия — в нее входят представители субъектов РФ, оценщиков, Росреестра — их рассматривает и принимает решение: определена ли стоимость с ошибкой. Если заявление подано с отчетом о рыночной оценке, комиссия рассматривает его и при отсутствии замечаний принимает решение о применении рыночной стоимости взамен кадастровой.

Граждане, как правило, обращаются в комиссию потому, что кадастровая стоимость многократно превышает рыночную либо объект недвижимости имеет в разы отличающуюся кадастровую стоимость по сравнению со смежным объектом. Важно отметить, что это связано не с ошибками в описании объекта оценки — земельного участка или объекта капитального строительства, — а с применявшимися методиками. По результатам 2016 года мы фиксируем устойчивый рост обращений в комиссию, больше чем в половине случаев (63%) результат выносится в пользу заявителя. Процент положительных решений, принимаемых комиссиями,



говорит сам за себя. Нам бы хотелось, чтобы при будущих массовых оценках учитывались решения судов и комиссий. Мы работаем по этой теме с коллегами в Минэкономике.

**— Как вы говорили раньше, в кадастре нет половины границ земельных участков, но деньги на комплексные кадастровые работы получили только три региона...**

— Закон, который дал возможность по целым кадастровым кварталам уточнять границы ранее учтенных участков, очень важен. Но, увы, финансово-экономическое обоснование к нему не позволило сразу предусмотреть в федеральном бюджете субсидии для всех заинтересованных субъектов РФ. В настоящее время средства выделяются исходя из параметров федерального бюджета: 50 млн руб. в текущем году и 100 млн руб. в 2018 году. При этом число заявок от регионов растет: общий их объем порядка 2 млрд руб. Мы подготовили предложения по корректировке федеральной целевой программы.

**— Ошибки и нестыковки данных, вы говорили, есть и при учете земель лесного фонда, и чтобы решить эту проблему, разработан закон о "лесной амнистии"...**

— Действительно, Росреестр и Рослесхоз, отвечающий за учет лесных участков, должны разобраться с учетом земель лесного фонда. Число пересечений данных ЕГРН и лесного реестра составляет от 1,5 млн до 2 млн, подсчитать их площадь невозможно — у половины земельных участков, в том числе в категории земель лесного фонда, нет точных границ.

В законопроекте предложен рецепт исправления ошибок — приоритет отдается сведениям реестра недвижимости. Если границы земельного участка гражданина — добросовестного приобретателя — пересекаются с границами участка в составе земель лесного фонда, то сведения о последнем приводятся в соответствие с ЕГРН. Впрочем, случается, что муниципалитеты самовольно включают лесные участки в границы населенных пунктов, и мы предусмотрели право Рослесхоза обращаться в суды для защиты интересов государства. Надеемся, что законопроект в первом чтении Госдума рассмотрит весной.

**— Проблему расхождений сведений разных ведомств поднимала Счетная палата: 76 тыс. государственных объектов — на учете в Росимуществе, а в Росреестре их в три раза больше. С чем это связано?**

— Счетная палата запрашивала у Росимущества данные по собственности казны, а ЕГРН содержит сведения о более широкой категории — об объектах федеральной собственности, которые могут быть закреплены за иными лицами.

**— Возникли ли проблемы с базами данных Росреестра в связи с реализацией программы дальневосточного гектара?**

— Остается проблема нехватки сведений о границах, в том числе заповедников и зон "нельзя" — к ним относятся, например, земли Минобороны. Если муниципалитет не понимает, к какой категории отнести испрашиваемый гражданином участок, а, например, границы заповедника не включены в реестр, сложно избежать наложений. Но происходит постоянная шлифовка механизма информационного взаимодействия между органами, мы активно сотрудничаем с регионами. Сейчас органы исполнительной власти, отвечающие за установление таких зон "нельзя", органы власти субъектов Дальневосточного округа, муниципалитеты должны передавать в Росреестр описание их границ — тогда граждане смогут увидеть зоны, в пределах которых невозможно выбирать участки.

— **Минэкономики сейчас готовит масштабный законопроект о едином объекте недвижимости. Каких изменений стоит ждать?**

— Сейчас рано говорить о деталях. Мы пока внесли в правительство концепцию, определяющую единый объект недвижимости как земельный участок и все, что на нем расположено. Сейчас эти категории объектов учитываются отдельно, а земельный налог и налог на имущество — два отдельных налога. Когда появится в обороте единый объект недвижимости, потребуется менять подходы и к налогообложению, и к определению его кадастровой стоимости.

— **В феврале Росреестр и Минэкономики обсуждали вопросы налогов — уже в отношении недостроя на участках, отведенных под жилищное строительство. Чем закончилась дискуссия?**

— 10 февраля Госдума приняла в первом чтении проект федерального закона N27073-7, подготовленного Минфином. Основная идея — введение повышающих коэффициентов к земельному налогу, если в течение определенного времени не зарегистрировано право собственности на жилой дом. Кроме того, предлагается изменить требование построить "объект недвижимости" и ввести требование построить "жилой дом", чтобы исключить привлекательность регистрации любых строений вместо него. Также вводится новый способ применения повышающих налог коэффициентов для крупных застройщиков земельных участков, учитывая длительный срок строительства.

— **Поправки нужны, чтобы стимулировать застройщиков завершать стройку?**

— Совершенно верно. Сегодня инвестиционно привлекательные регионы жалуются на нехватку свободных земельных участков. При этом, по данным Росреестра, количество незастроенных земельных участков в России, предназначенных для жилищного строительства, превышает 4,5 млн. Часто бывает, что объекты на земельных участках возведены, но не зарегистрированы либо эти участки используются не по назначению. Сейчас для таких собственников предусмотрена также административная ответственность, и Минэкономики отвечает за закон-спутник к законопроекту Минфина — об исключении дублирующей ответственности из статьи 8.8 Кодекса об административных правонарушениях.

Источник: [Коммерсантъ](#)

#### **4.4 Пострадавшие клиенты черных риэлторов дошли до Конституционного суда**

Конституционный суд проверит нормы Гражданского кодекса, которые позволяют государству изымать имущество у покупателей, если продавец не имел права его реализовывать. Как сообщается на сайте суда, он принял к рассмотрению жалобу жителя Москвы Александра Дубовца, ставшего жертвой банды черных риэлторов.

В 2008 г. заявитель купил квартиру на ул. Удальцова. Впоследствии выяснилось, что ее законный владелец умер, не оставив наследников, а преступники подделали документы, позволившие оформить квартиру на подставных лиц. Дубовец стал последним звеном в цепочке перепродаж. В 2013 г. банда отправилась под суд, а два года спустя столичный департамент городского имущества отсудил у него квартиру – раз она поменяла собственника незаконно,

значит, и все последующие сделки купли-продажи не имеют силы и квартира принадлежит городу как выморочное имущество, решил Никулинский суд Москвы. Вышестоящие инстанции – вплоть до Верховного суда – такую позицию поддержали.

Переубедить их не удалось даже Генпрокуратуре, которая внесла кассационное представление на решение Никулинского суда. По мнению Генпрокуратуры, на которое ссылается заявитель, суды проигнорировали тот факт, что публичный собственник долгие годы не предпринимал никаких действий в защиту своих прав, к тому же не лишен возможности потребовать возмещения причиненного вреда с преступников. Прокуроры также сослались на позицию ЕСПЧ, который в аналогичном деле «Гладышева против России» указал: права заявителя на уважение к жилищу были полностью проигнорированы, когда дело коснулось соблюдения баланса между ее личными правами и интересами города Москвы. В жалобе отмечается, что сейчас в ЕСПЧ находится около трех десятков коммуницированных заявлений, охватывающих практически весь спектр ситуаций, связанных с незаконным выбытием имущества из госсобственности.

По мнению заявителя, примененная судами в его деле норма не соответствует Конституции, потому что нарушает баланс частных и публичных интересов – она слишком сильно ограничивает права последних покупателей и возлагает на них риски ненадлежащего исполнения властями своих функций. Он напоминает, что государство участвует в регистрации цепочки сделок не только как собственник, но и как субъект, устанавливающий правила. Возложение на добросовестного покупателя чрезмерных рисков дестабилизирует гражданский оборот и ставит под угрозу существование рынка вторичной недвижимости. Дубовец также утверждает, что суды произвольно трактуют понятие «добросовестный приобретатель» – судам ничего не стоит отказать в этом статусе со ссылкой на «отсутствие должной осмотрительности» (что и произошло с заявителем).

С точки зрения элементарной логики, право потребовать возмещения ущерба у столичных чиновников появилось, еще когда осудили преступников, говорит старший партнер «Юков и партнеры» Ирина Адамова, – по таким делам суды всегда устанавливают потерпевших и определяют размер ущерба. И было бы очень странно, если этого не сделали. Забирая квартиру, государство пытается вторично возместить ущерб, причем за счет добросовестного приобретателя. К аналогичным выводам пришла Общественная палата, которая еще в 2015 г. дала заключение о нарушении законодательства при истребовании жилых помещений от граждан.

Источник: [Ведомости](#)

#### ***4.5 По обе стороны забора. В регионе начнут борьбу с незаконными ограждениями***

Следующий год станет годом борьбы с разномастными заборами на территории дачных и садовых товариществ, сообщил на пресс-конференции первый зампред Московской областной Думы, председатель Союза дачников Подмосковья Никита Чаплин.

Казалось бы, как и кому может помешать соседский забор? Оказывается, еще как может. Большой проблемой являются частные заборы в водоохранной зоне, преграждающие выход к воде всем, кто не живет за этим забором. Есть проблемы поменьше - когда один сосед ставит на своей земле крепостную стену, закрывающую дневной свет, у других перестают расти

помидоры. "Забор все-таки должен быть ограничен. В законе это прописано, а по факту не соблюдается, поэтому мы в 2018 году начнем борьбу с незаконными заборами", - заявил Чаплин.

Как рассказали "РГ" в Союзе дачников Подмосквья, высоту и ширину заборов на дачных участках регламентируют сразу несколько правил. СНиПы планировки СНТ, например, говорят о том, что между двумя соседними участками не должно быть сплошных заборов. В виде ограждения приветствуется сетка-рабица или фигурные конструкции с прорезями. Такие заборы помогут вовремя заметить, что у соседа стряслось какое-то ЧП и оказать посильную помощь. Впрочем, по согласованию с "коллегами" по участку эти правила можно нарушить, что чаще всего и происходит у большинства дачников.

Есть еще и правила землепользования и застройки, которые ограничивают высоту заборов. ПЗЗ каждый муниципалитет разрабатывает самостоятельно, поэтому в соседних поселениях они могут различаться. Но и это не имеет большого значения, поскольку практика показывает, что люди о существовании этих правил просто не знают. И есть областной закон о благоустройстве, где, в частности, сказано, что заборы нужно ставить не ближе трех метров от соседнего дома и метра - от плодовых деревьев, чтобы не загораживать людям и растениям свет.

"Но даже если чужой забор нарушает все нормы, снести его можно только по решению суда", - подчеркивает председатель исполнительного комитета Союза дачников Подмосквья Федор Мезенцев. Поэтому с каждым конкретным случаем нарушения норм нужно разбираться конкретно. Скажем, есть СНТ, стоящие рядом с оживленными шоссе. Там дачники специально ставят заборы повыше, чтобы заглушить шум дороги. И наказывать их за это будет неправильно.

## **Кстати**

Депутаты Мособлдумы выступили с инициативой на три года отсрочить перевод членских взносов, собираемых в СНТ, в безналичный вид. Напомним, Госдума уже рассмотрела в первом чтении новый проект федерального закона "О садоводстве, огородничестве и дачном хозяйстве", по которому с 1 января 2018 года взносы с дачников перестанут собирать наличными деньгами. Но во-первых, банковские счета требуют ежемесячной платы за обслуживание, практически равной сумме среднего годового взноса с одного дачника, а во-вторых, пожилым людям, которых среди садоводов большинство, привычней и удобней наличная оплата. Депутаты просят коллег из федерального парламента ввести трехлетний переходный период, когда действовали бы и наличный, и безналичный способы уплаты членских взносов.

Источник: [«Российская газета»](#)

## ***4.6 Власти опасаются протестов и уже в мае начнут спрашивать согласие москвичей на снос хрущевок***

Когда мэр Москвы Сергей Собянин 21 февраля заявил о намерении Москвы начать гигантскую программу избавления от пятиэтажек хрущевского периода, его подчиненные говорили, что первые списки домов под снос появятся к сентябрю. Но в апреле процесс резко ускорился: по словам мэра, предварительный список домов будет готов к началу мая. Составлен он будет по жалобам жителей и данным о состоянии домов, и попасть в него могут любые дома

хрущевского периода, включая девятиэтажки. А голосование жителей о судьбе их домов начнется до того, как будет принят федеральный закон, утверждающий основные параметры реновации, в том числе переселения.

Мэрия спешит с принятием закона и подготовкой списков из-за истерии, которая началась у части жителей, объясняет чиновник мэрии. Программа детально не проработана, публично говорить пока почти нечего, но молчание нервирует население, признается он.

Собянин считает, что нужно спешить в интересах жителей. «Граждане спрашивают на встречах одно: когда [начнется переселение], – объяснял он на Совете Госдумы. – Мы либо концепциями занимаемся, либо конкретным делом».

### **Реновация с неизвестными**

«Никто вас не будет сносить, если вы не согласны! Да нету еще никаких списков! Закон о реновации не принят!» – хрипло кричал человек в кожаной кепке окружившей его шумной толпе из ста с лишним человек вечером 5 апреля во дворе дома 14 по ул. Черняховского. Это глава управы района Аэропорт Сергей Овчинников проводил очередную встречу с жителями. «Нет, вы скажите, куда писать, чтобы запретить сносить мой дом!» – требовала одна женщина. Ее перебивала другая: «Надо не писать, а голосовать». «Да пусть сносят, я перееду с удовольствием!» – кричала третья. «Это антиконституционно!» – возмутился четвертый голос.

В последние несколько недель подобные встречи прошли по всей Москве: власти начали рассказывать о программе реновации, признаваясь, что пока сказать толком ничего не могут – могут только пообещать, что права москвичей будут соблюдены.

19 апреля – в третью среду месяца, когда по регламенту проходят встречи глав управ с населением, программа реновации будет обсуждаться по всей Москве. Предстоит выслушать мнение жителей пятиэтажек по вопросу программы реновации, понять, за они или против, сообщил «Ведомостям» представитель мэрии. Но конкретика вряд ли появится. Тем не менее уже на 21 апреля в Госдуме назначат первое чтение законопроекта о реновации, дающего властям Москвы полномочия быстро расселять жителей неаварийных домов и определяющего параметры новой застройки, рассказала «Ведомостям» председатель комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ Галина Хованская. «По существующим нормативам строительство жилья может затянуться на 3–4 года. При таких сроках <...> дети и внуки только переедут», – объяснял Собянин.

### **Общественное мнение**

По данным ВЦИОМа (опрошено 600 человек из 10 округов), программу реновации поддерживают 80% москвичей. Активисты группы «Москвичи против сноса» утверждают, что о безоговорочной поддержке говорить рано: «Опрошенных менее 0,04% из тех, кого может затронуть программа реновации».

По данным мэрии, под снос могут попасть 8000 зданий площадью 25 млн кв. м, в которых живет 1,6 млн человек. «Власти города подают программу как желание жителей, но сами жители ни о чем не знали, пока чиновники не сказали о программе», – возмущается муниципальный депутат района Гагаринский Елена Русакова.

«Программа реновации помогает воспитанию гражданского общества. Москвичи объединяются, чтобы отстаивать свои права», – говорит гражданский активист, редактор газеты «Наш Север» Юлия Галямина, но не берется оценить масштаб протестного движения.

В группе «Москвичи против сноса» более 6000 человек из разных районов Москвы, среди них муниципальные депутаты. В день к группе присоединяется по 100 человек. Работают и другие группы, созданные по районному принципу. Например, 968 жителей 11-го квартала района Академический в обращении к президенту России, мэру Москвы, директору НИИПИ генплана требуют не допустить сноса квартала: ему нужен качественный капитальный ремонт, а не реновация.

Одновременно появилась и группа «За снос»: около 1300 человек в Facebook и 4500 – во «В контакте».

Идея предоставления гражданам нового качественного жилья – благая, убежден муниципальный депутат района Печатники Максим Мотин: «Но неизвестность и спешка порождают напряжение, а поскольку речь идет о единственном ценном активе, который есть у людей, – квартирах, напряжение возрастает кратно».

### **Несерийный снос**

Какие кварталы имеют шанс попасть в предварительный список? Информация, что в первую очередь это будут дома серий I-510, I-511 и I-515, полностью недостоверна, никаких первоочередных серий нет, сообщил представитель мэрии. Выбор домов под расселение будет основан на желании самих жителей. Должны быть жалобы, направленные в органы власти в последние годы, подчеркивает он. Это могут быть не только просьбы о сносе, говорит сотрудник управы района Марьино Роща: «Можно и чтобы на трубы жаловались, на протечки». Другие условия – неудовлетворительное техническое состояние здания, относящегося к первому периоду индустриального домостроения 1957–1975 гг., а также ремонтпригодность объекта, говорит представитель мэрии. Также важно, что под снос должен отправляться весь квартал, а не отдельные дома в нем.

Неудовлетворительным по нормативам признается состояние здания со степенью износа выше 41%. Здание считается ветхим, если степень его износа превышает 70%, но основные конструкции сохраняют прочность, нет угрозы устойчивости здания, а эксплуатационные требования не нарушаются. Если этого нет, жилье признается аварийным – по специальной процедуре. По словам представителя Фонда содействия реформированию ЖКХ Константина Радовицкого, Москва заявляла об отсутствии у нее аварийного фонда.

Мнение граждан до правительства Москвы будут доносить префектуры. Префектуры будут учитывать данные управ, анализировать, какие кварталы могут быть предложены к реконструкции, а какие нет, утверждает чиновник мэрии. Префектуры предлагают квартал к реконструкции, либо если жители обращались с такими вопросами (предложениями), либо если там панельные пятиэтажки, требующие срочного капитального ремонта, но он настолько дорог, что дешевле построить новое жилье. Анализ должен быть завершен за 10 дней, нужной информации нет из четырех округов, в том числе Центрального, и есть случаи, когда префекты сразу говорят, что жители будут против: например, если их дома расположены рядом с парком или у реки, утверждает собеседник «Ведомостей». По его мнению, центра программа реновации не коснется: там практически нет подходящих кварталов и сложно найти стартовые площадки для переселения жителей из первых назначенных к сносу домов. Скорее всего, не будут расселять и районы с добротными сталинскими пятиэтажками на Юго-Западе. А вот на

севере, где кварталы пятиэтажек расположены наиболее компактно, реновацию проводить будет проще, следует из слов чиновника.

Непятиэтажные дома – например, панельные девятиэтажки – могут попасть в предварительные списки, если по техническим и конструктивным характеристикам они такие же, как дома первого периода индустриального домостроения; их техническое состояние неудовлетворительно и требует сноса; дом находится в границах квартала реновации (рядом с пятиэтажками); жители хотят включить дом в программу реновации.

Муниципальный депутат района Хорошево-Мневники Марина Сидорчук знает, что итоговые сведения аккумулируются в НИиПИ генплана.

«В управах мучительно ищут места под стартовые пятна, – продолжает Сидорчук. – У нас в районе даже выступали с дурацким предложением снести гаражи во дворах и отдать землю под застройку для переселения».

Русакова опасается, что многоэтажки для расселения станут на место детских площадок, скверов и парков. «Я не говорю про ЦАО, места нет ни на севере, ни у нас на Юго-Западе, нигде», – возмущается она.

А Галямина говорит, что первоочередные перечни домов под снос уже есть, но держатся в тайне, чтобы не раскачивать лодку раньше времени. Чтобы люди не успели организовать и выступить против, перенесли сроки составления перечня домов с сентября на май, считает она. В предварительном списке управы района Марьино Роцца 80 зданий, из них 60 – пятиэтажки, остальные – панельные девятиэтажки, говорит сотрудник управы, подчеркивая, что список пока не утвержден.

### **Мнение «Активного гражданина»**

Предполагается, что в мае – июле начнется опрос жителей о включении домов в окончательный список для реновации, сообщил представитель мэрии. Чиновники обещают, что в голосовании все успеют поучаствовать: жители пятиэтажек, включенных в предварительный перечень, получат уведомления с предложениями принять участия в опросе. «Будут все методы агитации – наглядная, обзвон, поквартирный обход», – обещает сотрудник мэрии. К 20-м числам мая будет проработана детальная инструкция оповещения, знает он. Сам же опрос по каждому дому продлится один-два месяца.

Какой процент должен проголосовать за, чтобы дом попал в программу, в мэрии сказать еще не готовы. В управах разная информация: глава одной из них на условиях анонимности сообщил «Ведомостям», что за снос должны будут проголосовать не менее 70% жителей дома. Сотрудник управы района Марьино Роцца считает, что дом не включают в список, если окажется хоть одна не согласная со сносом квартиры.

«Вопрос о сносе неаварийного жилья на добровольной основе и по инициативе собственников – прецедент, не предполагавшийся законодателем, – говорит ведущий юристконсульт Института экономики города Дмитрий Гордеев. – Но исходя из законодательных норм подобный вопрос можно решать только квалифицированным большинством голосов собрания собственников жилья, т. е. двумя третями, и при кворуме, т. е. голосовании более половины собственников».

Проходить опрос будет на портале «Активный гражданин» – где сейчас под это разрабатываются отдельные сервисы, а также в центрах «Мои документы» – там жители смогут



подать письменное заявление, рассказал представитель мэрии. Жителям предложат ответить на вопрос, хотят ли они принять участие в программе реновации, объясняет он.

Сайт «Активный гражданин» запущен в 2014 г. для публичного обсуждения вопросов городского хозяйства. По данным сайта, на нем зарегистрировано 1,3 млн пользователей, проведено 1667 голосований и принято более 47 млн мнений. Сегодня для регистрации на сайте не требуется паспортных данных, данных о регистрации по месту жительства в Москве или правах собственности.

«Как же мы будем давать согласие, если даже еще не принят закон о правилах переселения?» – допытывался один из жителей на встрече с главой управы района Алексеевский Екатериной Потапенко. Так основные принципы уже объявлены, если что-то не ясно, разъяснения можно получить в методических кабинетах в управах и префектурах, объясняла Потапенко.

Если дома не окажется в предварительном списке, это не значит, что он не попал в программу реновации. Жители смогут оставлять на «Активном гражданине» или в МФЦ заявку на участие дома в программе. «Если поступит значительное количество заявок и по техническим и конструктивным характеристикам дом будет подпадать под критерии программы реновации, вопрос его включения в программу будет решаться по аналогичной процедуре», – объясняет представитель мэрии. Голосовать смогут все жители – и собственники, и наниматели по договорам социального найма, и постоянно зарегистрированные в доме, продолжает он. У каждого жителя один голос, разрабатывается алгоритм учета мнения от квартиры, в том числе если мнения ее обитателей разделились.

Каждый участник голосования сможет проверить, как учтен его голос, обещает представитель мэрии, и, если заметит ошибку, сможет попросить внести исправления в центре госуслуг «Мои документы».

**Куда могут переехать москвичи по программе реновации хрущевок**

- жилая площадь предоставляется **метр в метр**, вспомогательные помещения – большей площади
- жители большинства округов переселяются **в границах своего или соседнего района**
- жители ЦАО, новой Москвы и Зеленоградского округа – **в пределах округа**
- на выбор варианта дается **60 дней**. При несогласии – выселение в судебном порядке
- собственники – юридические лица получают на выбор **либо компенсацию, либо равнозначное помещение**

ИСТОЧНИКИ: ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ, ПРЕФЕКТУРЫ И УПРАВЫ МОСКВЫ

## Куда переезжаем

Если все пойдет по плану, осенью первые москвичи получают предложения о переселении из пятиэтажек, считает чиновник мэрии. Само переселение и снос могут начаться в 2018 г., говорил руководитель департамента градостроительной политики Москвы Сергей Лёвкин. Федеральный законопроект о реновации предполагает, что у жителя будет 60 дней на обдумывание предложения, в случае отказа выселение пройдет в судебном порядке. Решение суда вступит в силу сразу, в суде можно будет оспорить не снос, а предоставленную квартиру.

Квартиры для переселенцев первой очереди программы реновации город построит по городскому заказу, говорит представитель мэрии. При наличии свободного квартирному фонда тем, кто переезжает из хрущевок, будет предлагаться несколько вариантов на выбор. Те, кто переезжает из пятиэтажек, снесенных по лужковской программе реконструкции (подробнее см. врез), получают по три варианта.

Жилая площадь будет предоставляться метр в метр, вспомогательные помещения, как правило, существенно больше по метражу, квартиру на выбор можно будет оформить в собственность либо по социальному найму, обещал Собянин. Очередники будут обеспечиваться жильем по социальным нормам – 18 кв. м на человека. По словам Собянина, сейчас 92% граждан переселяется в пределах своего района, еще 4% – в соседние районы и только 4% – в другие районы, по согласованию с ними. «Целесообразно сохранить эту норму и в программе реновации», – говорит представитель мэрии. Для отдельных районов будет свой порядок переселения: законопроект, внесенный в Госдуму, предлагает переселять жителей ЦАО, Зеленоградского округа и новой Москвы в границах округа.

Под переселение Москва будет строить особенные дома. «Монолит, панель нового поколения со свободной планировкой, с нежилыми первыми этажами, с хорошей инфраструктурой... Мы должны создать среду, которая будет служить людям столетия, не будет временной и экспериментальной», – говорил мэр Москвы на заседании Совета Госдумы.

Москомархитектура прорабатывает возможные варианты новых домов, обсуждается возможность проведения архитектурных конкурсов и привлечение опыта иностранных специалистов, сообщил представитель мэрии. В ближайшее время Москомархитектура может объявить международный конкурс, по итогам которого на трех кварталах может быть отработан новый механизм комплексного развития, уточняет другой московский чиновник. По его данным, Собянин хочет, чтобы освобожденные территории застраивались в будущем с коэффициентом не больше 1,5. Сейчас пятиэтажки построены с плотностью 7000–8000 кв. м на 1 га, а по нормативам на этих участках возможно строительство 25 000 кв. м на 1 га. Участки, освобожденные от хрущевок за последние 20 лет, застраивались со средним коэффициентом 3,3.

Уже подобрано почти 80% площадок по новой программе реновации для стартового строительства жилых домов под переселение, сообщил заместитель мэра Москвы по градостроительной политике и строительству Марат Хуснуллин (цитата по радиостанции «Говорит Москва»): «Где-то это свободные участки, где-то соседние участки с уже застроенными кварталами». По его словам, также рассматриваются варианты переселения в жилые комплексы, которые строятся за счет инвесторов. «Необходимо будет проработать механизм переселения жителей в такие дома с возможным выкупом за счет средств города этих участков», – объяснил он.

Собянин обещал, что юридические лица – собственники помещений в сносимых домах смогут выбирать между рыночной компенсацией стоимости снесенной недвижимости и другим



помещением, предложенным городом. Эти нормы планируются более четко вписать в городское законодательство, сказал мэр.

## Кто против

Комитет Госдумы по жилищной политике и ЖКХ рекомендовал принять в первом чтении законопроект о сносе пятиэтажек в Москве с учетом некоторых доработок. По мнению комитета, необходимо: закрепить положение о переселении граждан в границах их районов; сохранить порядок обжалования решений о переселении; прекратить собирать взносы на капремонт с момента включения дома в программу реновации. С последним правительство Москвы согласно.

«Проект нуждается в радикальной доработке, иначе нам предстоит встреча в Конституционном суде», – говорила Хованская на Совете Госдумы. Текст законопроекта содержит мало конкретики и слишком много отсылочных норм, уверена она: «Например, важнейший документ – договор предоставления новой жилплощади – город будет писать по своему усмотрению». Также она настаивает на закреплении в законопроекте формулировки предоставления жителям «равноценного», а не «равнозначного» жилья, указывая, что стоимость складывается не только из метража, но и из местоположения. Согласился с ее позицией на заседании Совета Госдумы и председатель комитета по госстроительству Павел Крашенинников.

Собянин же уверен, что в федеральном законе необходимо закрепить норму предоставления жителям домов, попавших в программу реновации, все-таки не равноценного, а равнозначного жилья: «Это лучше для граждан, предоставляемое сейчас жилье на 25–30% дороже того, что было».

По словам председателя Госдумы Вячеслава Володина, второе чтение, в процессе которого возможно внесение конкретных поправок, намечено на середину мая. Перед этим, считает он, целесообразно провести парламентские слушания с участием председателя правительства и представителей регионов, чтобы обсудить распространение программы реновации на регионы. Третье чтение, на котором законопроект будет либо одобрен, либо отклонен, состоится в июне.



Источник: [Ведомости](#)

## 4.7 Совет при президенте раскритиковал законопроект о сносе пятиэтажек

Законопроект о реновации пятиэтажек в Москве не решает поставленной задачи – обновления жилищного фонда, говорится в проекте заключения Совета при президенте по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства на законопроект («Ведомости» ознакомились с ним). Документ будет рассмотрен в мае, рассказали участники заседания совета.

Основная причина появления законопроекта – забота о гипотетических интересах граждан, говорится в документе. Однако у граждан могут быть личные причины на то, чтобы не соглашаться на переезд в более комфортное помещение, и такое желание индивида нужно уважать, так как оно воплощено в институте частной собственности. Среди возможных причин отказа авторы приводят нежелание жить вдали от родственников, или менять привычную обстановку в пожилом возрасте, или менять школу.

Не согласны эксперты и с тем, как Москва планирует прекращать права собственности несогласных с переездом жителей: процесс описан как «технический», хотя с точки зрения конституционных прав – один из основных. «Уровень конституционных гарантий права частной собственности не может быть снижен при реализации даже наиболее привлекательных социальных объектов», – считают авторы заключения. Категорически неприемлемой называют они подмену двух институтов: изъятия земельных участков для госнужд – прекращением права собственности: «Данное предложение основано на неуважении к праву частной собственности, защита которого гарантирована Конституцией». В отличие от института изъятия механизм, предлагаемый Москвой, не содержит возможности для граждан требовать денежной компенсации взамен их жилья.

Есть вопросы у совета и к судебному рассмотрению споров. Москва предлагала оставить собственнику квартиры возможность оспорить решение суда только в части равнозначности предоставляемого жилья. Это делает решение административного органа непроверяемым и неотменяемым в судебном порядке, что противоречит среди прочего принципу разделения властей, закрепленному в Конституции.

Не устраивает экспертов и само определение «равнозначности» для собственников нежилых помещений. Стоимость предоставляемой недвижимости может оказаться во много раз ниже стоимости освобождаемого, а удаленность от прежнего места может повлечь как ухудшение бизнеса, так и его прекращение. Возможности выплаты стоимости также нет.

Неверно выбран и путь корректировки законов: попытка существенно расширить закон о статусе столицы неоправданно выходит за пределы возможного предмета данного закона. Необходимость масштабной реновации может возникнуть не только в Москве. Но создание предлагаемого Москвой механизма сделает невозможным подобную реновацию в любом другом городе, так как у него не будет статуса столицы, отмечается в проекте.

Поставленная московскими властями задача требует других механизмов ее решения, а сам законопроект нуждается в переработке: «Создание и функционирование правового государства требует использования адекватных правовых механизмов для решения экономических и социальных задач. Такие правовые механизмы найти пока не удалось».

Правительство России на днях поддержало законопроект о сносе. У Белого дома нет принципиальных замечаний: дополнительной проработки требуют само понятие «реновация»,

возможность учета мнения населения и т. д. 20 апреля Госдума должна уже рассмотреть законопроект в первом чтении. Пресс-секретарь премьер-министра Наталья Тимакова переадресовала вопросы по законопроекту к вице-премьеру Дмитрию Козаку и министру строительства Михаилу Меню. Представитель Козака переадресовал в аппарат правительства, который готовил отзыв на законопроект; его представитель рекомендовал обратиться в пресс-службу правительства. Замечания Минстроя касались только градостроительного регулирования, сообщил его представитель. Получить комментарии в пресс-службе правительства Москвы не удалось.

Решающее значение в судьбе законопроекта по реновации будет иметь мнение государственно-правового управления президента (ГПУ), говорит политолог Дмитрий Орлов. Возглавляющая ГПУ Лариса Брычева входит в Совет по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства.

Предварительное заключение совета при президенте верно отражает основные нарушения проектом закона норм гражданского законодательства, основных принципов гражданского права и закрепленных Конституцией прав на частную собственность и судебную защиту, считает партнер «Яковлев и партнеры» Нина Евстратова. «Принудительное изъятие неаварийного, безопасного жилья недопустимо, поскольку ставит под сомнение конституционный принцип неприкосновенности частной собственности, – соглашается партнер «Юков и партнеры» Марина Краснобаева. – Механизм принудительного изъятия земельных участков для госнужд не может быть распространен на жилые помещения. Реновацию можно проводить только с согласия собственников, только они вправе решать, где хотят жить».

Источник: [Ведомости](#)

#### **4.8 Жители исторического дома не согласны с оценкой их недвижимости**

«Дом на набережной», который когда-то назывался Первым Домом Советов, до сих пор был известен своими бывшими жильцами. Новые жильцы исторического дома могут стать первыми в России, кто подал коллективный иск об оспаривании кадастровой оценки.

"Как же так? Правительство, президент говорят, что у нас не будет увеличения налогов. А это, по-вашему, что тогда? Это как взять и ввести новый налог! У нас экономика внизу, платежеспособность населения падает. И вдруг я выясняю, что кадастровая стоимость моей квартиры выросла на 38% за год. В то время как рыночная стоимость недвижимости рухнула чуть ли не в два раза и до сих пор ни на йоту не сдвинулась", — возмущается один из жильцов знаменитого "Дома на набережной", управляющий фондами недвижимости Игорь Лаврик.

В начале этого года владельцы квартир "Дома на набережной" (ул. Серафимовича, 2) обнаружили, что кадастровая стоимость их квартир взлетела на 20-40% за год. А от кадастровой стоимости зависит и ставка налога, и итоговая его сумма. Сейчас к ней применяется понижающий коэффициент 0,2%. В течение ближайших нескольких лет налог будет доведен до 100%.

"На самом деле вопросы к кадастровой стоимости возникли еще в прошлом году, когда выяснилось, что квартира моего клиента в "Доме на набережной" была оценена в сумму

порядка 60 млн руб. Уже тогда стало ясно, что налог получится очень большой даже с учетом понижающих коэффициентов. А в этом году мой клиент неожиданно узнает, что по "Дому на набережной" провели новую оценку, в результате чего кадастровая стоимость квартир выросла в среднем еще на 25 млн руб. То есть за год кадастровая стоимость квартиры моего клиента выросла почти на 40%. Для него это означает, что в 2020 году налог на квартиру вырастет до 240 тыс. руб., а это совсем не для каждого подъемная сумма", — рассказывает юрист компании "Пегас" Виктор Александров. "Дом на набережной" обладает уникальным расположением — сюда регулярно приезжают фотографы и телевидение, чтобы сделать панорамные снимки с видом на Кремль или на храм Христа Спасителя. Можно было бы предположить, что сильно повысили кадастровую оценку тех квартир, из окон которых открываются уникальные виды.

Но глава домкома Юрий Стариков уверяет: "Повысили всем одинаково — и с видом на Кремль, и с видом на помойку — и посчитали для всех по баснословной цене".

Как следует из выписок Росреестра, квартиры в "Доме на набережной" на 1 января 2016 года были оценены по 875,5 тыс. руб. за кв. м.

"Мы консультировались с оценщиками. Максимальная рыночная стоимость квадратного метра в "Доме на набережной" — 700 тыс. руб., да и то в случае, если в квартире сделан очень хороший ремонт, узаконены все перепланировки и т. п.", — говорит Александров.

В объявлениях на сайте ЦИАН таких цен нет. Максимальная стоимость "квадрата" у продавцов "Дома на набережной" составляет 681 тыс. руб., а начинается от 410 тыс. руб., причем очереди из покупателей таких квартир нет.

По словам директора департамента вторичного рынка компании "ИНКОМ-Недвижимость" Сергея Шлома, поскольку "Дом на набережной" называют еще и расстрельным домом, покупатели зачастую боятся покупать здесь квартиры.

А жилье в доме по потребительским характеристикам не является элитным, хотя по своему статусу и близко к данной категории.

"Даже несмотря на уникальное месторасположение "Дома на набережной", сроки экспозиции квартир, расположенных в нем, очень велики, и реализовать это жилье меньше чем за два-три года удастся крайне редко — оно низколиквидно", — рассказывает Сергей Шлома.

То есть быстро продать квартиру здесь можно только по цене существенно ниже рыночной. Значит, избавиться от завышенного налога можно только оспариванием кадастровой стоимости, установленной столичными властями. Тем более что повод поспорить с оценкой властей у продавцов есть.

Так, например, по данным гендиректора Berkshire Advisory Group Ирины Вишневецкой, у одного из собственников квартиры поначалу была оценена в 50 млн руб.: "Государство переоценило ее в 80 млн руб., в то время как мы оцениваем эту квартиру в 37 млн руб. по рыночной цене". То есть кадастровая оценка превышает рыночную в ряде случаев вдвое.

"Сейчас мы подаем первый иск в суд", — говорит Виктор Александров. В зависимости от итогов этого разбирательства в суд намерены обратиться и другие жильцы "Дома на набережной". "Это может стать прецедентом — коллективный иск об оспаривании кадастровой стоимости квартир в многоквартирном доме", — говорит Ирина Вишневецкая. Собственники жилья решили идти именно в суд, а не в специально созданную для оспаривания комиссию при

территориальном управлении Росреестра, потому что, по словам юристов, в комиссии много отказов.

"Суды же, как правило, встают на сторону граждан, если кадастровая стоимость объективно завышена по сравнению с рыночной ценой", — говорит Виктор Александров.

### Оспаривать и переспорить

У владельцев дорогостоящей недвижимости до недавних пор проблем в принципе не было. По словам председателя совета директоров Kalinka Group Екатерины Румянцевой, кадастровая стоимость объектов бизнес-класса, как правило, ниже рыночной на 30-40%, а в сегменте deluxe — на 50-60%.

Тем не менее, как следует из статистики Росреестра, количество заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости, рассмотренных территориальными комиссиями, в январе-марте 2017 года выросло на 49% по сравнению с аналогичным периодом 2016-го. Всего в январе-марте 2017 года комиссиями рассмотрено 4 тыс. заявлений в отношении 8,8 тыс. объектов. Решение в пользу заявителя принято в отношении 56,1% случаев. Правда, стоит учитывать, что большинство обращений поступает в комиссию от предпринимателей. В соответствии с требованиями законодательства бизнес обязан сначала идти в комиссию при Росреестре, а только потом может обратиться в суд. Физлица же могут сразу идти в суд. Однако если судить по взрывной динамике роста споров в комиссиях при Росреестре, ситуация постепенно меняется. Растет количество обращений от физических лиц — это следует из статистики комиссии Управления Росреестра по городу Москве.

Как оспаривали кадастровую стоимость в I квартале 2015-2017 гг.

	<b>I квартал 2015</b>	<b>I квартал 2016</b>	<b>I квартал 2017</b>
Всего поступило заявлений	183	419	1195
Рассмотрены комиссией	95	374	768
Из них:			
отклонены комиссией	52	86	529
рассмотрены положительно	42	288	239

	<b>I квартал 2015</b>	<b>I квартал 2016</b>	<b>I квартал 2017</b>
Всего поступило заявлений	183	419	1195
Из них:			
от юридических лиц	175	153	1095
от физических лиц	8	19	95
от органов государственной власти	—	247	5

*Источник: данные Управления Росреестра по Москве.*

Как оспаривали кадастровую стоимость в 2015-2016 гг.

	2015 год	2016 год
Всего поступило заявлений	111	3253
Рассмотрены комиссией	105	2188
Из них:		
отклонены комиссией	23	989
рассмотрены положительно	82	1199
	2015 год	2016 год
Всего поступило заявлений	111	3253
Из них:		
от юридических лиц	40	2262
от физических лиц	4	402
от органов государственной власти	67	589

*Источник: данные Управления Росреестра по Москве.*

Однако оспаривание кадастровой оценки даже в случае положительного решения не всегда приводит к приемлемому итогу. Летом прошлого года был принят Федеральный закон №360-ФЗ "О государственной кадастровой оценке", которым фактически устанавливался мораторий на изменение кадастровой стоимости недвижимости, утвержденной регионами на 1 января 2014 года.

А в ноябре по инициативе правительства были приняты поправки в законодательство, разрешившие регионам самим решать вопрос, сохранить ли оценку, утвержденную на 1 января 2014 года, или повысить кадастровую стоимость (до этого ее можно было только снижать).

Первой отменой моратория воспользовалась Москва, где 29 ноября правительство утвердило результаты новой оценки. Под нее и попали владельцы квартир "Дома на набережной". Бизнес тоже под нее попал. Как рассказали в комитете по предпринимательству в сфере экономики недвижимости Торгово-промышленной палаты РФ, кадастровая стоимость объектов коммерческой недвижимости выросла по итогам новой оценки в среднем на 4-7%. "Но ключевая проблема заключается в том, что был расширен список объектов, которые подпали под оценку. И для них кадастровая стоимость взлетела сразу в 5-7 раз. Плюс к этому многие бизнесмены, которые обрадовались введению моратория летом прошлого года, побежали оспаривать прошлую оценку и оспорили, но тут же получили новую оценку в результате отмены моратория, который не продержался и полгода. То есть фактически зря потеряли немалые деньги. И вариант у них только один — идти снова оспаривать", — говорит председатель комитета по предпринимательству в сфере экономики недвижимости ТПП Александр Каньшин.

Надежду на улучшение, по его словам, дает закон "О государственной кадастровой оценке", поскольку ГБУ, которым будет передана функция кадастровой оценки, должны учитывать в своей работе результаты оспаривания прошлых оценок.

В Департаменте экономической политики и развития города Москвы говорят, что при введении нового порядка налогообложения город для начала прорабатывал экономическую

обоснованность и риски, в результате были устранены возможности злоупотреблений льготами. В частности, по новому порядку льготы перестали распространяться на коммерческую нежилую недвижимость.

В департаменте напоминают: "В результате уходит в прошлое практика, когда недобросовестные налогоплательщики для уклонения от налога регистрировали крупные торговые и офисные центры на пенсионеров и других льготников".

При этом у граждан все льготные категории (всего в Москве таких категорий 15) были сохранены. И сейчас каждый третий собственник в Москве (1,5 млн из 4,9 млн) освобожден от уплаты налога.

Причем, как напоминают в департаменте, правительство Москвы регулярно проводит мониторинг налоговой нагрузки на различные категории собственников и в случае необходимости выступает с инициативой по введению дополнительных льгот. Так, например, в сентябре 2016 года были введены льготы по апартаментам и гаражам в торговых и офисных объектах. Зато в результате перехода к новым правилам расчета поступления по налогу в бюджет в 2016 году превысили 7 млрд руб. (ранее не превышали 5 млрд руб.). Основной прирост налоговых поступлений обеспечили нежилые объекты (во многом благодаря закрытию схем уклонения) и элитная дорогая недвижимость в центре города.

В департаменте считают, что новый порядок налогообложения можно назвать более справедливым. Потому что до 2015 года в Москве складывалась парадоксальная ситуация, когда за квартиры в новостройках на окраине платили налог больше, чем за элитную недвижимость в историческом центре.

#### Коварство против бардака

Легко заподозрить столичные власти в желании как можно выше поднять цены и таким образом получить больше налоговых поступлений. Однако статистика показывает, что речь идет скорее о том, что методика кадастровой оценки несовершенна и оставляет возможности для злоупотреблений. По данным оценщиков, кадастровая стоимость квартир в нескольких районах ЦАО была повышена в прошлом году, в других районах снижена. Сейчас Росреестр стал публиковать данные не только об актуальной кадастровой стоимости, но и обо всех предыдущих оценках. Просмотрев данные о нескольких десятках различных объектов в Москве, можно констатировать: в изменениях кадастровой стоимости объектов недвижимости в Москве не прослеживается логики. При сопоставимых объектах недвижимости у одних москвичей стоимость квартир заметно выросла по сравнению с 2014 годом (район Беговой), у других — существенно снизилась (район Сокол). В одних домах учитывается площадь квартир (чем больше площадь, тем ниже стоимость квадратного метра), в других все квартиры оцениваются по одной и той же цене.

"Сравнить "Дом на набережной" можно с известной высоткой на Котельнической набережной, в историческом плане они весьма похожи. В этом здании срок экспозиции квартир тоже весьма велик, а продажа жилья — долгоиграющая история", — говорит Сергей Шлома.

Тем не менее разница в кадастровой стоимости квартир в этих домах достигает до 50%, что, конечно, трудно чем-либо объяснить. Например, стоимость квартиры площадью 62,4 кв. м в высотке на Котельнической набережной составляет чуть больше 531 тыс. руб. за метр, а квартира площадью 165 кв. м оценивается уже в 417,7 тыс. руб. за метр.

Сейчас в Мосгорсуде рассматривается дело об оспаривании кадастровой оценки квартиры на Мичуринском проспекте, в доме, который никакой исторической ценности не имеет, однако площадь квартиры очень большая. Ее кадастровая стоимость составляет 40,5 млн руб. Оценщик определил стоимость квартиры в 28,1 млн руб. По заключению судебного эксперта, рыночная цена составляет 29,9 млн руб. В случае положительного решения по этому делу у владельца квартиры резко снизится налоговая нагрузка именно из-за снижения кадастровой стоимости.

В Росреестре напоминают, что до 1 января 2017 года кадастровую стоимость объектов недвижимости определяли независимые оценщики, а утверждали региональные и местные органы власти. С 1 января 2017 года вступил в силу закон "О государственной кадастровой оценке". Согласно новому закону, государственная кадастровая оценка будет проводиться во всех субъектах РФ по новым правилам с 2020 года. При этом регионы по своему усмотрению могут начать проведение государственной кадастровой оценки по новым правилам уже с 2018 года. Однако собственникам, которые сталкиваются с завышенной кадастровой оценкой, уже сегодня приходится платить налоги — оспаривать оценку дорого.

"Покупатели перед сделками просят рассчитать размер налога, и это становится для них определяющим фактором в решении приобрести понравившийся объект или отказаться от покупки", — говорит Екатерина Румянцева.

Источник: [Коммерсантъ](#)

#### ***4.9 Огородской дом. На шести сотках разрешат возводить капитальные строения и прописываться в них***

Россияне скоро смогут без особых проблем прописываться на своих дачах. Такую возможность открывает готовящийся ко второму чтению в Государственной Думе законопроект о садоводстве, огородничестве и дачном хозяйстве, разработанный минэкономразвития.

Сейчас "прописаться" на 6 сотках можно, но сложно. Для того, чтобы это сделать, нужно прежде всего получить судебное решение, что данный дом, обязательно находящийся в собственности, подходит для круглогодичного проживания в нем. И ко всему прочему фазенда должна находиться в границах какого-нибудь населенного пункта. Дачка в чистом поле не подойдет для постоянной прописки.

Новый закон, по словам заместителя директора департамента недвижимости минэкономразвития Вячеслава Спиренкова, разрешает строить индивидуальные жилые дома на садовых участках. "Эта ключевая норма поможет снять проблему с регистрацией и защитить права граждан", - подчеркнул Спиренков.

При этом стоит отметить, что законопроект разделяет все участки на садовые и огороднические. На последних строить жилье не разрешат, они будут предназначаться исключительно для выращивания сельхозкультур. В связи с этим минэкономразвития предлагает оставить две правовые формы организации дачных хозяйств.

"Сейчас в России девять форм объединений граждан, - уточнил Вячеслав Спиренков. - И, кроме юристов, никто детально не понимает отличия дачного кооператива от партнерства или товарищества. Мы предлагаем ограничиться двумя формами - садоводческое и огородническое

некоммерческое товарищество. Это упростит для граждан понимание их прав, обязанностей, поможет создать типовые уставы".

Сейчас в России насчитывается лишь пять процентов садоводческих кооперативов, девять процентов - партнерств и 86 процентов - товариществ. Таким образом, как подчеркнул представитель минэкономразвития, большую часть юридических лиц изменения не затронут. Однако сами дачники не слишком рады тому, что им оставляют по сути только одну правовую форму - юрлицо.

Как подчеркнула заместитель председателя Московского союза садоводов Полина Тришина, юрлицо может быть ликвидировано, признано банкротом. А так как в законопроекте предлагается определить долю каждого садовода в общем имуществе, то в случае банкротства придется отвечать и за это имущество. То есть каждому дачнику будет принадлежать либо часть опоры освещения, либо часть дороги, либо часть мусорного контейнера. И если вдруг дачное товарищество признают банкротом, то финансово отвечать придется не только проворовавшемуся председателю, загнавшему дачное товарищество в долги, но и всем членам. "В законопроекте необходимо предусмотреть использование иных способов управления имуществом - без образования юридического лица", - считает Тришина.

Первое чтение в нижней палате парламента законопроект о дачниках прошел в марте и получил множество замечаний как от депутатов, так и от общественников. Власти ответственно относятся к новому закону о дачниках, ведь он затрагивает интересы почти 60 миллионов человек - около половины населения страны, которые с наступлением весны дружно отправляются возделывать свои шесть соток. Все претензии и замечания, которые накопились у общественников, представляющих объединения садоводов и огородников, в ходе обсуждения проекта, были выказаны в ходе дискуссии, состоявшейся в стенах Совета Федерации. Председатель Комитета Совфеда по аграрно-продовольственной политике и природопользованию Михаил Шетинин пообещал передать все предложения коллегам из Госдумы, чтобы они проанализировали их и включили в новую редакцию законопроекта. Пока не определено, когда состоится второе чтение, но оно обещает быть жарким.

Сейчас дачники живут по закону, которому уже 20 лет. И, по признанию самих садоводов и огородников, жизнь им особенно он не облегчил. Когда закон принимался, то предполагалось, что все владельцы земельных наделов окажутся людьми честными и ответственными: будут исправно обрабатывать свои сотки, платить членские взносы.

Но на деле оказалось все по-другому. Многие люди еще в реформенные 90-е побросали выделенную им тогда безвозмездно землю, участки эти сегодня зарастают бурьяном или превращаются в свалки, но изъять их в пользу других дачников или ближайшего муниципалитета не так-то просто. В некоторых дачных объединениях доля таких заброшенных участков достигает 50 процентов. Председатель дачного товарищества, по идее, конечно, может пойти в суд и потребовать изъять участок у нерадивого пользователя. Но на практике до этого доходит дело лишь в регионах, где высока стоимость земли - например, в Подмосковье. Ведь председателю приходится самому составлять иск, платить пошлину, собирать доказательства, что владельца на даче не видно и не слышно уже лет десять, а то и больше.

В новом законе, как пояснил Вячеслав Спиренков, закрепляется норма, по которой бесхозные земельные участки могут изыматься в пользу членов товарищества.

Дачники просят отменить земельный налог или приравнять земли, предоставленные для ведения подсобного хозяйства, к землям населенных пунктов. Ведь только 3,5 процента участков сегодня находятся в пределах населенных пунктов, где вопросы с обустройством



территорий общего пользования худо-бедно, но решаются. Остальные дачники владеют сотками, которые не значатся среди земель конкретной деревни, села или города, при этом садоводы исправно платят земельные налоги, но вынуждены решать все проблемы самостоятельно.

Но здесь интересы дачников пересекаются с интересами муниципалитетов. Не очень-то главы поселений хотят, чтобы к ним присоединили дачные товарищества. С ними, может, и придут какие дополнительные поступления, но мороки будет в разы больше: придется и дороги подводить, и ямы на них без конца латать, и электричество проводить, и воду, и ремонтом всего этого хозяйства заниматься. А то еще заборы захотят дачники, чтобы им возвели по периметру товарищества, да площадки детские оборудовали. Так что инициатива дачников о том, чтобы их земли приравнивали к землям населенных пунктов, остается под большим вопросом.

Источник: [«Российская газета»](#)

## **4.10 Реестр для огорода**

До конца мая все российские садоводческие, огороднические и дачные объединения должны создать реестры своих участников. Вступают в силу поправки в закон о дачниках, которые были внесены в июле прошлого года.

Различные объединения дачников и сегодня ведут учет участников своих объединений, уточнил "РГ" руководитель исполкома союза дачников России Федор Мезенцев. Занимается этим общее собрание. Однако членство в садовом или огородническом товариществе - дело добровольное. Но обычно в каждом товариществе до 80 процентов собственников все-таки становятся его членами. А 20 процентов - это так называемые индивидуалы.

Однако невступление в ряды членов СНТ не освобождает от уплаты взносов. "Взносы же не в карман председателю идут, а на общие нужды - уборку территорий, сооружение дорог, оснащение электричеством, бурение скважин, вывоз мусора, расчистку снега зимой, - поясняет Мезенцев. - А если одни будут платить, а другие нет, но при этом все станут пользоваться общей инфраструктурой, то это в корне неверный подход". Средний ежегодный размер взноса в дачном объединении составляет 4-5 тысяч рублей в целом по стране. Правда, в Подмосковье чуть выше - 7-10 тысяч рублей. Но вблизи столицы и самая дорогая земля.

Уже учтены в реестре свыше половины (70 процентов) российских СНТ. Всего в стране насчитывается 78 тысяч садоводческих, огороднических и дачных объединений, в них состоят свыше 60 миллионов россиян.

"Главное отличие реестра членов от списка членов в том, что список утверждает общее собрание, а реестр ведет и утверждает правление садоводческого, огороднического или дачного товарищества либо кооператива, - пояснил "Российской газете" председатель союза дачников Подмосковья Никита Чаплин. - Реестр - это оперативный документ, изменяющийся постоянно". Список членов объединения - документ, не подлежащий корректировке между общими собраниями: он нужен прежде всего для оформления права собственности тем, у кого на руках только членские книжки.

В реестре членов объединения информация обновляется по мере ее изменения (например, когда собственник земельного участка продает его или выходит из членов товарищества). Так как в

дачном реестре отражается актуальная информация обо всех членах, то при подготовке к проведению общего собрания председатель товарищества сможет определить кворум - сколько должно прийти человек, чтобы можно было принимать решения. Это позволяет оповестить каждого члена товарищества о собрании и попросить присутствовать на нем. "Все-таки все важные решения, например о размере взносов, принимаются именно на собраниях", - подчеркивает Федор Мезенцев.

Источник: [«Российская газета»](#)

#### **4.11 Собянин: Решение о реновации можно будет оспорить в суде**

Мэр столицы Сергей Собянин в преддверии старта голосования жителей пятиэтажек по вопросу участия их домов в программе реновации встретился с членами общественной палаты (ОП) Москвы, чтобы обсудить нюансы реализации программы, настроения москвичей и необходимые изменения в законопроекте о реновации, который уже прошел первое чтение в Госдуме и сейчас дорабатывается.

Председатель ОП Москвы Константин Ремчуков рассказал мэру, что в городе будет создан общественный штаб по контролю за реализацией программы реновации, причем войти в него смогут не только члены ОП, но и представители общественных организаций. Кроме того, Ремчуков предложил разработать городской законопроект о гарантиях прав москвичей, которых затронет программа.

Собянин идеи поддержал и попросил общественников максимально активно включаться в работу и вносить свои предложения. Он добавил, что поправки в федеральный закон уже во многом выработаны и известны. Тем не менее, мэр попросит федеральное правительство и министерства в максимально короткие сроки внести их официально, чтобы у людей не оставалось сомнений. Поправки Собянин уже направил в правительство.

"Что касается городского закона, то я считаю, что он может быть специально сформулирован и принят, но вступить в силу он должен только одновременно с федеральным законом. В городском законе должны быть зафиксированы все дополнительные гарантии гражданам при реновации жилого фонда. А в дальнейшем их можно продублировать и в федеральном законодательстве", - подчеркнул Собянин.

Он добавил, что в законе можно дополнительно отразить, что новое жилье люди будут получать только в том районе, где расположена их пятиэтажка за исключением Зеленограда и Новой Москвы, где границы переселения расширены до округа. Также нужно зафиксировать, что жители смогут выбирать между равнозначным и равноценным жильем. "Мы считаем, что равнозначная квартира будет в принципе дороже прежней на 20-30% при рыночной оценке. Но чтобы исключить всякую возможность того, что человек получит менее ценную квартиру, мы предоставим выбор. Эта же норма, кстати, касается и нежилых помещений в пятиэтажках", - сказал Собянин. Люди смогут получить взамен своей квартиры и деньги в размере ее рыночной стоимости.

Отдельно мэр остановился на вопросе участия в программе реновации пятиэтажек, где находятся общежития и коммунальные квартиры. Они зачастую пребывают в плачевном состоянии, но не все из них попали в списки домов для голосования по программе.

- Я считаю, что в нашем городском законе нужно прописать, что общежития и коммуналки могут участвовать в программе по общему правилу, - рассказал градоначальник. - То есть жильцам нужно на собрании собственников жилья проголосовать и если две трети выступят за участие в программе, то они будут в нее включены.

Как рассказал на встрече с мэром руководитель комиссии ОП Москвы по жилищно-коммунальному хозяйству, капремонту и вопросам местного самоуправления Александр Козлов, сегодня выявлено по меньшей мере 250 домов, которые не попали в список для голосования, но их жители хотят сноса и переселения. А пятиэтажек, жители которых возражают против участия в программе реновации, около 15.

"При этом до сих пор остается много мифов и люди, к примеру, считают, что их в силу закона могут переселить за МКАД, хотя это совершенно не так. Но в то же время очень много людей, видя, что их дом в программу не попал, просят прочь провести общее собрание и добиться включения в программу", - пояснил Козлов.

Вносимые сейчас в федеральный закон о реновации поправки как раз и призваны развеять эти мифы. В частности, отдельно будут прописаны гарантии жителям на судебную защиту. Они смогут обжаловать и само решение о реновации, и равноценность или равнозначность предоставляемого взамен сносимой квартиры жилья. Появится в законе и норма о защите от расторжения ипотечного договора, хотя мэр подчеркнул, что эта проблема надуманная и во время первой программы реновации, которая уже подходит к концу, ни разу не возникало случая расторжения договора ипотеки.



Сергей Собянин  
сегодня в 14:51

По итогам встречи с представителями Общественной палаты города Москвы на тему реновации направил ряд принципиальных предложений для учета в городском и федеральном законах:

1. Граждане, которых не устраивает получение равнозначной новой квартиры взамен старой, по желанию смогут получить равноценную квартиру либо денежную компенсацию в размере рыночной стоимости старой квартиры.

2. Целесообразно установить в законе, что ни один дом не будет включен в программу реновации против воли абсолютного большинства его жителей. В проект программы реновации могут быть включены только те дома, жители которых поддержат данное решение. На любой стадии формирования и реализации программы собственники квартир смогут провести общее собрание и принять решение об исключении своего дома из программы реновации.

3. Закрепляются дополнительные гарантии прав жителей многоквартирных домов, включенных в программу, на судебную защиту. В частности, жителям предоставляется право обжаловать как само решение о реновации, так и равноценность предоставляемого возмещения в денежной или натуральной форме, а также равнозначность предоставляемого жилого помещения.

Кроме того, направлены ранее озвученные предложения по гарантиям, связанным с районом переселения, условиями предоставления и качеством жилых помещений, оказания содействия в переезде и ряд других.

Источник: [«Российская газета»](#)

## 4.12 Не останутся ли без коммуникаций самые привлекательные "дальневосточные гектары"?

В ДФО образовалось множество мест, где "дальневосточные гектары" пользуются наибольшим спросом. Десятки и сотни россиян уже получили там облюбованную землю - по сути, на этих площадках компактного расположения участков возникли основы новых поселений.

Но система предоставления гектаров, при которой значение имеет лишь выбор гражданина, сыграла злую шутку с теми, чья земля оказалась в центре будущих сел и поселков, ведь места для улиц и переулков попросту не осталось. Чтобы проникнуть на свои наделы, людям придется пересекать владения нескольких соседей.

В Якутии на назревающую проблему обратили внимание лесники, которые видят картину предоставления гектаров не в общем и целом, а на конкретных пока еще подведомственных им участках.

- Сотни желающих "застолбили" землю на горе напротив села Техтюр, - рассказывает руководитель Хангаласского лесничества, Герой Труда России Варвара Устинова. - Сверху открывается прекрасный вид на обширную долину, поэтому гектары там нарезаны очень плотно. Но кто-нибудь подумал о том, как на этой территории теперь будут прокладывать дороги, водовод, газопровод, ЛЭП? Места под коммуникации там не остается.

Казалось бы, уж для дороги полоску земли можно выкроить всегда. Но так бывает, когда хоть что-то заранее распланировано. А карту "дальневосточного гектара" никто не планирует. Это стихия. Понравился человеку участок - подал заявку, получил. Понравилась другому гражданину земля вплотную к занятой - подал заявку, получил. А рядом "вбивают колышки" третий, пятый, десятый желающий...

Такие территории, где гектары хаотично и плотно нарезаны не то что в несколько рядов, а огромным бесформенным массивом, уже появились. Крайние (пока еще крайние!) землевладельцы могут рассчитывать на то, что с какого-то бока у них не окажется соседей, а значит, будет место для дороги.

- А как будут попадать на свои участки те, кто оказался внутри этих массивов? Лазать через чужие заборы и ходить между чужих грядок? Каждый раз испрашивать разрешение у соседей? Проблема-то очень серьезная, - говорит руководитель департамента по лесным отношениям Якутии Вячеслав Попов.

По закону "о дальневосточном гектаре", как раз скопления сопряженных участков (20 и более) необходимо в обязательном порядке обеспечить инфраструктурой. Глава Минвостокразвития Александр Галушка заявил, что до 15 июня власти регионов должны разработать инфраструктурные планы для будущих населенных пунктов. А в Агентстве по развитию человеческого капитала на Дальнем Востоке насчитали 53 места, где такие поселения могут сформироваться.

- Сейчас подготовлена карта, на которой отмечены места наибольшего спроса на получение "дальневосточных гектаров". По сути, эта карта предлагает присоединиться к тем, кто уже берет землю. Логично, что чем большее количество заявок компактно подано, тем проще решать проблемы развития инфраструктуры и сообща осваивать эту землю, - рассказал Александр Галушка.

Разумеется, в финансовом плане гораздо легче обеспечить коммуникациями одну обширную территорию, чем несколько маленьких. Но на карте скоплений "дальневосточных гектаров" видно, что внутри многих будущих поселений провести относительно ровную линию под дорогу невозможно, не проехавшись по чьему-нибудь участку. А там нужна не одна дорога - уже просятся улицы и переулки.

- Ну и кто согласится, чтобы под коммуникации землю отнимали у него, а не у соседа? Вот я получу надел и почему должен отдавать несколько соток под общие нужды? Это моя земля. Государство обещало мне гектар, а не какую-то его часть. И подвинуть участки невозможно (да и не все граждане захотят сдвигаться с облюбованного места). Площадь может быть ограничена горой, рекой, оврагом, болотом... В систему предоставления "дальневосточных гектаров" изначально заложен конфликт, о возможности возникновения которого не задумывались. И механизм его, к сожалению, уже запущен, - считает Вячеслав Попов.

В большинстве случаев высокий уровень концентрации наделов характерен для земель федерального лесного фонда - поэтому и внимание на возможность возникновения конфликтов обратили лесники. Однако решать проблему придется не им, а региональным и муниципальным властям. Именно перед ними поставлена задача обеспечить будущие поселения инфраструктурой. Но если каждый начнет решать проблему по-своему, дров в лесу будет наломано много.

Из органов власти ближе всех к "дальневосточным гектарам" находятся муниципалитеты. В комитете по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям Ханлагасского района корреспонденту "РГ" сообщили, что проект создания на их территории нового поселения, в основу которого лягут "дальневосточные гектары", действительно разрабатывается. В частности, подсчитывается стоимость работ. Но ответить на вопрос, как будут подводить коммуникации к участкам, оказавшимся внутри занятых гражданами массивов, здесь затруднились.

- Мы этим вопросом не занимаемся. Проект межевания и другие подобные документы разрабатываются на республиканском уровне, - пояснила главный специалист комитета Лена Андросова.

На республиканском уровне придется решать головоломку. Земли для инфраструктурных объектов внутри будущих поселений не остается - вся разобрана. Закон не позволяет чиновникам отнимать у новоявленных землевладельцев ни пяди положенного им гектара. Но при этом надо спроектировать и проложить внутренние коммуникации между плотно и хаотично нарезанными участками.

- Очевидно, нужно какое-то централизованное решение, чтобы в разных субъектах Федерации не наступали на одни и те же грабли, - считает Вячеслав Попов.

### **Когда верстался номер**

Комиссия правительства РФ по законопроектной деятельности одобрила предложенные минвостокразвития России изменения в федеральный закон о "дальневосточном гектаре". Они предусматривают возможность корректировки границ предоставляемого участка, если тот "накладывается" на другие наделы либо ограничивает к ним доступ. Второй вариант: гражданину с его согласия может быть предоставлен другой бесплатный гектар.



**Григорий Смоляк, директор департамента развития человеческого капитала, территориального и социально-экономического развития регионов Дальнего Востока минвостокразвития России:**

- В закон о "дальневосточном гектаре" вносятся изменения, чтобы исправить ситуацию, когда в земельном массиве участки расположены вплотную друг к другу и между наделами нет проходов и проездов. Люди выбирали "гектары" в своих интересах, но зачастую не учитывали, что при освоении территории необходимо отводить определенное место для прокладки коммуникаций, в первую очередь дорог. К каждому участку обязательно должен быть проезд. Поэтому в большинстве случаев полученные земли надо будет приводить к нормам планировки, корректировать положение и границы участков, чтобы появились проходы и подъездные пути. Особенно это касается мест компактного расположения большого количества наделов, где в перспективе могут появиться новые населенные пункты. Перепланировка будет проведена с участием получателей "дальневосточных гектаров".

Источник: [«Российская газета»](#)

### ***4.13 Земля под домом. Как оформляют в собственность участки под многоэтажками***

Программа реновации в столице взбудоражила москвичей, и многие решили на всякий случай срочно оформить права собственности на землю под домом. Удалось пока единицам.

Дарья Пикалова — коренная москвичка. Живет в добротной девятиэтажке на Юго-Западе. Она юрист, по ее словам, образование получила несколько лет назад, а защищала диплом на тему «Межевание земельных участков в Москве». История с реновацией не затрагивает ее дом. «В первые списки мы не попали. Но жители уже волнуются. Соседи пришли ко мне, говорят: давайте проводить общее собрание, чтобы мы в перспективе не попали ни в какие списки», — рассказывает Дарья.

Законопроект о готовящейся масштабной программе столичных сносов вызвал массовые протесты. Как только стали известны первые подробности реновации, в Facebook появилась профильная группа — «Москвичи против сноса (против реновации)», в которой уже состоит свыше 26 тыс. пользователей. Число людей, вступивших в группу «Особенности московского межевания», которую создала Дарья с единомышленниками в Facebook, пока почти в десять раз меньше — около 3 тыс. человек. Однако аудитория группы растет, поскольку тема, которая в ней обсуждается, очень горячая: как оформить землю под многоквартирным домом в Москве.

Квартира с участком

В поправках ко второму чтению законопроекта о реновации жителям предоставлено право выбора равнозначной или равноценной квартиры, денежной или натуральной компенсации. В соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ земля под многоквартирными домами, которая входит в состав общего имущества дома, как и вся придомовая территория, принадлежит собственникам квартир и нежилых помещений в этих зданиях по праву общей долевой собственности.

## Вы оформляли собственность на землю под многоквартирным домом?



На пресс-конференции 19 мая, посвященной поправкам в законопроект, председатель комитета по жилищной политике и ЖКХ Галина Хованская призвала всех москвичей «озаботиться поставить на кадастровый учет земельные участки» под домом. По ее словам, если москвич захочет получить денежную компенсацию, в нее будет включена не только рыночная стоимость самого жилого помещения, но и доля в праве на общее имущество, в том числе земельный участок.

Выгоды очевидны, поскольку собственность на землю под зданием, естественно, повышает стоимость квартир. Кроме того, в случае сноса собственники помещений сохраняют общую долевую собственность на участок под домом и полную свободу им распоряжаться — его можно инвестировать в новое строительство. А при изъятии участка для государственных или муниципальных нужд собственникам полагается компенсация его полной рыночной стоимости или предоставление в собственность аналогичного участка.

Именно это и призвала сделать Галина Хованская.

Впрочем, некоторые граждане озаботились этим вопросом задолго до всяких призывов. Для Дарьи Пикаловой все началось в октябре 2013 года, когда в один прекрасный день в ее доме появились объявления на подъездах о проведении публичных слушаний по вопросу межевания земли. «Я побежала узнавать, что это за зверь такой, поскольку точно так же, как и люди, которые сейчас столкнулись с реновацией, знать не знала, что это такое. Узнала — ужаснулась», — рассказывает она.

По проекту межевания придомовая территория сократилась ровно втрое — с 4,5 до 1,5 га земли. Жители, понятно, резко выступили против. И как выяснилось, успешно: проект межевания удалось отклонить. Однако с учетом того, что у дома Дарьи удачное расположение: рядом перекресток, большой участок земли, — жильцы очень волнуются. «Конечно же, реновация усилила опасность того, что этот участок станет лакомым куском для какого-либо инвестора», — говорит Дарья. И тогда будет уже неважно — частного ли застройщика заинтересует эта земля, или государственный фонд, который предлагают создать власти



Москвы: межевание жители опротестовать смогли, но землю в собственность до сих пор не оформили.

### Завоевание своей земли

«Земля в Москве не приватизируется и не продается»,— уверена гендиректор Berkshire Advisory Group Ирина Вишневская. Попытки оформить в собственность столичные земли жестко блокировались еще при бывшем мэре Юрии Лужкове. Хотя бывали и исключения. «Году этак в 2007-м у московского правительства была такая мода: если в доме работала, например, какая-нибудь аптека, то земельный участок — но значительно меньший, чем положено собственникам,— ставился на кадастровый учет для налогообложения этой аптеки»,— рассказывает Пикалова.

Эта история зафиксирована в картотеке Высшего арбитражного суда (ВАС) и известна как дело владельцев недвижимости в элитном жилом комплексе «Золотые ключи-1», которые хотели оформить землю под зданием, но столкнулись с противодействием властей.

ЖК «Золотые ключи-1» был в конце 1990-х годов на границе природного заказника «Долина реки Сетунь». В 2006-м московские власти провели процедуру уточнения границ природоохранной зоны, в результате чего «Золотые ключи» оказались внутри государственного заказника. Собственники элитной недвижимости решили зарегистрировать землю под зданиями на себя. Однако в департаменте земельных ресурсов Москвы (ДЗР, сейчас департамент городского имущества, ДГИ.— “Ъ”) им отказали.

Владельцам недвижимости в «Золотых ключах-1» еще повезло: в случае печально известного поселка «Речник», где была точно такая же ситуация, суд поддержал позицию московских властей. И дело кончилось тем, что несколько домов, попавших в границы заказника, были снесены.

### Своя парковка ближе к дому

«У нас весь сыр-бор начался с борьбы за парковочные места. В 2012 году снесли мой гараж. И я попал в типичный сценарий: война с управой, мордобой во дворе, хождение по инстанциям, суды московские»,— рассказывает Сергей Федосеев. История с гаражом и сподвигла его «начать разбираться в этом московском землепиле».

Сергей — коренной москвич. Живет в Отрадном. «У нас три 17-этажных дома»,— поясняет он. Когда произошла история с гаражом, он вместе с соседями пошел по району. Познакомился с активистами из соседних домов. Выяснилось, что один из них уже с 2009 года занимается вопросом оформления придомовой территории для организации парковки.

«У них стояла сотня ракушек, которые тогда не снесли, но было понятно, что снесут, потому что власти Москвы еще с нулевых начали постепенно переводить всех на договоры аренды. Стали решать с соседями, как оформлять парковку — по понятиям или по закону. Решили оформить по закону, поскольку пришли новые власти, которые вроде бы апеллируют к законам»,— рассказывает Федосеев.

«Когда все документы были утверждены и мы находились в процессе постановки придомовой территории на кадастровый учет, решили не ждать окончания этой процедуры: стали строить паркинг, чтобы отбить инвестиции (люди же деньги вкладывали),— нас пришли раскулачивать,

и все снесли»,— продолжает Федосеев. У соседа, который начал заниматься приватизацией земли и созданием благоустроенного паркинга раньше Сергея, после этого случился инфаркт, и до появления парковки он уже не дожил.

Теперь Федосеев в одиночку борется с московскими властями, пытается оформить землю третьего дома, ходит в суды и записывается на прием к руководству ДГИ. И еще Федосеев подал иск в ЕСПЧ. «Но там иск рассматривается долго. А у людей, понимаете, больше нет ни сил, ни денег, чтобы бороться»,— говорит он. На оформление земли и придомовой территории у них с соседями ушло несколько лет, а потратили в общей сложности 9 млн руб. «Еще 1 млн руб. я инвестировал лично»,— говорит Федосеев. На вопрос, надо ли ввязываться в эту историю остальным москвичам, отвечает твердо: обязательно, иначе их так и будут лишать собственности и земли, перевозить, как дрова, в другие районы.

### Межевать не перемежевать

«У нас декларируется в 36-й статье ЖК РФ, в ГК РФ, что собственники квартир в МКД помимо всего прочего обладают правом общедолевой собственности пропорционально площади квартиры: на лестницы, чердаки, подвалы, включая земельные участки. В советские годы было немыслимо возводить дома в городе без соответствующих землеотводов»,— рассказывает адвокат Станислав Станкевич.

По его словам, сегодня столичные власти не признают эти границы, а в городе с середины нулевых проводят перемежевание земли. «По некоторым кварталам они уже по два и более раз проводились, и каждый раз границы участков меняются необоснованно, естественно, в сторону уменьшения»,— отмечает Станкевич, который много лет занимается вопросами нарушения прав москвичей, связанных с межеванием.

«По закону это не требует никаких собраний собственников. Конституционный суд еще в 2010 году принял решение, что любой собственник может поставить свой участок на кадастровый учет»,— подчеркивает Дарья Пикалова.

Однако в Москве не все, что просто,— легко. Если земельный участок, ранее учтенный, то есть на него есть документы, все, что нужно,— внести его в кадастр. «Это простая операция, которую может сделать любой собственник,— комментирует Дарья.— И она должна быть элементарной, но становится достаточно сложной в наших реалиях».

По ее словам, основная проблема, с которой сталкиваются собственники,— поиск документов на дом. «Документы эти надежно прячутся. В этом, собственно, и есть вся загвоздка. А если даже ты эти документы находишь, их не признают — где-то не там стоит запятая, где-то чернилами капнули, то, в общем, начинают всячески дело затягивать»,— рассказывает Пикалова.

И в подтверждение своих слов приводит статистику многоквартирных домов, земля под которыми поставлена на кадастровый учет в Москве. «Таких не более 1%»,— утверждает Дарья. Сейчас за решение вопроса с постановкой на учет земли под панельной пятиэтажкой в Москве не берутся даже те, кто профессионально занимается этим вопросом. В юридической фирме, куда корреспондент “Ъ” обратилась с такой просьбой, помочь отказались. Но согласились заняться постановкой на учет восьмиэтажной сталинки на Соколе за 450 тыс. руб.

Надо отметить, что все собственники, с кем удалось пообщаться на тему оформления земли под многоквартирным домом, делали межевой план за свой счет. Причем даже когда власти,

казалось бы, полностью поддерживают владельцев недвижимости, на все процедуры и согласования у людей уходят годы.

Весьма показателен пример Гарри Куренкова, реализовавшего знаменитый проект реконструкции дома на Мишина, 32 (кирпичный четырехэтажный дом был полностью реконструирован и надстроен). По словам Куренкова, на реализацию всего проекта ушло 11 лет, дом был введен в эксплуатацию совсем недавно — 16 мая 2017 года. При этом, если на подготовку проекта потребовался год плюс еще год на подготовку проекта межевания квартала, то все оставшееся время ушло на согласования. Объем инвестиций в реконструкцию дома в Москве Куренков оценивает в 250–300 млн руб.

Источник: [Коммерсантъ](#)

## 5. 0 налогах

### **5.1 Почему граждане все чаще пытаются оспорить кадастровую стоимость земли**

Федеральная налоговая служба перед началом дачного сезона разъяснила особенности расчета и уплаты налога на участки в садоводческих, огороднических и дачных объединениях.

А Росреестр между тем отмечает, что россияне стали чаще оспаривать кадастровую стоимость недвижимости, в том числе земельных участков. Именно она является базой для начисления налога, и чем стоимость выше, тем больше платежей.

Как сообщает ФНС, порядок начисления земельного налога для садоводческих, огороднических и дачных объединений зависит от того, на кого оформлено право на землю. Садовые, огородные и дачные участки могут закрепляться на вечных правах за физическими лицами, то есть гражданами. В этом случае именно они должны платить земельный налог, исключая льготников, которые от него освобождаются.

Земли общего пользования под дорогами, строениями, линейными сооружениями могут находиться в собственности или бессрочном пользовании у садоводческих, огороднических и дачных объединений либо в общей собственности их участников. Тогда платить налог должно юридическое лицо либо члены некоммерческого объединения.

В налоговой службе уточняют, что база для исчисления налога (кадастровая стоимость земли) в отношении участков в общей долевой собственности определяется для каждого из собственников пропорционально долям, а в отношении участков в общей совместной собственности - для каждого собственника в равных долях. Расчет налога юрища представляется в налоговую в составе декларации, напоминают в ФНС. Гражданам налоговые органы направляют налоговые уведомления с приложением платежных документов.

Данные Росреестра говорят о том, что жители страны стали делать больше попыток оспорить кадастровую стоимость недвижимости. Около 80 процентов "несогласных" - это собственники земельных участков. В более чем половине случаев усилия заявителей не пропадают даром.

В первом квартале 2017 года комиссии, созданные при Росреестре, рассмотрели в 1,5 раза больше заявлений о пересмотре кадастровой стоимости, чем за аналогичный период в прошлом

году: четыре тысячи обращений в отношении 8,8 тысячи объектов. Решение о пересмотре было принято в отношении 56,1 процента заявлений. Сам Росреестр не проводит кадастровую оценку, но участвует в ее исправлении, если у правообладателей есть сомнения в ее правильности.

До 2017 года кадастровую стоимость объектов недвижимости определяли независимые оценщики, а утверждали региональные и местные органы власти.

С 1 января 2017 года вступил в силу Закон "О государственной кадастровой оценке". По нему оценка будет проводиться во всех регионах страны по новым правилам с 2020 года. При этом территории по своему усмотрению могут начать проведение государственной кадастровой оценки по новым правилам уже с 2018 года.

Кроме того, Закон "О государственной кадастровой оценке" предусматривает введение института государственных кадастровых оценщиков и передачу полномочий по определению кадастровой стоимости государственным бюджетным учреждениям, которые будут на постоянной основе определять кадастровую стоимость. Ответственность за работу новых государственных структур по проведению кадастровой оценки будет возложена на региональные органы власти.

Таким образом, кадастровая оценка будет проводиться по единой методике на всей территории России. Новый механизм, как уточняют в Росреестре, направлен на недопущение ошибок и, как следствие, на сокращение количества обращений о пересмотре кадастровой стоимости. Пока же гражданам приходится соглашаться с той оценкой, которая есть либо пытаться ее оспорить.

Кстати, сейчас у владельцев объектов недвижимости есть еще один способ изменить кадастровую оценку - обратиться в суд. "Конечно, это путь небыстрый, но прецеденты, когда оценка кадастровой стоимости изменяется, довольно часты", - отмечает руководитель офиса "Проспект Вернадского" Департамента загородной недвижимости "Инком-Недвижимость" Сергей Цывин.

### **А что с дачными постройками?**

С 2015 года введен новый налог на имущество дачников или, другими словами, налог на недвижимость. Его применение определяется самими регионами, которые до 2020 года обязаны окончательно решить способы его взимания, размер применяемых ставок, установить льготы и вычеты, отмечает Олег Сухов, глава "Юридического центра адвоката Олега Сухова".

Местные власти до 2020 года вправе оставить расчет налогов и по инвентаризационной стоимости, как это было ранее, или применять понижающие коэффициенты для снижения налоговой нагрузки. 28 регионов, например, такие как Москва, Московская область, Владимирская начали выставлять налоги по новым правилам уже в 2015 году, правда, с понижающими коэффициентами. А в 2016-м к применению законодательства подключился еще 21 регион, в том числе Санкт-Петербург, Тульская область, Кабардино-Балкария.

Понижающие коэффициенты применяются в течение первых четырех лет после перехода на новые правила и составляют: 0,2 - в первый год, 0,4 - во второй год, 0,6 - в третий год и 0,8 - в четвертый год. Начиная с пятого года налог уплачивается в полном размере.

Дачники, огородники и владельцы жилых домов имеют право на налоговый вычет в отношении частных домов и хозяйственных построек площадью не более 50 квадратных метров. Налоговый вычет на единый жилой комплекс, внутри которого есть хотя бы одно жилое

помещение, составляет один миллион рублей. Для гаражей и объектов незавершенного строительства вычеты не предусмотрены.

Льготы при налогообложении дачного имущества распространяются на Героев СССР и России, кавалеров Орденов Славы всех степеней, инвалидов с детства, а также инвалидов первой и второй групп. В перечень льготников входят участники гражданской и Великой Отечественной войны, ветераны боевых действий, военнослужащие, прослужившие двадцать и более лет и уволенные в запас по состоянию здоровья, либо в результате сокращения. Наряду с ними льготы смогут оформить чернобыльцы, ликвидаторы, граждане, подвергшиеся радиоактивному заражению во время аварий или принимавшие участие в испытаниях ядерного оружия. Также государство предоставило налоговые послабления семьям военнослужащих, потерявших кормильца, пенсионерам, мужчинам от 60 лет и женщинам от 55 лет, лицам, осуществляющим профессиональную творческую деятельность в специально оборудованных помещениях. В соответствии со ст. 409 НК РФ, налог на дачное имущество за 2017 год должен быть уплачен до 1 декабря 2018 года.

Источник: [«Российская газета»](#)

**Спасибо за внимание!**

---

## Ответственный редактор Дайджеста

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

[Подробнее об авторе](#)



## **Контактная информация**

Компания "Юридическое бюро"

<http://www.yurbureau.ru/>

e-mail: [admin@yurbureau.ru](mailto:admin@yurbureau.ru)

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

тел./факс: +7 495 625 95 24