



Дайджест правовых новостей для риэлторов №19 Октябрь 2017

Содержание:

1. Новости законодательства

1.1 Госдума упростила регистрацию юрлиц и ИП

1.2 Новый закон о долевом строительстве грозит коллапсом на рынке жилья

1.3 Самострой обернется потерей земли. Владельцам самовольных построек грозит изъятие участков

1.4 Правительство определило, какие застройщики смогут получить помощь от фонда защиты дольщиков

2. Судебная практика

2.1 Верховный суд дал понять судам, что не надо бояться давать отсрочку и рассрочку исполнения судебного акта

2.2 Компания может взыскать с публичного органа убытки, если он затянул приватизацию земли

3. Полезная юридическая информация. Примеры из практики

3.1 Реальный пример из практики, когда действительно стоит оспаривать кадастровую стоимость

3.2 Как получить наследство

3.3 Как правильно продать ипотечную квартиру и купить в кредит новую

4. Публикации в прессе

4.1 Построенный жилой комплекс под угрозой сноса. Чем грозит покупка не проверенного жилья.

[4.2 Петербуржцам массово предлагают займы под залог недвижимости и оставляют без жилья](#)

[4.3 Нотариусы рассказали о новом виде мошенничества на рынке недвижимости](#)

[4.4 Крымская земля уходит из-под ног владельцев. Севастополь массово изымает участки у собственников](#)

[4.5 Подвал не сдастся. Минстрой требует вернуть общедомовое имущество жильцам](#)

[4.6 Когда стоит оспаривать кадастровую оценку](#)

[5. О налогах](#)

[5.1 ФНС откроет банкам счета. Списывать налоговые недоимки бизнеса станет проще](#)

[6. Банкротство](#)

[6.1 Вся правда о процедуре банкротства физических лиц](#)

[Ответственный редактор дайджеста](#)

[Контактная информация](#)

1. Новости законодательства

1.1 Госдума упростила регистрацию юрлиц и ИП

Государственная дума 18 октября приняла в третьем, окончательном чтении [закон](#), которым вносятся изменения в порядок регистрации юридических лиц и предпринимателей. Поправки, [инициированные](#) правительством, упрощают процесс регистрации для тех, кто подает документы в электронном виде через многофункциональный центр госуслуг.

Закон «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» дополнен нормами, предусматривающими, что представленные в МФЦ документы направляются в регистрирующий орган с помощью электронного взаимодействия не позднее одного рабочего дня, следующего за днем их получения. После регистрации подтверждающие это документы направляются не позднее одного рабочего дня, следующего за днем истечения установленного для регистрации срока, как на электронную почту заявителя, так и в многофункциональный центр, через который они подавались. Представитель юрлица или предприниматель при желании могут получить в МФЦ «бумажные» документы, подтверждающие регистрацию. Таким же образом должно направляться и решение об отказе в регистрации или об ее приостановлении.

В ходе рассмотрения в Госдуме в документ было внесено положение о том, что после отказа в регистрации заявитель вправе в течение трех месяцев дополнительно однократно представить необходимые для этого документы. При этом представлять повторно имеющиеся у регистрирующего органа документы, а также второй раз оплачивать госпошлину не требуется.

В целом изменения направлены на обеспечение взаимодействия регистрирующего органа с МФЦ в электронной форме без дублирования документов на бумажных носителях при государственной регистрации юрлиц и ИП.

Новый закон вступит в силу через 180 дней после его официального опубликования.

Источник: [Legal.Report](#)

1.2 Новый закон о долевом строительстве грозит коллапсом на рынке жилья

"Ведомости" пишут, что новый закон о долевом строительстве грозит коллапсом на рынке жилья. Поправки были подписаны президентом летом и должны вступить в силу 1 июля 2018 года. В соответствии с ними для каждого дома разрешение на строительство должно получать отдельное юрлицо. Девелоперу нельзя будет привлекать кредиты и займы на покупку земли и прочие нужды. Если он до вступления закона в силу покупал землю в кредит, то не сможет привлекать средства дольщиков до момента погашения данного кредита. Также застройщик должен иметь опыт не менее трех лет строительства многоквартирных домов общей площадью не менее 10 000 кв. м в качестве застройщика, техзаказчика или генподрядчика.

Источник: [Ведомости](#)

1.3 Самострой обернется потерей земли. Владельцам самовольных построек грозит изъятие участков

Министерство строительства и ЖКХ предлагает упростить снос самовольных построек. Для этого органы местного самоуправления смогут под угрозой изъятия участка без суда предписывать землевладельцам привести постройку в соответствие с требованиями либо снести ее. Президентский Совет по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства увидел в инициативе риск нарушения прав владельцев земли. Юристы в оценке разошлись.

Президентский Совет по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства сегодня рассмотрит доработанные поправки в Гражданский, Градостроительный и Земельный кодексы РФ, которые направлены на борьбу с самостроем.

Документы ранее разработал Минстрой, однако весной этого года совет критиковал их за риски снижения правовой определенности гражданского оборота. Ведомство, в частности, предлагало разрешить чиновникам добиваться сноса самовольной постройки даже в том случае, если права на строение есть в едином госреестре недвижимости. Кроме того, предлагалось исключить из ГК нормы, позволяющие через суд узаконить самострой.

Из доработанного текста эти нормы убрали, однако совет вновь выступил против принятия документа. Изменения не устраняют ранее высказанных замечаний», а в ряде случаев и вовсе усугубляют обозначенные проблемы, говорится в заключении на законопроект (есть у «Известий»).

В частности, документ расширяет полномочия местных властей по выдаче внесудебных предписаний на снос самостроя, а также разрешает потребовать привести строение в соответствие с нормативами. Сейчас местные власти могут без суда «предписывать» снос в ряде случаев: если самострой находится на участке в зоне с особыми условиями использования территорий, либо общего пользования, либо в полосе отвода инженерных сетей.

Законопроект разрешает внесудебную ликвидацию построек, если они стоят на участках, правоустанавливающие документы на которые отсутствуют. В случае отсутствия разрешения на строительство чиновники смогут принимать решение о сносе или приведении постройки в соответствие с установленными требованиями. В суде будут разбираться споры только на

«старый» самострой, то есть возведенный до принятия Земельного и Градостроительного кодексов в 2001 и 1998 годах соответственно.

Проект отводит 3–12 месяцев на снос самовольной постройки и от полугода до трех лет на ее приведение в соответствие с требованиями. За неисполнение предписания предусматривается изъятие земли у собственника и продажа ее на торгах. Вырученные средства, за вычетом расходов на организацию торгов и оценку, отдадут бывшему собственнику. Если торги будут признаны несостоявшимися, участок станет муниципальной собственностью. Также к муниципалитету земля уйдет в случае, если новый собственник не снесет самострой в течение года, но в этом случае денег он не получит. При сдаче муниципального участка с самостроем в аренду арендодатель будет обязан его снести или перестроить «за свой счет или с привлечением средств других лиц».

Совет раскритиковал эту норму, указав, что обязанность по сносу самовольной постройки перекладывается на арендатора. Также он отмечает, что изъятие участка — «мера экстраординарная и чрезвычайная», при этом авторы поправок не объяснили, «на защиту какого публичного интереса или для достижения каких целей социальной политики» они направлены.

Мнения юристов об инициативе разошлись. Адвокат из адвокатской конторы «Павлова и партнеры» Константин Савин «крайне негативно» оценивает возможность во внесудебном порядке сносить самострой, возведенный на участке без правоустанавливающих документов. По его мнению, число случаев сноса построек во внесудебном порядке значительно увеличится. — Расширение внесудебного порядка сноса построек снизит правовую защищенность их владельцев, лишит их права заявить о пропуске срока исковой давности, которым они могли бы воспользоваться в суде, — объяснил Константин Савин.

Партнер бюро «Олевинский, Буюкян и партнеры» Дмитрий Терентьев, напротив, полагает, что предложенные изменения могут изменить ситуацию в лучшую сторону, поскольку органы местного самоуправления получат более конкретные права. Например, смогут принять решение не только о сносе, но и о приведении самовольной постройки в соответствие с действующими требованиями, объясняет он. Положительно он оценивает и сроки для сноса и реконструкции самостроя. По его мнению, они «достаточные».

С ним согласен партнер АБ «Линия права» Руслан Нагайбеков. Он поддерживает возможность сноса или реконструкции самостроя в случае отсутствия разрешения на строительство, поскольку в этом случае есть возможность принятия решения об исправлении ситуации и легализации объекта. По мнению Руслана Нагайбекова, нормы об изъятии земли призваны мотивировать собственников исполнять решение органов местного самоуправления. Однако порядок достаточно сложный, и в некоторых случаях возможны злоупотребления. В этом случае, считает он, было бы достаточно административной ответственности, а при необходимости — возмещения органу местного самоуправления расходов на снос объекта.

Источник: [Известия](#)

1.4 Правительство определило, какие застройщики смогут получить помощь от фонда защиты дольщиков

На средства компенсационного фонда смогут рассчитывать:

- юрлица, которые хотят приобрести объект незавершенного строительства и земельный участок или права на него, а также исполнить обязательства застройщика перед дольщиками;



YURBUREAU

- застройщик, в отношении которого возбуждено дело о банкротстве.

Первое правило вступит в силу 21 октября, а второе - только 1 января.

Правительство также определило существенные условия договора о предоставлении средств. Среди них обязанность перечисленных выше лиц открыть банковский счет в уполномоченном банке и вести через него расчеты с техзаказчиком и генподрядчиком. В договоре также должны быть закреплены основания и порядок его расторжения, ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств.

Документ: Постановление Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 N 1234 (вступает в силу 21 октября 2017 года, за исключением отдельных положений)

Источник: [Консультант Плюс](#)

2. Судебная практика

2.1 Верховный суд дал понять судам, что не надо бояться давать отсрочку и рассрочку исполнения судебного акта

Определение ВС от 4 сентября 2017 г. N 77-КГ17-21 отменяет решения районного и областного суда и даёт разъяснения в каких случаях отсрочка(рассрочка) является правомерной.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации рассмотрела в открытом судебном заседании 4 сентября 2017 г. материалы гражданского дела по иску негосударственного образовательного учреждения дошкольного и начального общего образования "Счастливые дети" к Шеляковой А.В. о взыскании расходов, связанных с обучением, по кассационной жалобе Шеляковой А.В. на определение Советского районного суда г. Липецка от 4 октября 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Липецкого областного суда от 16 ноября 2016 г., которыми отказано в удовлетворении заявления Шеляковой А.В. об отсрочке исполнения решения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации установила:

решением Советского районного суда г. Липецка от 6 апреля 2015 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Липецкого областного суда от 1 июля 2015 г., с Шеляковой А.В. в пользу негосударственного образовательного учреждения дошкольного и начального общего образования "Счастливые дети" взысканы денежные средства в размере 200 177 руб. 71 коп. в счет возмещения затрат, понесенных работодателем на обучение работника, и судебные расходы в сумме 5201 руб. 78 руб.

13 сентября 2016 г. Шелякова А.В. через своего представителя Андрееву Т.В. обратилась в Советский районный суд г. Липецка с заявлением об отсрочке исполнения решения Советского районного суда г. Липецка от 6 апреля 2015 г. до 5 июня 2018 г., то есть до достижения ее ребенком Шеляковой Я.С. возраста трех лет.

В качестве обстоятельств, которые существенно затрудняют для нее исполнение решения суда, Шелякова А.В. в заявлении указала на то, что она не работает, имеет на иждивении

малолетнего ребенка, <...> года рождения, по уходу за которым ежемесячно получает пособие в сумме 2908 руб. 62 коп., кроме того, находится в состоянии беременности, несет расходы на содержание съемного жилья и оплату коммунальных услуг.

Определением Советского районного суда г. Липецка от 4 октября 2016 г. Шеляковой А.В. отказано в отсрочке исполнения решения Советского районного суда г. Липецка от 6 апреля 2015 г.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Липецкого областного суда от 16 ноября 2016 г. определение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В поданной в Верховный Суд Российской Федерации кассационной жалобе Шеляковой А.В. ставится вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены определения Советского районного суда г. Липецка от 4 октября 2016 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Липецкого областного суда от 16 ноября 2016 г.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы 31 мая 2017 г. судьей Верховного Суда Российской Федерации Пчелинцевой Л.М. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и ее же определением от 1 августа 2017 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещены о времени и месте рассмотрения дела в кассационном порядке. В судебное заседание суда кассационной инстанции не явился представитель заинтересованного лица негосударственного образовательного учреждения дошкольного и начального общего образования "Счастливые дети", о причинах неявки сведений не представил. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьей 385 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее - ГПК РФ), считает возможным рассмотреть дело в его отсутствие.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, так как имеются предусмотренные законом основания для отмены в кассационном порядке обжалуемых судебных постановлений.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (статья 387 ГПК РФ).

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что в настоящем деле такого характера существенные нарушения норм процессуального права были допущены судами первой и апелляционной инстанций, и они выразились в следующем.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Шелякова А.В. (до заключения брака 30 августа 2014 г. с Шеляковым С.В. имела фамилию Юркова) с 1 декабря 2012 г. по 7 апреля 2014

г. работала в негосударственном образовательном учреждении дошкольного и начального общего образования "Счастливые дети" в должности помощника воспитателя.

15 декабря 2012 г. между Шеляковой А.В. и негосударственным образовательным учреждением дошкольного и начального общего образования "Счастливые дети" заключено соглашение о направлении Шеляковой А.В. за счет средств работодателя на обучение и стажировку в г. Санкт-Петербург в Высшую школу Монтессори-метода Учебного центра АМИ в России.

По условиям данного соглашения Шелякова А.В. обязалась проработать в негосударственном образовательном учреждении дошкольного и начального общего образования "Счастливые дети" не менее 60 месяцев со дня возвращения со стажировки, а также возместить все расходы на обучение и стажировку, понесенные работодателем, в случае увольнения без уважительных причин до истечения указанного выше срока.

Согласно имеющимся в материалах дела приходным кассовым ордерам стоимость услуг по обучению Шеляковой А.В. в Высшей школе Монтессори-метода Учебного центра АМИ в России составила 185 000 руб.

Приказом директора негосударственного образовательного учреждения дошкольного и начального общего образования "Счастливые дети" от 7 апреля 2014 г. N 41 Шелякова А.В. была уволена из негосударственного образовательного учреждения дошкольного и начального общего образования "Счастливые дети" по основанию, предусмотренному подпунктом "а" пункта 6 части 1 статьи 81 Трудового кодекса Российской Федерации (за прогул).

Негосударственное образовательное учреждение дошкольного и начального общего образования "Счастливые дети" обратилось в суд с исковым заявлением к Шеляковой А.В. о взыскании с нее расходов на обучение в сумме 185 000 руб. и на проживание в период обучения в размере 28 800 руб., процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 7 апреля 2014 г. по день вынесения решения в сумме 32 280 руб. 26 коп., а также расходов на оплату государственной пошлины в размере 6910 руб.

Решением Советского районного суда г. Липецка от 6 апреля 2015 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Липецкого областного суда от 1 июля 2015 г., исковые требования негосударственного образовательного учреждения дошкольного и начального общего образования "Счастливые дети" удовлетворены частично. Суд взыскал с Шеляковой А.В. в пользу негосударственного образовательного учреждения дошкольного и начального общего образования "Счастливые дети" денежные средства в сумме 200 177 руб. 71 коп. (стоимость услуг по обучению и проценты за пользование чужими денежными средствами), а также судебные расходы в сумме 5201 руб. 78 коп. В удовлетворении остальной части исковых требований суд отказал.

Данное решение суда вступило в законную силу.

Постановлением судебного пристава-исполнителя Управления Федеральной службы судебных приставов по Липецкой области от 17 июня 2016 г. на основании поступившего 17 июня 2016 г. на исполнение исполнительного листа, выданного 8 июля 2015 г. Советским районным судом г. Липецка в отношении должника Шеляковой А.В., возбуждено исполнительное производство N <...>, установлен срок для добровольного исполнения должником требований, содержащихся в указанном исполнительном листе.

По информации начальника Правобережного районного отдела судебных приставов города Липецка Управления Федеральной службы судебных приставов по Липецкой области от 4

октября 2016 г. по состоянию на указанную дату задолженность в сумме 205 379 руб. 49 коп. Шеляковой А.В. не погашена.

30 июня 2016 г. Шелякова А.В. обращалась в Советский районный суд г. Липецка с заявлением о предоставлении ей рассрочки исполнения решения Советского районного суда г. Липецка от 6 апреля 2015 г., ссылаясь на наличие обстоятельств, существенно затрудняющих для нее возможность единовременного исполнения решения суда, поскольку она не работает, получает только пособие по уходу за ребенком, вынуждена содержать съемное жилье и оплачивать коммунальные услуги, имеет на иждивении малолетнего ребенка, <...> года рождения, кроме того, она находится в состоянии беременности.

Определением Советского районного суда г. Липецка от 14 июля 2016 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Липецкого областного суда от 7 сентября 2016 г., Шеляковой А.В. отказано в предоставлении рассрочки исполнения решения Советского районного суда г. Липецка от 6 апреля 2015 г.

13 сентября 2016 г. Шелякова А.В. через своего представителя Андрееву Т.В. обратилась в Советский районный суд г. Липецка с заявлением об отсрочке исполнения решения Советского районного суда г. Липецка от 6 апреля 2015 г. до 5 июня 2018 г., то есть до достижения ее ребенком Шеляковой Я.С. возраста трех лет, ссылаясь на те же обстоятельства, что и в заявлении, направленном в суд 30 июня 2016 г.

Отказывая в удовлетворении заявления Шеляковой А.В. о предоставлении ей отсрочки исполнения решения Советского районного суда г. Липецка от 6 апреля 2015 г., суд первой инстанции исходил из того, что заявителем не было представлено убедительных и бесспорных доказательств, подтверждающих ее затруднительное материальное положение, которое бы существенно препятствовало исполнению указанного решения суда. Наличие на иждивении несовершеннолетнего ребенка, беременность Шеляковой А.В. и ее нуждаемость в усиленном питании, по мнению суда первой инстанции, не могут быть признаны безусловными основаниями для длительного неисполнения решения суда и нарушения прав взыскателя. Суд первой инстанции указал, что наличие договора найма жилого помещения с необходимостью оплаты денежных средств по нему, а также неоплата заявителем денежных средств адвокату на основании соглашения, заключенного ранее на возмездной основе, не являются доказательствами, бесспорно подтверждающими затруднительное материальное положение Шеляковой А.В. По мнению суда первой инстанции, предоставление отсрочки или рассрочки исполнения судебных постановлений - это право суда с учетом имущественного положения сторон либо других обстоятельств, обуславливающих невозможность исполнения решения суда.

С выводами суда первой инстанции согласился суд апелляционной инстанции, дополнительно приведя доводы о том, что беременность Шеляковой А.В., наличие у нее на иждивении несовершеннолетнего ребенка и нахождение ее в отпуске по уходу за ребенком не могут быть отнесены к исключительным обстоятельствам, затрудняющим исполнение решения суда и служить основанием для отсрочки его исполнения. Недостаточность у Шеляковой А.В. денежных средств для исполнения судебного акта сама по себе не является безусловным основанием для предоставления отсрочки исполнения судебного решения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы судов первой и апелляционной инстанций сделаны с существенным нарушением норм процессуального права.

Согласно части 1 статьи 46 Конституции Российской Федерации каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод.

Российская Федерация как правовое государство обязана обеспечивать эффективную систему гарантирования защиты прав и свобод человека и гражданина посредством правосудия, отвечающего требованиям справедливости (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 16 марта 1998 г. N 9-П, от 10 февраля 2006 г. N 1-П и др.).

Правосудие по гражданским делам осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон (часть 1 статьи 12 ГПК РФ).

Суд, сохраняя независимость, объективность и беспристрастность, осуществляет руководство процессом, разъясняет лицам, участвующим в деле, их права и обязанности, предупреждает о последствиях совершения или несовершения процессуальных действий, оказывает лицам, участвующим в деле, содействие в реализации их прав, создает условия для всестороннего и полного исследования доказательств, установления фактических обстоятельств и правильного применения законодательства при рассмотрении и разрешении гражданских дел (часть 2 статьи 12 ГПК РФ).

Вступившие в законную силу судебные постановления, как установлено частью 2 статьи 13 ГПК РФ, являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, граждан, организаций и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации.

В соответствии со статьей 434 ГПК РФ при наличии обстоятельств, затрудняющих исполнение судебного постановления или постановлений иных органов, взыскатель, должник, судебный пристав-исполнитель вправе поставить перед судом, рассмотревшим дело, или перед судом по месту исполнения судебного постановления вопрос об отсрочке или о рассрочке исполнения, об изменении способа и порядка исполнения, а также об индексации присужденных денежных сумм. Такие заявления сторон и представление судебного пристава-исполнителя рассматриваются в порядке, предусмотренном статьями 203 и 208 указанного кодекса.

Согласно части 1 статьи 203 ГПК РФ суд, рассмотревший дело, по заявлениям лиц, участвующих в деле, судебного пристава-исполнителя либо исходя из имущественного положения сторон или других обстоятельств вправе отсрочить или рассрочить исполнение решения суда, изменить способ и порядок его исполнения.

Аналогичные положения содержатся в части 1 статьи 37 Федерального закона от 2 октября 2007 г. N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве", предусматривающей, что взыскатель, должник, судебный пристав-исполнитель вправе обратиться с заявлением о предоставлении отсрочки или рассрочки исполнения судебного акта, акта другого органа или должностного лица, а также об изменении способа и порядка его исполнения в суд, другой орган или к должностному лицу, выдавшим исполнительный документ.

Заявление об отсрочке или рассрочке исполнения решения суда рассматривается в судебном заседании. Лица, участвующие в деле, извещаются о времени и месте судебного заседания, однако их неявка не является препятствием к рассмотрению и разрешению поставленного перед судом вопроса (часть 2 статьи 203 ГПК РФ).

На определение суда об отсрочке или о рассрочке исполнения решения суда, об изменении способа и порядка его исполнения может быть подана частная жалоба (часть 3 статьи 203 ГПК РФ). В определении суда должны быть указаны, в том числе мотивы, по которым суд пришел к своим выводам, и ссылка на законы, которыми суд руководствовался (пункт 5 части 1 статьи 225 ГПК РФ).

Как разъяснено в пункте 25 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2015 г. N 50 "О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства", по смыслу положений статьи 37 Закона об исполнительном производстве, статьи 434 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, статьи 358 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и статьи 324 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, основаниями для предоставления отсрочки или рассрочки исполнения исполнительного документа могут являться неустраняемые на момент обращения в суд обстоятельства, препятствующие исполнению должником исполнительного документа в установленный срок. Вопрос о наличии таких оснований решается судом в каждом конкретном случае с учетом всех имеющих значение фактических обстоятельств, к которым, в частности, могут относиться тяжелое имущественное положение должника, причины, существенно затрудняющие исполнение, возможность исполнения решения суда по истечении срока отсрочки. При предоставлении отсрочки или рассрочки судам необходимо обеспечивать баланс прав и законных интересов взыскателей и должников таким образом, чтобы такой порядок исполнения решения суда отвечал требованиям справедливости, соразмерности и не затрагивал существа гарантированных прав лиц, участвующих в исполнительном производстве, в том числе права взыскателя на исполнение судебного акта в разумный срок (абзацы первый, второй и третий пункта 25 названного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации).

Исходя из разъяснений, содержащихся в абзаце третьем пункта 23 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 26 июня 2008 г. N 13 "О применении норм Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении и разрешении дел в суде первой инстанции", при рассмотрении заявлений лиц, участвующих в деле, судебного пристава-исполнителя об отсрочке или рассрочке исполнения решения суда с учетом необходимости своевременного и полного исполнения решения суда в каждом случае следует тщательно оценивать доказательства, представленные в обоснование просьбы об отсрочке (рассрочке), и материалы исполнительного производства, если исполнительный документ был предъявлен к исполнению.

Суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств (часть 1 статьи 67 ГПК РФ).

Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности (часть 3 статьи 67 ГПК РФ).

Как следует из положений части 4 статьи 67 ГПК РФ, результаты оценки доказательств суд обязан отразить в судебном акте, в котором приводятся мотивы, по которым одни доказательства приняты в качестве средств обоснования выводов суда, другие доказательства отвергнуты судом, а также основания, по которым одним доказательствам отдано предпочтение перед другими.

Из приведенных нормативных положений в их системной взаимосвязи, разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации по их применению следует, что по заявлению лиц, участвующих в деле, судебного пристава-исполнителя суд вправе решить вопрос об отсрочке исполнения решения при наличии установленных законом оснований и исходя из совокупности представленных сторонами доказательств с учетом принципов равноправия и состязательности сторон, а также принципа справедливости судебного разбирательства. Основанием для



отсрочки или рассрочки исполнения решения являются неустранимые на момент обращения в суд обстоятельства, которые носят исключительный характер, свидетельствуют о невозможности или крайней затруднительности исполнения решения суда. К числу указанных обстоятельств могут быть отнесены в том числе тяжелое имущественное положение должника, причины, существенно затрудняющие исполнение, возможность исполнения решения суда по истечении срока отсрочки. Суд при рассмотрении заявлений лиц, участвующих в деле, судебного пристава-исполнителя об отсрочке или рассрочке исполнения решения суда в каждом конкретном случае должен установить наличие или отсутствие таких обстоятельств, препятствующих исполнению должником исполнительного документа в установленный срок. При этом суд обязан оценить все представленные должником доводы о необходимости отсрочки или рассрочки исполнения решения суда, возражения взыскателя относительно этой отсрочки или рассрочки по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном их исследовании, и исчерпывающим образом мотивировать свои выводы по данному вопросу в определении суда.

Таким образом, вопрос о предоставлении отсрочки или рассрочки исполнения решения суда разрешается судом не произвольно, а с учетом необходимости обеспечения баланса прав и законных интересов взыскателей и должников, соблюдения гарантированных прав лиц, участвующих в исполнительном производстве, требований справедливости и соразмерности. Судом первой инстанции при рассмотрении заявления Шеляковой А.В. о предоставлении отсрочки исполнения решения Советского районного суда г. Липецка от 6 апреля 2015 г. указанные требования норм процессуального права не выполнены, разъяснения по их применению, содержащиеся в приведенных выше постановлениях Пленума Верховного Суда Российской Федерации, не учтены.

В нарушение положений статьи 67 ГПК РФ суд первой инстанции не исследовал и не дал надлежащей оценки доводам Шеляковой А.В. и представленным ею доказательствам в подтверждение наличия у нее исключительных обстоятельств, затрудняющих исполнение решения суда.

Так, Шелякова А.В., обратившись в суд с заявлением о предоставлении отсрочки исполнения решения Советского районного суда г. Липецка от 6 апреля 2015 г., ссылаясь на то, что в настоящее время у нее отсутствует возможность исполнить решение суда, поскольку с 30 августа 2014 г. она состоит в браке с Шеляковым С.В., 5 июня 2015 г. у нее родилась дочь Шелякова Я., в связи с чем она не работает и находится в отпуске по уходу за ребенком и, кроме этого, вновь пребывает в состоянии беременности, никакого дохода и имущества не имеет, несет расходы по содержанию жилого помещения, занимаемого их семьей на условиях договора найма.

В материалах дела имеются представленные Шеляковой А.В. в качестве доказательств, подтверждающих названные обстоятельства, копии свидетельств о заключении брака от 30 августа 2014 г. и о рождении ребенка от 11 июня 2015 г., справка областного бюджетного учреждения "Центр социальной защиты населения по Чаплыгинскому району" от 24 июня 2016 г. N 303 о том, что Шелякова А.В. получает ежемесячное пособие по уходу за ребенком в размере 2908 руб. 62 коп. в месяц, справка государственного учреждения здравоохранения "Липецкая городская поликлиника N 4" от 22 июня 2016 г. N 336, из которой следует, что она находилась под наблюдением в указанном учреждении здравоохранения с диагнозом: беременность 7 - 8 недель. Кроме того, Шеляковой А.В. представлен в дело договор найма занимаемого ее семьей жилого помещения от 9 апреля 2016 г., а также справка ООО "ЙОКОХАМА Р.П.З.", выданная 23 июня 2016 г. и содержащая сведения о том, что ее супруг Шеляков С.В. работает на данном предприятии оператором автоматических и

полуавтоматических линий, станков и установок, размер его заработной платы за май 2016 года составил 24 982 руб. 78 коп.

Как усматривается из протокола судебного заседания суда первой инстанции от 4 октября 2016 г. и протокола судебного заседания судебной коллегии по гражданским делам Липецкого областного суда от 16 ноября 2016 г., в нарушение требований статей 59, 60, 67 ГПК РФ доказательства, которые Шелякова А.В. представила в обоснование просьбы об отсрочке исполнения решения Советского районного суда г. Липецка от 6 апреля 2015 г., судами первой и апелляционной инстанций не исследовались и оценки судов с точки зрения их относимости, допустимости и достаточности в их взаимосвязи и совокупности не получили. Судами также не были истребованы и исследованы материалы исполнительного производства, возбужденного в отношении должника Шеляковой А.В.

Судебные инстанции, делая вывод об отсутствии доказательств, подтверждающих наличие у Шеляковой А.В. исключительных обстоятельств, затрудняющих для нее исполнение решения суда в установленный законом срок, фактически не рассмотрели вопрос о наличии таких исключительных обстоятельств с учетом всех конкретных обстоятельств данного дела и не мотивировали исчерпывающим образом свой вывод в обжалуемых судебных постановлениях.

Не основаны на имеющихся в деле доказательствах и нормах права приведенные в обоснование указанного выше вывода доводы суда апелляционной инстанции о том, что беременность Шеляковой А.В., наличие у нее на иждивении несовершеннолетнего ребенка и нахождение ее в отпуске по уходу за ребенком не могут быть отнесены к исключительным обстоятельствам, затрудняющим исполнение решения суда, так как недостаточность у Шеляковой А.В. денежных средств для исполнения судебного акта сама по себе не является безусловным основанием для предоставления отсрочки исполнения судебного решения.

Суд апелляционной инстанции, сославшись в определении на имеющиеся в материалах дела сведения о получении супругом Шеляковой А.В. заработной платы за май 2016 года в размере 24 982 руб. 78 коп., не исследовал вопрос как о доходе супруга Шеляковой А.В., так и о наличии у нее самой какого-либо дохода, не дал оценки факту получения Шеляковой А.В. ежемесячного пособия по уходу за ребенком в размере 2908 руб. 62 коп., которое исходя из положений пункта 12 части 1 статьи 101 Федерального закона от 2 октября 2007 г. N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" и статьи 3 Федерального закона от 19 мая 1995 г. N 81-ФЗ "О государственных пособиях гражданам, имеющим детей" не относится к видам доходов, на которые может быть обращено взыскание по исполнительным документам.

Кроме того, суд апелляционной инстанции, как и суд первой инстанции, не учел, что согласно Конституции Российской Федерации в Российской Федерации обеспечивается государственная поддержка семьи, материнства, отцовства и детства, инвалидов, пожилых граждан, развивается система социальных служб, устанавливаются государственные пенсии, пособия и иные гарантии социальной защиты (статья 7); материнство и детство, семья находятся под защитой государства (статья 38, часть 1); гарантируется право на заботу о детях и их воспитание (статья 38, часть 2); право на социальное обеспечение по возрасту, в случае болезни, инвалидности, потери кормильца, для воспитания детей и в иных случаях, установленных законом (статья 39, часть 1).

В связи с этим при оценке указанных Шеляковой А.В. обстоятельств, затрудняющих исполнение ею судебного акта, судебным инстанциям надлежало исходить из необходимости соблюдения баланса интересов взыскателя и должника как участников исполнительного производства с учетом гарантированных Конституцией Российской Федерации прав Шеляковой А.В. на материнство, на заботу о детях и их воспитание, на сохранение условий, обеспечивающих выполнение ею социальных функций, связанных с материнством и детством.



Судам также следовало принять во внимание, что поскольку в силу части 3 статьи 17 Конституции Российской Федерации осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц, то защита прав и законных интересов участников исполнительного производства должна быть соразмерной, то есть при защите прав взыскателя (в данном случае юридического лица) не должны нарушаться конституционные права гражданина-должника, что не было учтено судами первой и апелляционной инстанций. При таких обстоятельствах выводы судебных инстанций об отказе Шеляковой А.В. в предоставлении отсрочки исполнения решения Советского районного суда г. Липецка от 6 апреля 2015 г. в связи с отсутствием исключительных обстоятельств, препятствующих исполнению должником исполнительного документа в установленный срок, нельзя признать правомерными.

Ввиду изложенного обжалуемые судебные постановления не отвечают требованиям законности, поскольку они приняты с существенными нарушениями норм процессуального права, повлиявшими на исход дела, без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, что согласно статье 387 ГПК РФ является основанием для отмены обжалуемых судебных постановлений и направления дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить заявление Шеляковой А.В. в соответствии с требованиями процессуального закона и установленными по делу обстоятельствами.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 387, 388, 390 ГПК РФ, определила:

определение Советского районного суда г. Липецка от 4 октября 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Липецкого областного суда от 16 ноября 2016 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции - Советский районный суд г. Липецка.

Источник: [Консультант Плюс](#)

2.2 Компания может взыскать с публичного органа убытки, если он затянул приватизацию земли

Это право за организацией признал АС Московского округа.

Муниципалитет своевременно не предоставил юрицу участок в собственность. Такое бездействие признали незаконным, и впоследствии выкуп земли все-таки состоялся.

Пока местные власти бездействовали, компании пришлось платить за аренду участка. Это обошлось гораздо дороже земельного налога, который организация платила бы, получи она участок в собственность вовремя. Разницу между арендной платой и земельным налогом суд посчитал убытками компании.

Ранее аналогичное мнение высказывал Верховный Суд.

Отметим, не всегда удастся доказать причинно-следственную связь между бездействием публичного органа и возникшими убытками.

Документ: Постановление Арбитражного суда Московского округа от 12.09.2017 по делу N A41-86298/16

Источник: [Консультант Плюс](#)

3. Полезная юридическая информация. Примеры из практики

3.1 Реальный пример из практики, когда действительно стоит оспаривать кадастровую стоимость

Проекты по оспариванию кадастровой стоимости требуют ряда затрат (стоимость работы оценщиков и юристов), однако в определенных случаях они полностью окупаются.

Недавно мы получили для наших клиентов судебные решения по установлению кадастровой стоимости в размере рыночной, благодаря которым экономия на налоге составит 4 млн. руб. в год!

Собственник нежилого помещения в Москве, расположенного в офисном здании, обратился в Компанию «Юридическое бюро» по вопросу оспаривания кадастровой стоимости своей недвижимости. Такая необходимость возникла в связи с существенным увеличением налога на имущество, так как здание, в котором располагается данное помещение, было включено в Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость¹.

Юристами Компании «Юридическое бюро» была запрошена предварительная оценка рыночной стоимости данной недвижимости у специалистов-оценщиков. После получения ответа стало ясно, что кадастровая стоимость помещения существенно завышена по сравнению с его рыночной стоимостью, в связи с чем шансы на успешное оспаривание кадастровой стоимости весьма велики. Расчет максимально возможной суммы снижения налога по предварительным подсчетам составил около 4,5 млн. руб./год.

С помощью квалифицированных оценщиков был подготовлен мотивированный отчет о снижении кадастровой стоимости, получено заключение СРО на него. Поскольку собственником помещения является физическое лицо, предварительное обращение в Комиссию при Росреестре не являлось обязательным. Ввиду того, что величина запрашиваемого снижения кадастровой стоимости составляла более 40 %, что исключало вероятность урегулирования спора в досудебном порядке, юристами Компании «Юридическое бюро» было принято решение сразу обращаться в суд, для чего было подготовлено соответствующее заявление.

В процессе рассмотрения дела судом была назначена и проведена судебная оценочная экспертиза, что является обычной практикой по спорам такого рода. В результате рассмотрения дела заявленные требования были удовлетворены частично, что означало для Клиента экономию на налоге в размере более 2 млн. рублей в год.

Результат:

Представители Компании "Юридическое бюро" успешно оспорили кадастровую стоимость в суде. С учетом того, что очередная Государственная кадастровая оценка, скорее всего, будет проведена в отношении объекта не ранее чем через 2 года, наш клиент сможет сэкономить на налоге около 4 млн. руб.

¹ - Проверить свою недвижимость можно с помощью справочного сервиса [Департамента экономической политики и развития города Москвы](#)

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

3.2 Как получить наследство

Многие представляют себе процесс получения наследства так: в дорогом кабинете, переполненном опечаленными родственниками, друзьями и коллегами, нотариус торжественно

разрывает конверт и оглашает последнюю волю умершего. При этом кто-то вмиг становится богачём, другие уходят ни с чем. Эта картина, так часто встречающаяся в художественных фильмах, не имеет ничего общего с действительностью. О том, как все происходит на самом деле, – наш материал.

Умер человек, оставил он завещание или нет – никто не знает. Что делать?

Конечно, можно попробовать поискать завещание у него дома – где-то должен храниться второй экземпляр. Однако более простой и понятный способ – обратиться к нотариусу. Для этого нужно иметь при себе паспорт, свидетельство о смерти (или выписку из ЗАГСа) и документ, подтверждающий родство с наследодателем. "Запрос нотариусу о наличии завещания может подать лишь родственник умершего. Другим лицам сделать это невозможно", – сообщила адвокат ЮГ "Яковлев и Партнеры" Марина Костина.

У каждого нотариуса есть доступ к Единой информационной системе, в которой имеются сведения обо всех завещаниях на территории России. Так что для розыска завещания можно обратиться к любому нотариусу, но лучше к тому, который обслуживает последнее место жительства наследодателя.

Почему мне лучше идти именно к этому нотариусу?

Потому что местом открытия наследства является последнее место жительства наследодателя. Если оно неизвестно или находится за пределами страны, местом открытия наследства признается место нахождения такого наследственного имущества. Если имущество находится в разных местах, местом открытия наследства является место нахождения входящей в его состав недвижимости или наиболее ценной ее части, а при отсутствии недвижимого имущества – место нахождения движимого имущества или наиболее ценной его части. Ценность имущества определяется исходя из рыночной стоимости (ст. 1115 ГК).

Случаются ситуации, когда в наследстве появляется иностранный элемент. Допустим, у умершего было имущество в России, а последнее место жительства находилось за границей. Тогда место открытия наследства определяется на основании международного договора. Если такого договора нет, то необходимо прибегнуть к праву страны, где наследодатель имел последнее место жительства.

При наличии двух и более наследников они обращаются с заявлениями о принятии наследства или об отказе от наследства к нотариусу, открывшему наследственное дело по первому заявлению.

При этом поменять нотариуса, который ведет наследственное дело, нельзя. Ведение наследственного дела после смерти гражданина входит в компетенцию только одного нотариуса, объясняет юрист практики "Сделки и Корпоративное право" Санкт-Петербургского офиса ЮФ «Борениус» Наталья Кашина. Нотариус, открывший наследственное дело, ведет его до конца и выдает свидетельство о праве на наследство.

Когда можно открыть и принять наследство?

Открыть наследство можно со дня смерти наследодателя, а принять – в течение шести месяцев с даты смерти (п. 1 ст. 1152, п. 1 ст. 1154 ГК). Если право наследования возникает для других лиц вследствие отказа наследника от наследства или отстранения наследника, такие лица могут принять наследство в течение шести месяцев со дня возникновения у них права наследования. Лица, для которых право наследования возникает только вследствие непринятия наследства другим наследником, могут принять наследство в течение девяти месяцев со дня смерти

наследодателя. Адвокат национальной ЮК "Митра" Алина Зеленская объяснила: срок принятия наследства истекает в последний месяц срока в тот же по числу день, в который произошло открытие наследства.

Что нужно для принятия наследства?

Подать нотариусу по месту открытия наследства заявление о его принятии. Сделать это можно лично или через представителя (если в доверенности прописано соответствующее полномочие). Еще одним способом принятия наследства является так называемое фактическое принятие. Как правило, это происходит в случае совместного проживания наследодателя и наследника. Однако закон допускает и другие варианты, когда наследник:

- вступил во владение или в управление наследственным имуществом;
- принял меры по сохранению наследственного имущества, защите его от посягательств или притязаний третьих лиц;
- оплатил расходы на содержание наследственного имущества;
- оплатил долги наследодателя или получил от третьих лиц причитавшиеся наследодателю деньги.

Нотариус выдает свидетельство о праве на наследство по завещанию или о праве на наследство по закону. Получить его можно через шесть месяцев со дня открытия наследства. Если имеются достоверные сведения о том, что все наследники обратились за выдачей свидетельства, оно может быть выдано до истечения шестимесячного срока (ст. 1163 ГК). "Однако на практике нотариусы почти всегда ждут шести месяцев со дня смерти и только после этого выдают свидетельства", – сообщила юрист "Князев и партнеры" Мария Рулькова.

Может ли нотариус сам найти наследников?

Да, мало того, он обязан сделать это после открытия наследства (если, конечно, у него есть информация о месте жительства наследников; получить ее он может от первого обратившегося наследника). Если такой информации нет, нотариус может разместить публичное сообщение о поиске в СМИ.

Круг наследников определен, все извещены. Кто и где должен искать имущество наследодателя?

Нотариус обязан оказывать содействие в осуществлении прав и защите законных интересов (ст. 16 Основ законодательства о нотариате). Однако прямой обязанности искать имущество у него нет, поэтому потенциальным наследникам лучше самим озадачиться его поиском. "Некоторую информацию можно получить с помощью открытых баз данных. Речь идет об участии наследодателя в обществе с ограниченной ответственностью и о наличии у него недвижимости (если известен ее адрес)", – напомнила управляющий партнер, руководитель направления "Семейное и наследственное право" АК "Павлова и партнеры" Галина Павлова. Кроме того, если у наследников есть какие-то догадки относительно имущества, имеет смысл сообщить о них нотариусу, который отправит запрос в соответствующий банк, госорган или юридическое лицо, – те обязаны предоставить ответ на нотариальный запрос.

Что делать, если завещаний несколько?

Если в каждом из неотозванных (неотмененных) завещаний содержится распоряжение относительно различного имущества, то все эти завещания являются действительными и

должны быть приняты во внимание нотариусом. Если в завещаниях речь идет об одном и том же имуществе, то действительным считается последнее, поскольку каждое следующее завещание отменяет предыдущее полностью или в той части, в которой оно противоречит последнему. В случае, если последнее завещание признается недействительным, в силе остается предыдущее завещание, если оно не было отменено самим завещателем посредством распоряжения об отмене.

Что такое обязательная доля в наследстве?

Существуют наследники, которые имеют право на обязательную долю в наследстве, – их нельзя лишить наследства, даже составив завещание в пользу других лиц. К ним относятся несовершеннолетние или нетрудоспособные дети наследодателя, его нетрудоспособные супруг и родители, а также нетрудоспособные иждивенцы – они наследуют независимо от содержания завещания не менее половины доли, которая причиталась бы каждому из них при наследовании по закону (ст. 1149 ГК).

Могут ли наследники по-своему поделить имущество?

Сначала наследство распределяется между наследниками согласно завещанию или закону. После этого наследники могут разделить его в иных пропорциях – при обоюдном согласии. "При этом важно отметить, что соглашение о разделе недвижимости заключается только после оформления свидетельства на наследство. При отсутствии недвижимости соглашение о разделе движимого имущества можно заключить и до оформления указанного свидетельства", – сообщил управляющий партнер ЮФ "Интеллектуальный капитал" Роман Скляр. Указанное соглашение удостоверяет нотариус.

Я готов принять в наследство имущество, но хочу отказаться от долгов наследодателя. Так можно?

Нет, нельзя. Принятие наследником части наследства означает принятие всего причитающегося ему наследства, в чем бы оно ни заключалось и где бы ни находилось (ст. 1152 ГК). "Таким образом, следует ответственно подойти к оценке актива и пассива наследственной массы. Причем необходимо учитывать, что отказ от части наследства не допускается и является отказом от всего наследства", – напомнила юрист департамента правового консалтинга и налоговой практики "КСК групп" Олеся Гулина.

Я боюсь, что другой наследник спрячет, продаст или уничтожит часть имущества до принятия наследства. Что делать?

В период между открытием наследства и его принятием, то есть в течение полугода (или в некоторых случаях девяти месяцев), нотариус обязан обеспечить сохранность имущества. Сделать это он может как по собственной инициативе, так и по заявлению заинтересованных лиц. "А это не только наследники, но и кредиторы наследодателя, органы опеки и попечительства и иные лица", – замечает адвокат, руководитель проектов АБ "S&K Вертикаль" Юлия Андреева. Она объясняет, как сохранить имущество:

- сделать опись в присутствии двух свидетелей;
- принять на депозит нотариуса наличные, входящие в состав наследства;
- передать наследственное имущество на хранение кому-либо из наследников или любому другому лицу по усмотрению нотариуса;

- передать управление имуществом по договору доверительного управления. При этом нотариус не вправе отказать в удовлетворении такой просьбы (№ [33-3486/2013](#));
- направить обязательное для исполнения поручение должностному лицу в случае, если имущество находится на удаленной территории.

Если другой наследник все-таки продал, спрятал или уничтожил имущество, можно обратиться в суд или правоохранительные органы.

Как поделить движимые вещи?

Если отсутствует завещание или в нем не указано, кому и в какой степени передать движимое имущество, вещи делятся в равных долях между всеми наследниками. Однако лицо, проживающее совместно с завещателем, имеет преимущественное право на предметы обычной домашней обстановки. "Бывают случаи, когда такие вещи составляют большую часть наследственной массы. Впоследствии получится, что проживавший с умершим наследник получит больше других. Чтобы уравнивать доли, ему придется выплатить иным наследникам денежную компенсацию", – объяснила Гулина. Если наследники не могут поделить движимое имущество между собой, следует обратиться в суд.

После принятия наследства выяснилось, что у наследодателя есть еще имущество. Как быть? Обратиться к нотариусу, сообщить ему об этом и добиться возобновления закрытого наследственного дела. Процедура возобновления та же, что и при открытии и принятии наследства. При этом нотариус выдаст дополнительное свидетельство о праве на наследство.

Что произойдет, если после принятия наследства обнаружатся другие наследники?

Им надо будет доказать в судебном порядке, что срок для принятия наследства пропущен по уважительной причине. Если суд восстановит срок, ранее выданные свидетельства аннулируются, а взамен будут выданы новые с учетом доли таких наследников.

Источник: [Право.ру](#)

3.3 Как правильно продать ипотечную квартиру и купить в кредит новую

Нередки случаи, когда владелец купленной в ипотеку квартиры решает расстаться со своей недвижимостью раньше, чем выплатил кредит. При этом покупка нового жилья также потребует привлечения кредитных ресурсов. Какие проблемы возникают при организации сделок такого вида?

Где взять денег

Шаг первый. Необходимо определить стоимость своей квартиры. Это можно сделать с помощью онлайн-калькулятора или обратившись в агентство недвижимости. Далее рассчитайте, какая доплата потребуется для покупки желаемого жилья. Уточнив в банке остаток по действующему кредиту, можно оценить возможность увеличения долга на необходимую сумму.

Технически удобнее всего подавать заявку на новый кредит в том же банке, который выдал действующий заем. Но этот подход не всегда выгоден экономически: условия кредитования постоянно меняются, и велика вероятность, что в другом банке ставка будет ниже. Однако добиться одобрения кредита на значительную сумму от нового банка сложнее, так как заемщик должен отразить обязательства по имеющемуся кредиту в заполняемой им анкете. При этом для финансового учреждения важен не столько размер остатка долга, сколько соотношение платежей к доходу заемщика. Юридически запрета на оформление второй ипотеки нет, но размер нового кредита строго ограничен доходами его получателя. Предельное допустимое соотношение платеж-доход каждый банк определяет сам, но обычно этот показатель составляет порядка 50-55%. К примеру, если при зарплате в 100 000 руб. у вас уже есть кредит с платежом 50 000 ежемесячно, в новом кредите вам, скорее всего, откажут.

Выход из ситуации есть: можно договориться о получении ипотеки в новом банке без учета размера прошлого долга, но с отлагательным условием. Сегодня конкуренция на финансовом рынке достаточно высока, поэтому велика вероятность, что лояльный банк пойдет навстречу клиенту. Он может одобрить кредит, поставив условием его выдачи погашение заемщиком имеющегося долга.

Шаг второй. Параллельно с поиском ипотечного банка следует выставить свою недвижимость на продажу. По нашим данным, в настоящее время средний срок экспозиции на вторичном рынке составляет около 100 дней. При этом решение банка действует всего три месяца. Возможно, чтобы скорее найти покупателя, придется предложить ему дисконт от рыночной цены, особенно если снять обременение с квартиры не получилось.

Две схемы одной сделки

Шаг третий. Когда покупатель найден, можно приступать к подготовке сделки. На рынке существуют две схемы продажи квартиры с обременением, в которых задействованы три стороны (продавец, покупатель и банк-залогодержатель). Провести такую процедуру, не прибегая к помощи профессионалов (риелтора, юриста, регистратора сделок с недвижимостью), практически невозможно.

Первая схема предполагает покупку квартиры через смену залогодателя. Эта сделка проходит с участием банка-кредитора при использовании двух депозитарных ячеек. В первую будут заложены деньги в размере суммы, необходимой для погашения кредита, а во вторую – остаток стоимости квартиры. Банк должен дать согласие на проведение сделки купли-продажи. Стороны подписывают договор и отправляют его на регистрацию в Росреестр. После регистрации перехода права собственности покупатель принимает на себя залоговое обязательство, а продавец забирает деньги из первой ячейки, чтобы погасить кредит. Банк выдает покупателю погашенную закладную. Предъявив ее, новый собственник квартиры получает выписку из ЕГРН об отсутствии обременения. После этого продавец получает право доступа к ячейке со второй частью денег. Такой путь является наименее рискованным для всех трех сторон сделки.

Если банк отказывает заемщику в продаже залоговой квартиры, можно применить другую схему. Она предполагает погашение кредита покупателем в счет оплаты приобретаемой недвижимости. Главная сложность – найти клиента с «живыми деньгами», который будет готов дать аванс в сумме вашего ипотечного долга. Чем меньше остаток по кредиту, тем больше шансов найти покупателя.

Чтобы обезопасить плательщика, стороны заключают предварительный договор купли-продажи, в котором четко прописывают условия сделки. Покупатель погашает кредит за владельца квартиры. Это отражается в договоре купли-продажи в виде аванса или задатка (что

суровее, так как предполагает двойной возврат, если сделка не состоится). Получив деньги, банк направляет заявление на снятие обременения с квартиры и дает согласие на сделку. Стороны подписывают договор, после регистрации которого продавец получает оставшуюся сумму.

Такая схема удобна для банка и собственника, но несколько рискованна для покупателя. После снятия обременения с объекта залога продавец может передумать и отказаться от сделки. Тогда его партнеру придется требовать продажи квартиры через суд. Возникает угроза затягивания сделки на неопределенный период.

Выбор нового жилья

Шаг четвертый. Пока готовилась сделка по продаже квартиры, вы подыскивали себе новое жилье. Гораздо удобнее, если выбранный объект не тянет за собой «цепочку», а находится в свободной продаже. Имея на руках решение банка о выдаче кредита, следует собрать необходимые документы на квартиру, заказать оценку объекта и получить согласие кредитора. При поиске недвижимости в строящемся доме стоит ориентироваться на список новостроек, уже аккредитованных финансовым учреждением. Это ускорит одобрение объекта и упростит проведение сделки.

Выбирая квартиру на вторичном рынке, убедитесь, что она не заложена в другом ипотечном банке. Иначе сделка будет практически невыполнима. Зато удобно найти объект, который продает выбранный вами банк. Финансовые учреждения выставляют на продажу заложенные квартиры, размещая информацию о них на специальных сайтах-витринах или на собственной странице в интернете. Это минимизирует юридические риски, поскольку история объекта уже была проверена специалистами банка-залогодержателя. Кроме того, можно рассчитывать на скидку от рыночной стоимости жилья. Банк, продающий заложенную квартиру, может предоставить дисконт или предложить кредит на более выгодных условиях.

Источник: [Ведомости](#)

4. Публикации в прессе

4.1 Построенный жилой комплекс под угрозой сноса. Чем грозит покупка не проверенного жилья.

Группа компаний «Астерра» может потерять свой проект «Гольяново парк», в рамках которого дома почти построены, а квартиры распроданы. Конфликт с Минприроды РФ возник из-за статуса застраиваемого участка, оказавшегося в границах национального парка «Лосиный Остров». Сумма обязательств перед дольщиками проекта оценивается в 500 млн руб. Если стороны не договорятся, чиновники могут признать жилой квартал самостроем и теоретически даже снести.

Как сообщил “Ъ” юрист «Астерры» Михаил Скурко, застройщик не может ввести в эксплуатацию дома в проекте «Гольяново парк», так как лишился разрешения на строительство. Оно отозвано по решению Московского областного суда через два года после начала реализации проекта. «Суд обязал “Астерру” получить положительное заключение государственной экологической экспертизы на проект и разрешение на строительство от Минприроды РФ. Если документы получить не удастся, компания не сможет закончить

стройку»,— пояснил господин Скурко, отметив, что первая попытка пройти госэкспертизу оказалась неудачной, разбирательство продолжается.

«Астерра», помимо девелопмента, продает квартиры других застройщиков — например, в жилом комплексе «Триколор» Capital Group. По данным kartoteka.ru, компания на 100% принадлежит своему гендиректору Игорю Нечипоренко. «Гольяново парк» — проект малоэтажной застройки (6 тыс. кв. м) в микрорайоне Абрамцево подмосковной Балашихи. Дома построены на участке площадью 0,78 га вблизи национального парка «Лосиный Остров». Квартиры продавались по договорам долевого участия, в соответствии с ФЗ №214, указывает Михаил Скурко.

«Астерра» приступила к строительству «Гольяново парка» в 2013 году, получив необходимые разрешения на строительство в администрации Балашихи (на каждый корпус) и согласовав с Минприроды размещение на участке четырех трехэтажных домов. «Вскоре после начала строительства начались проверки условий реализации проекта, но все вопросы снимались благодаря разрешению, которое было выдано Минприроды»,— рассказал господин Скурко. Тогда «Астерра» была арендатором земли под «Гольяново парк» (позднее участок был выкуплен у закрытого паевого фонда «Сельскохозяйственный»), арендодатель инициировал судебное разбирательство для утверждения статуса участка и выиграл три инстанции — все суды установили, что он находится не в границах Лосиногостинского Острова. «Верховный суд это решение отменил, в июне 2015 года Мособлсудом было отменено разрешение на строительство»,— говорит Михаил Скурко. По его словам, основное замечание чиновников — запрашиваемая застройка участка не соответствует целям и задачам парка.

В Минприроды и администрации Балашихи “Ъ” сообщили, что в курсе разбирательства и следят за его ходом. Сейчас федеральные и местные власти ждут результатов экологической экспертизы проекта. Если «Астерра» не получит необходимые документы, дома «Гольяново парка» могут быть признаны самостроем и снесены по решению суда, не исключает партнер юридического бюро «Падва и Эпштейн» Антон Бабенко.

По словам юриста BGP Litigation Олега Хмелевского, в Подмосковье случаи сноса построенных домов единичны. «Снос требует дополнительных затрат, если денег не окажется у застройщика, то за счет бюджета. Кроме того, растет социальная напряженность из-за появления обманутых дольщиков»,— рассуждает он, добавляя, что в таких условиях стороны предпочитают компромиссные решения. Если этого не произойдет, дольщики должны обратиться к застройщику с требованием возместить убытки, а застройщик может обратиться с аналогичным иском к администрации, которая выдавала разрешение на строительство, говорит господин Хмелевский. По оценкам управляющего партнера «Метриум групп» Марии Литинецкой, суммарная стоимость всех обязательств «Астерры» перед дольщиками «Гольяново парка» может достигать 450–500 млн руб.

Источник: [Коммерсант](#)

4.2 Петербуржцам массово предлагают займы под залог недвижимости и оставляют без жилья

В Петербурге активизировались организации, которые предлагают займы под залог недвижимости. Эти конторы применяют новые схемы, позволяющие им в рамках правового поля получать квартиры граждан за 300-500 тысяч рублей. И суды встают на сторону кредиторов, ведь с точки зрения оформления документов они абсолютно добросовестны.



Непритворные займы

Случай в кафе на Петроградской стороне прогремел на весь город. Посетители буквально вырвали парня с инвалидностью из рук двух бодрых ребят, которые настойчиво предлагали ему взять заем под залог квартиры. После вмешательства молодые люди спешно покинули кафе, а посетители свели парня с юридической службой общественной организации "Ночлежка", сотрудники которой рассказали, к чему могут привести такие займы.

- На самом деле, это относительно новая схема. Раньше людей спаивали, угрозами заставляли переписать имущество. Сейчас их просто загоняют в долги, - говорит юрист "Ночлежки" Роман Ширшов. - Проблема в том, что граждане до последнего не понимают, что они подписывают.

И разобраться действительно непросто. Конторы предлагают займы под 4-5 процентов. Мелкими буквами пишут, что это в месяц. Также за каждый день просрочки предусмотрены штрафы от 0,1 до 1 процента от суммы займа. Таким образом, человек, который взял у такой конторы 500 тысяч рублей, должен ежемесячно платить им 25 тысяч рублей, и это только проценты. При просрочках за год может набежать сумма, превышающая заем в несколько раз. Анализ судебной практики показывает, что вероятность лишиться квартиры, пусть даже при небольшом займе, под залог недвижимости довольно велика. Например, жительница Калининского района проиграла суд ипотечному брокеру, у которого когда-то занимала 1250 евро. После колебаний курсов валют сумма долга выросла, с процентами и пени она составила уже порядка 550 тысяч рублей.

Суд постановил: деньги вернуть, половину однокомнатной квартиры, которую петербурженка оставила под залог, продать с молотка со стартовой ценой в 360 тысяч рублей. Такую сумму залога в свое время установил сам кредитор. Получается, что петербурженка не только лишается крыши над головой, но еще и остается должна! А брокер за 50 тысяч получает полквартиры, которая явно стоит не меньше миллиона.

С начала года в судах Петербурга было рассмотрено 38 подобных дел. И в 36 случаях суды признали требования кредиторов обоснованными. "РГ" проанализировала все эти дела и обнаружила ряд закономерностей.

Так, лишь в четырех случаях квартира во время займа отдавалась кредитору в собственность. И в двух эпизодах жильцы смогли доказать: они были уверены, что оформляют заем, а на самом деле им дали на подпись договоры купли-продажи.

Но в подавляющем большинстве случаев никакого дарения и не требовалось. Граждане заключали договор займа с последующей ипотекой, они оставались жить в своих квартирах, а через несколько месяцев, в случае просрочки по выплате займов, получали вызов в суд. На заседании представитель кредитора озвучивал требования: взыскать долг, проценты, штрафы и продать квартиру. Лишь в одном деле с начала года такой договор был признан недействительным.

Пенсионерка из Красносельского района смогла доказать, что в момент подписания договора она была невменяема.

- Дело в том, что люди очень редко подают встречные иски или сами инициируют процессы, - говорит адвокат Екатерина Солдатова. Она ведет дело пенсионерки из Кронштадта, у которой из-за займа в 150 тысяч пытаются забрать трехкомнатную квартиру. Пенсионерка выплатила и долг, и штрафы, но кредиторов интересует недвижимость.

Адвокат объясняет: займы под залог недвижимости зачастую берут люди с очень скромным доходом. Для многих вызов в суд оказывается неожиданным, они не успевают подготовиться, у



многих нет средств, чтобы нанять адвокатов, и они сами представляют свои интересы в суде. К тому же, должники уже находятся не на самой лучшей позиции, ведь кредиторы выполнили свои обязательства, дали денег по первому требованию, а граждане свою часть договора не исполнили. Многие решения и вовсе выносятся заочно: люди не приходят на заседания судов, лишая себя последнего шанса доказать правоту.

Гладко было на бумаге

На самом деле, если уж сильно прижало, кредит под залог недвижимости можно взять и в банке. Ставка составит 13-15 процента годовых. Но люди берут займы под 40-60 процентов годовых, платят космические неустойки. "РГ" проанализировала этот закрытый рынок и насчитала там порядка 50 крупных игроков. Многие организации сразу работают под двумя и даже тремя брендами. Всего же на петербургском рынке порядка 75 торговых марок.

30 процентов от всех игроков - это МФО и микрокредитные организации, большинство из них присутствуют в реестре ЦБ и состоят в саморегулируемых организациях. Сделки с квартирами и займы типа "до зарплаты" проходят в разных офисах. Как правило, из головной фирмы выделяют два крыла - первое занимается экспресс-займами, второе - залоговыми объектами.

8 процентов компаний не только дают деньги под залог, но и принимают средства под проценты. Называется это "привлечением инвесторов". Обещанная доходность - 20-30 процентов годовых. Вообще-то такая схема не приветствуется Центробанком, и в России было уже много печальных историй, когда непонятные конторы собирали деньги и исчезали, но в данном случае речь идет не о вкладчиках, права которых охраняются законодательством, а об инвесторах. Схема работы следующая: контора берет деньги у граждан, на эти суммы выдает займы, а затем забирает их с процентами, а нередко и с недвижимостью, и получая сверхприбыли.

16 процентов компаний не скрывают, что они предоставляют займы от так называемых частных инвесторов. Здесь фирма является посредником, а договор займа заключается с физлицами. Стоит отметить, что в 28 из 38 дел о займах под залог недвижимости в Петербурге кредиторами являются именно физические лица.

Оценить объемы рынка сложно. Но, например, только "Центр ипотечных займов" с 2014 года выиграл в районных судах 10 дел о взыскании квартир, комнат, участков. Неплохо идут дела и у частных инвесторов. Так, согласно базе "СудАкт", с начала года некий господин Прокофьев выиграл сразу пять гражданских дел и во всех случаях суд принял решение выставить на продажу предмет залога.

Здесь самое интересное - оценка квартир. Иногда стартовая цена, по которой квартиры уходят с молотка, вполне адекватна, но нередко в судебных решениях фигурируют цифры в 600-700 тысяч, в миллион. Это значит, что если на аукционе никто торговаться не будет, то за такие деньги квартиры и продадут.

Чтобы далеко не ходить

Стоит отметить, что рука об руку с конторами, которые занимаются займами под залог недвижимости, идут риелторские агентства. Так, в семи организациях из 50 агентства недвижимости либо входили в состав холдингов, либо по удивительному стечению обстоятельств располагались по тем же адресам и имели те же номера телефонов.

О том, что идет такое сращивание, в профессиональных сообществах знают. Как говорит Александр Гиновкер, вице-президент Ассоциации риелторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, деятельность таких контор сложно назвать благонадежной.

- Агентства, работающие с микрофинансовыми организациями, если они действуют по закону, могут кому-то нравиться или нет, но ставить на их деятельности клеймо некорректно. Это скорее вопрос гуманности, чем закона, - говорит Игорь Громов, директор ООО "АИС-Т", член организации под названием "Ассоциация риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области". Эксперт признается: в возглавляемое им агентство поступали предложения о демпинговой продаже, и компания в таких сделках не участвовала.

- Но это больше вопрос этики, а не нарушения существующего законодательства, - подчеркивает Громов.

Наталья Ермолаева, директор ипотечной брокерской компании, видит корень проблемы в том, что деятельность агентств недвижимости сейчас не лицензируется, и каждый руководитель сам определяет вектор деятельности своей компании.

Раз к риелторам отсутствуют даже минимальные требования, то и появляются при МФО, КПК и даже частных инвесторах некие квазиагентства, которые неизвестны на рынке, но вполне могут продать недвижимость должника.

Кстати, конторы, выдающие займы, также не лицензируются.

- Приобрести статус микрофинансовой организации вправе любое хозяйственное общество. Именно это создало условия для настоящего ростовщичества на рынке финансовых услуг, - считает юрист в области недвижимости Юрий Попов.

Если в сегменте потребительского кредитования ЦБ ограничивает процентные ставки или предельные суммы штрафов и переплат, то с займами по недвижимо-сти этот механизм не работает. Директор юридической компании "BMS Law Firm" Юрий Степанов объясняет это тем, что займы типа "до зарплаты" выдаются в рамках законодательства о потребительском кредитовании, а если деньги берутся под залог недвижимости, то здесь действуют уже законы об ипотеке. Эксперт уверен: проценты по такой ипотеке можно снизить или хотя бы заставить конторы играть по правилам, принятым в сегменте экспресс-займов. Тем более что прецедент есть: 22 мая Верховный суд России уже принимал решение в пользу заемщика в споре с МФО при наличии залога и пояснил, что это является микрофинансовой деятельностью, а не какой-либо иной.

Но, тем не менее, практика показывает, что выигрывают в спорах с кредиторами единицы. Большинство же заемщиков, поверив в 4 процента, надолго попадают в кабалу.

Факты о фирмах, дающих займы под залог недвижимости в Петербурге:

20 процентов компаний ведут свою деятельность одновременно как два и более юридических лица.

16 процентов компаний официально выступают посредниками между клиентами и частными инвесторами.

8 процентов компаний в открытую ищут частных инвесторов.

30 процентов всех компаний, предоставляющих займы, имеют статус МФО и МКК.

6 процентов компаний являются кредитно-потребительскими кооперативами.

14 процентов компаний имеют прямые связи с агентствами недвижимости.

56 процентов компаний не указывают в рекламных объявлениях и на своих сайтах полную информацию.

Источник: [Российская газета](#)

4.3 Нотариусы рассказали о новом виде мошенничества на рынке недвижимости

Продавец ждет, пока в квартире сделают ремонт, а потом через суд требует возврата, ссылаясь на расстройство психики.

Федеральная нотариальная палата России обнаружила новый вид мошенничества, который стал практиковаться на рынке жилья. Суть аферы: продавец через несколько месяцев после продажи квартиры подает иск о возврате недвижимости, утверждая, что не помнит факта сделки из-за психического расстройства. Об этом сообщает «Российская газета».

Чаще всего такие сделки оформляются с квартирами, непригодными для жизни из-за плохого состояния, уточнила газета. Собственник выжидает несколько месяцев, пока новый владелец не проведет в жилье ремонт, а потом требует через суд возврата недвижимости, указано в статье. Чаще всего продажа проводится от лица, действительно страдающего психическим расстройством, а окончательным выгодоприобретателем оказывается опекун или законный представитель продавца, объяснили эксперты.

Текущее российское законодательство в области жилищных прав напрямую не обязывает компенсировать пострадавшему покупателю стоимость произведенных в квартире ремонтных работ, указано в статье. Кроме того, продавец может заявить, что не помнит факта передачи и размера денежной суммы, сообщила газета.

О возможности аферистских действий могут свидетельствовать сжатые сроки продажи недвижимости и цена ниже рыночной, предупреждают эксперты. Для страховки от обмана покупатель вправе потребовать справку о психическом здоровье продавца и/или нотариально заверить, что все участники сделки осознают свои действия и их последствия, указано в заметке.

Весной эксперты рассказали, какие личности и способы проведения сделки должны вызывать у покупателей подозрения и опасения в недобросовестности продавца.

Источник: [РБК](#)

4.4 Крымская земля уходит из-под ног владельцев. Севастополь массово изымает участки у собственников

Спустя три с лишним года после референдума о статусе Крыма власти Севастополя начали земельную ревизию, итогом которой стали 3,8 тыс. исков. В администрации города уверены: все эти участки собственники получили незаконно и должны вернуть их. Большинство пострадавших — граждане, в том числе покупатели недвижимости на вторичном рынке. Теперь им предстоит передать права на землю или снести построенные дома. Механизм компенсации пока не предусмотрен. “Ъ” выяснил, как россияне приобрели и потеряли недвижимость в Крыму.

В 2017 году департамент по имущественным и земельным отношениям (ДИЗО) Севастополя подал в суды общей юрисдикции около 3,8 тыс. исков об истребовании участков в собственность города, рассказали “Ъ” в самом ведомстве. По данным департамента, уже вынесено 900 решений, из которых 23 вступили в законную силу, 60 обжалуются. Большая

часть ответчиков — физические лица. В ДИЗО объясняют, что иски были поданы к тем, кто приобрел землю в 2015–2016 годах у собственников, получивших ее незаконно и безвозмездно. Один из чиновников в правительстве Севастополя пояснил “Ъ”, что большая часть исков подана в отношении покупателей земли севастопольской части Южного берега Крыма, включая бухту Ласпи, мыс Айя, урочище Аязьма. Эти участки выдавались администрацией Сергея Куницына, возглавлявшего город в 2006–2010 годах. Сейчас он депутат Верховной рады Украины от «Блока Петра Порошенко».

Действующие власти города уверяют, что большинство участков располагаются в лесах и заказниках, следовательно, были переданы в частную собственность с нарушением украинского законодательства. «Люди прекрасно знали, что это земли заказника, но за взятки получали участки», — вспоминает источник “Ъ”. Факт наличия проблемы подтверждал губернатор Севастополя Дмитрий Овсянников. Он говорил, что среди владельцев участков есть работники прокуратуры, судов и Службы безопасности Украины. Связаться с Сергеем Куницыным не удалось.

Надежды на добросовестность

Пострадавшие с позицией властей не согласны. Так, в апреле ДИЗО подал иск к Татьяне Бичковой и Надежде Трошевой. Им принадлежит участок (400 кв. м) для дачного строительства в Балаклавском районе Севастополя. В частную собственность он был передан в 2009 году: тогда члены ОК «ДСТ “Трифон”» в целом получили под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) 9 га, которые раньше относились к землям лесного фонда. В ДИЗО указывают, что основания для передачи этой земли по законодательству Украины отсутствовали.

После оформления собственности на участке господ Бичковой и Трошевой был построен двухэтажный дом на шесть апартаментов. Одним из их покупателей стала москвичка Юлия Андреева, которая вместе с соседями выступает соответчиками по делу. «Бичкова — первый собственник земли, Трошева — второй, она передала нам все права на землю, которая сейчас оформлена владельцами недвижимости в общую долевую собственность», — объясняет госпожа Андреева. По ее словам, застройщиком выступало физлицо, сделка заключена в конце 2013 года. Представляющий ее интересы в суде управляющий партнер юридической фирмы «Поверенный» Даниил Сеницын добавляет, что дело госпожи Андреевой не единственное: всего в районе Ласпинской бухты была оформлена в собственность 1 тыс. участков, на которые сейчас оспариваются права собственности.

Юрист правового департамента Heads Consulting Анастасия Худякова говорит, что подобные ситуации в России — распространенная практика. Но, по ее мнению, оснований ДИЗО пока недостаточно для удовлетворения иска. «Необходимо доказать, что спорные земли относятся к лесному фонду, пока департамент подтверждает свои доводы только справкой лесничества, но в ходе разбирательства потребуется поднять всю историю участков, включая их старые планы», — говорит она. Судьба существующих на участках строений будет зависеть от того, признает ли суд покупателей недобросовестными. «Если последние покупатели не знали и не могли знать, что у собственников не было полномочий, их могут признать добросовестным и не применять последствия недействительности сделки, тогда недвижимость останется у покупателей даже в случае перехода прав на землю», — объясняет госпожа Худякова.

Негативный опыт

Но далеко не у всех разбирательства заканчиваются позитивно. Наталья Емец говорит, что вместе с сыном и мужем получила три участка в Ласпи общей площадью 30 соток по

программе приватизации, объявленной еще Юлией Тимошенко в 2011 году. «Оформляли через кооператив, куда вносили взносы. В 2014 году получили собственность на землю, а кадастр оформить не успели, территория стала российской»,— рассказывает госпожа Емец. В марте 2017 года она обратилась в суд, чтобы оспорить отказ в постановке двух (один успели оформить полностью) участков на кадастровый учет, и, пока шло разбирательство, узнала, что департамент имущественных отношений через суд требует изъять участки семьи из незаконного владения. «Никто из чиновников и судей не смог внятно ответить мне, почему претензии не предъявлялись раньше»,— подчеркивает Наталья Емец.

Председатель Межрегионального третейского суда Москвы и Московской области Олег Сухов объясняет, что участок как юридический объект недвижимости считается возникшим с момента постановки его на кадастровый учет, межевания и установления границ на местности с занесением таковых в кадастр. «Только после присвоения участку номера и его государственной регистрации в Росреестре земля может участвовать в тех или иных сделках, в том числе быть передан в частную собственность»,— объясняет он. По опыту господина Сухова, тем, кто владеет землей, не состоящей на кадастровом учете, зачастую сложно доказать принадлежность им конкретного участка.

Проблемы в черте города

Сложности с установлением прав на недвижимость встречаются не только в Ласпи. Светлана Троценко с мужем переехали в Севастополь из Нижнего Новгорода. «Когда в марте 2014 года прошел референдум, мы стали подыскивать жилье в Севастополе и продавать имущество в своем городе»,— говорит она. Когда нашли двухэтажный дом с мансардой, который потом купили, участок под ним был оформлен под ИЖС. Само здание не было введено в эксплуатацию, нужно было закончить отделку на первом этаже.

«В местном Росреестре мне сказали, что такой дом примут без проблем»,— вспоминает она, добавляя, что уже в мае 2014 года получила свидетельство о собственности и перевезла сюда родителей. Однако в июне того же года пришло уведомление об иске от управления земельного контроля Севастополя (сейчас ДИЗО) о сносе самовольной постройки. «Разбирательство в районном суде шло девять месяцев, экспертизы показали подлинность всех документов, и мы выиграли, но город оспорил это решение»,— говорит Светлана Троценко. Суд постановил снести дом до 25 августа. Светлане Троценко удалось отсрочить исполнение решения встречным ходатайством. «Губернатор сказал, что с проблемой многоквартирного дома, построенного на земле ИЖС, нужно разбираться в суде. Но в моем доме два этажа и мансарда»,— недоумевает она. По ее словам, этот случай не единичный. На одном из пикетов она познакомилась с женщиной, у которой такая же проблема в Севастополе: дом в черте города признан незаконной постройкой, собственность участка не оспаривается.

Олег Сухов объясняет, что размещение многоквартирных домов на землях под ИЖС запрещено Гражданским кодексом. «Регистрация дома как такового с получением свидетельства никак не защищает и не гарантирует права собственников и не препятствует властям или прокуратуре обратиться с иском в суд о сносе самовольной постройки»,— отмечает он. Юрист объясняет, что для строительства многоквартирного дома требуется не только соответствующая категория участка, но и разрешение на строительство именно многоквартирного дома, если его нет или оно выдавалось под ИЖС, возведенное строение автоматически считается самовольной постройкой. «Отстоять многоквартирный дом почти невозможно, только через исполнительное производство и только при согласии администрации принять исправленные нарушения или переоформление разрешенного использования участка»,— добавляет он.



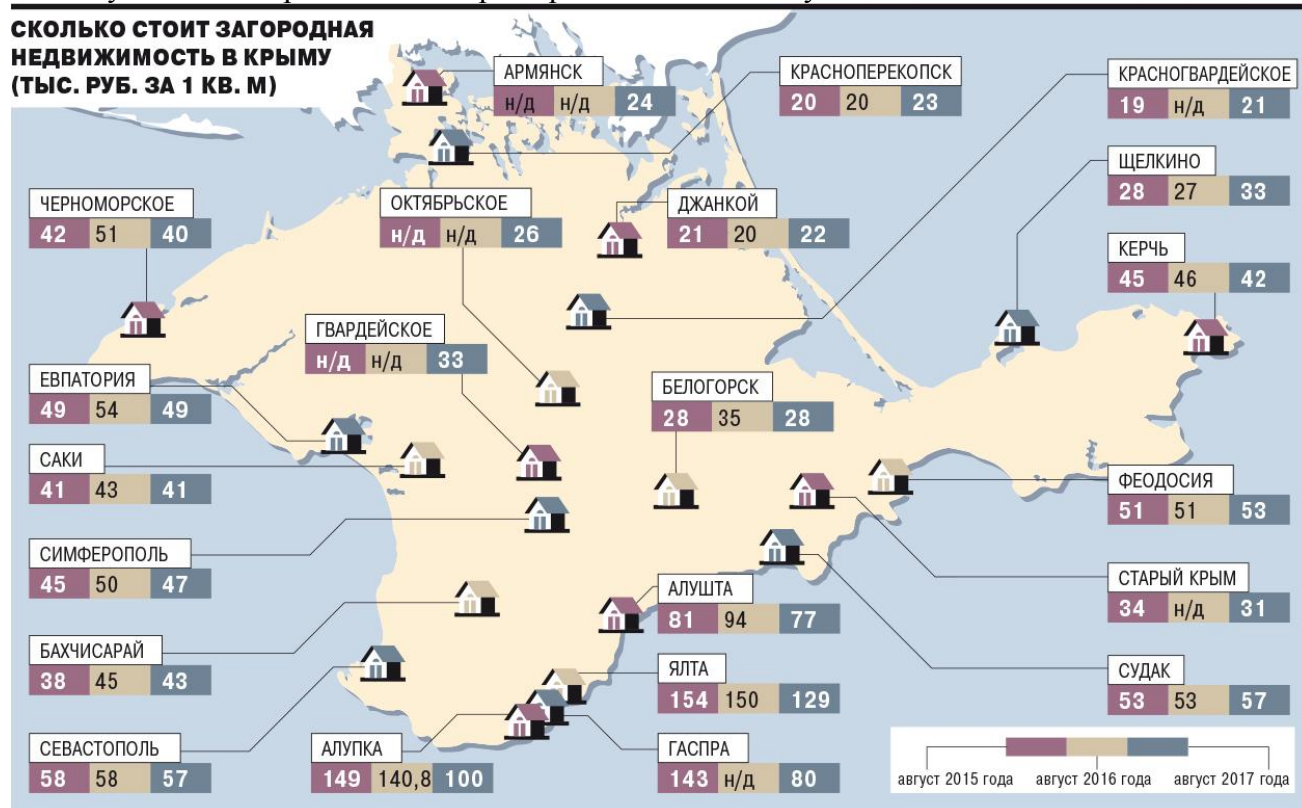
От частного к бизнесу

Потери на фоне затеянной севастопольскими властями ревизии несут и юридические лица. В июле 2017 года Верховный суд отказал севастопольской компании «Агат-А» в передаче кассационной жалобы для рассмотрения судебной коллегией Верховного суда по экономическим спорам. В материалах дела в декабре 2015 года сообщалось, что компания обратилась в Арбитражный суд Севастополя с иском к ДИЗО, потребовав признать недействительными постановления чиновников о схеме расположения на кадастровом плане трех участков общей площадью 9,2 га в Орлиновском лесничестве в Балаклаве.

Из текста судебного решения следует, что 8,6 га в этом месте организация получила в аренду на 25 лет еще в 2001 году, планируя построить пансионат для семейного отдыха. В октябре 2015 года границы участков и возможность строительства на них пансиона были подтверждены решениями департамента. Но уже в декабре они были отменены, земли, арендованные компанией «Агат-А», попали в границы новых участков, видом разрешенного использования которых значились отдых и использование лесов. ГКУС «Севастопольское лесничество» получило возможность зарегистрировать право собственности Севастополя на эти земли. Суды трех инстанций заняли в конфликте позицию властей, отказавшись отменять решения департамента и менять вид разрешенного использования земель.

По данным «СПАРК-Интерфакс», «Агат-А» контролируется УК «Парангон», собственниками которого выступают четыре офшора и Людмила Лебедева. Портал Sevastopol.su пишет, что строительная компания «Парангон» контролируется семьей экс-министра обороны Украины Павла Лебедева. По данным этого сайта, на спорной земле уже возведен курортный комплекс «Ласпи» с апартаментами, стоимость которых начинается от 5,6 млн руб. В августе 2017 года компания «Агат-А» подала в Арбитражный суд Севастополя еще три исковых заявления о признании прав на спорные участки.

В «Парангоне» прокомментировать разбирательство не смогли. Юрист Heads Consulting Александра Елизарова называет занимаемую властями в этом споре позицию правомерной, поэтому шансы «Парангона» оспорить решение считает нулевыми.



Разговорные компенсации

Власти Севастополя в целом не спорят, что многие владельцы проблемной недвижимости в городе и окрестностях могут быть добросовестными покупателями. Дмитрий Овсянников упоминал, что таким собственникам заксобрание города может выделить участки в качестве компенсации. Но, по его же словам, для этого требуется внесение изменений в законодательство. Глава комитета по градостроительству и земельным вопросам заксобрания Севастополя Вячеслав Горелов уточнил “Ъ”, что официального обращения господина Овсянникова к депутатам по вопросу компенсации пока не было, хотя глава города действительно «говорил об этом со спикером заксобрания Екатериной Алтабаевой».

Возможно, спокойствие чиновников объясняется спокойствием потенциальных инвесторов — массовые судебные разбирательства, на удивление, не влияют на интерес россиян к недвижимости в Крыму. Гендиректор офиса «Миэль» в Ялте Эльвина Боси говорит, что спрос на недвижимость в Большой Ялте растет, причем максимальный интерес вызывает как раз Южный берег Крыма, в частности Севастополь. Средняя стоимость жилья в новостройках здесь составляет 80–85 тыс. руб. за 1 кв. м. Загородная недвижимость, по оценкам руководителя Domofond.ru Анны Березиной, сейчас продается в среднем по 57,7 тыс. руб. за 1 кв. м.

Источник: [Коммерсант](#)

4.5 Подвал не сдается. Минстрой требует вернуть общедомовое имущество жильцам

В муниципалитетах развернулась нешуточная борьба за подвалы и чердаки. В Переславле-Залесском все колясочные проданы коммерсантам. В Санкт-Петербурге больше трети "подземных" этажей находятся в городской собственности. Инспекторы НП "ЖКХ Контроль" обнаружили отчужденное имущество почти в 20 процентов многоквартирных домов. Например, в Новосибирске, по данным общественных организаций, более двух тысяч подвалов и колясочных в многоэтажках находятся в собственности у города.

Для местных властей сдача подвалов в аренду - серьезная статья дохода, для бизнеса - выгодная локация. В центрах города, где арендные ставки на недвижимость высоки и есть коммерческий спрос, количество отчуждаемых помещений доходит до 90 процентов. Владельцы магазинчиков и мастерских, арендуя эти помещения у муниципалитета, нередко игнорируют вопросы содержания техпомещений.

В итоге страдает весь дом. Эксперты бьют тревогу, называя это миной замедленного действия. Так, в июле 2015 года в Перми обрушилась часть дома, как установила экспертиза из-за ослабленной несущей способности фундамента. Под обрушившейся частью здания находился незаконно углубленный подвал, приспособленный под магазин.

"Отчуждение подвалов и колясочных из общедомовой собственности недопустимо, - заявил "РГ" главный жилищный инспектор России Андрей Чибис. - Минстрой России неоднократно указывал муниципалитетам на необходимость обеспечить возврат общего имущества. И органы жилищного надзора помогают собственникам восстановить свои права. Есть примеры, когда в Москве благодаря системной работе муниципальных властей ранее отчужденное имущество передается жильцам". Ведомство уже направило в регионы рекомендательное письмо, в котором главный жилищный инспектор предложил на местах создавать рабочие группы по

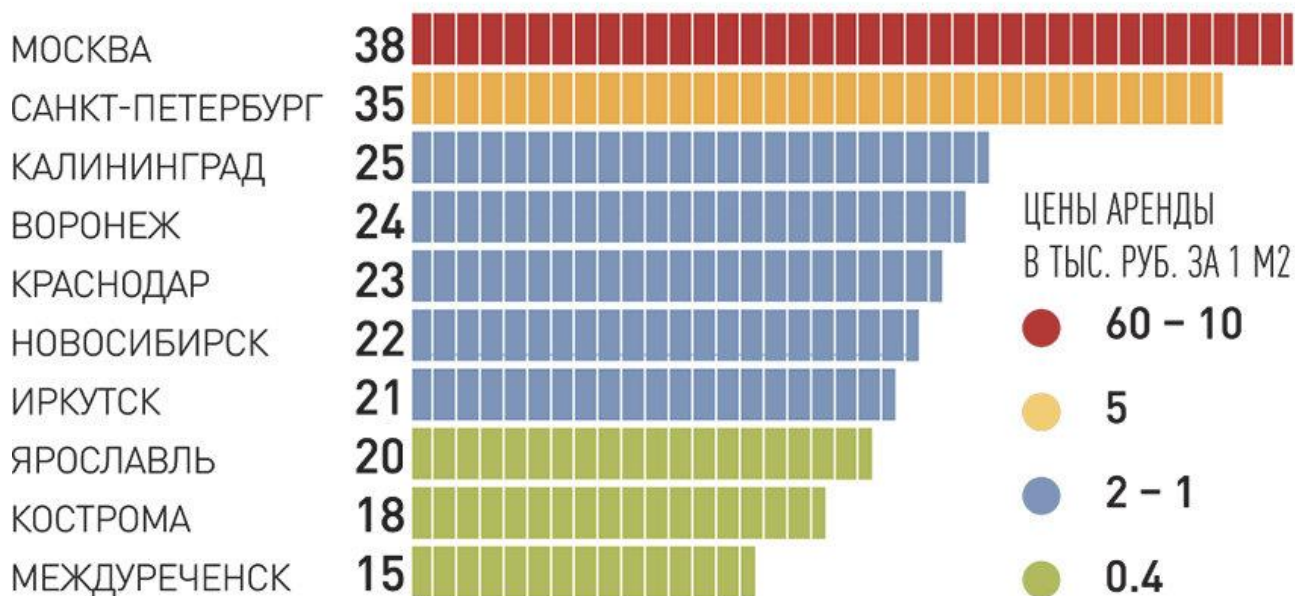
возврату общедомового имущества, в них должны входить как представители администраций муниципалитетов, так и надзорные органы, а также сами собственники.

Согласно Жилищному кодексу, чердаки, подвалы, колясочные, электрощитовые и другое общедомовое имущество принадлежит собственникам многоквартирных домов. Но зачастую в домах старой постройки подвал, который изначально находился на балансе муниципалитета, сдан в аренду или несколько раз перепродан предпринимателю под магазин. И жителям дома вход туда закрыт. Когда отчужден подвал, то невозможно, например, отремонтировать тепловой узел, перестроить гибридную систему вентиляции. Из-за этого у собственников возникают проблемы, в том числе и с капитальным ремонтом дома.

Как жителям многоквартирных домов вернуть в свою собственность общедомовое имущество? "Путь у жителя многоквартирки только один - в суд, - считает юрист Магомед Газдиев. - Для судьи важно, будет ли подвал признан техническим или нет. Технический подвал не имеет целевого самостоятельного назначения, и согласно 36-й статье Жилищного кодекса принадлежит собственникам жилья. Если в подвале нет коммуникаций, он спроектирован как отдельное помещение, ТСЖ на него претендовать не может". Часто суды встают на сторону собственников. Так, в Волгограде жильцам дома удалось отсудить у предпринимателя перепроданную электрощитовую. Руководитель межрегиональной комиссии НП "ЖКХ Контроль" Андрей Пинчуков считает, что, если подвальные помещения не распроданы, их можно вернуть без привлечения суда. После вмешательства минстроя уже в 40 муниципалитетах работают специальные комиссии, которые и пытаются решить эти вопросы.

РЕГИОНЫ-ЛИДЕРЫ ПО КОЛИЧЕСТВУ ОТЧУЖДАЕМЫХ ПОДВАЛОВ, %

Источник: «ЖКХ Контроль»



Источник: [Российская газета](#)

4.6 Когда стоит оспаривать кадастровую оценку

Владелец квартиры в «Доме на набережной» доказал в суде, что кадастровая стоимость его жилья была завышена более чем вдвое. Число желающих оспорить кадастровую оценку растет, но победителей становится все меньше: одержать моральный верх еще можно, выиграть в деньгах — почти без шансов.

Как стало известно “Ъ”, один из жильцов знаменитого «Дома на набережной» оспорил в Мосгорсуде кадастровую стоимость своей квартиры. Как следует из решения Мосгорсуда (есть в распоряжении “Ъ”), в соответствии с результатами независимой оценки кадастровая стоимость квартиры была снижена с 87,89 млн руб., утвержденных правительством Москвы, до рыночной стоимости в размере 39,39 млн руб. То есть более чем в 2,23 раза.

В суде владелец недвижимости предоставил отчет независимого оценщика, согласно которому рыночная стоимость квартиры была определена в размере 37,79 млн руб. на 1 января 2016 года. Суд назначил дополнительную экспертизу. По мнению судебного оценщика, рыночная стоимость квартиры истца составила 39,39 млн руб. по состоянию на 1 января 2016 года. Именно эту оценку суд принял во внимание, отметив, что принятое решение является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) соответствующих сведений о кадастровой стоимости объекта с 1 января 2017 года.

Подсудная история

“Ъ”, напомним, ранее писал о том, что в начале 2017 года владельцы квартир в «Доме на набережной» столкнулись с резким ростом кадастровой стоимости своей недвижимости. Вопрос этот, понятно, очень важный и болезненный: от кадастровой стоимости не просто рассчитывается имущественный налог — ставка этого налога увеличивается вместе с ростом цены.

За год, по мнению столичных властей, кадастровая стоимость квартир в «Доме на набережной» выросла на 20–40% в зависимости от объекта. В среднем повышение составило 25 млн руб. В результате ежегодные расходы на выплату налога у некоторых собственников достигнут к 2020 году почти 240 тыс. руб.

Напомним, что в Москве ставка налога на квартиру кадастровой стоимостью до 10 млн руб. включительно составляет 0,1%; от 10 млн руб. до 20 млн руб. — 0,15%; от 20 млн руб. до 50 млн руб. — 0,2%, а свыше 50 млн руб. и до 300 млн руб. — 0,3%.

Единственное послабление, которое сделали федеральные власти для тех, на кого не распространяются льготы по имущественному налогу, — новый налог стали вводить постепенно. Так, в частности, в прошлом году собственники жилья в Москве впервые заплатили налог на недвижимость от кадастровой стоимости с учетом понижающего коэффициента 0,2%. В этом году москвичи должны будут заплатить налог с учетом коэффициента 0,4%. К 2020 году сумма платежа достигнет 100%.

Между тем повышение кадастровой стоимости, утвержденной правительством Москвы для владельцев жилья в «Доме на набережной», произошло в тот момент, когда цены на рынке столичной недвижимости снижались.

Это стало для владельца квартиры еще одним аргументом в пользу суда.

Сам по себе факт — выигранное в суде дело, да еще у столичных властей,— для хозяина недвижимости, безусловно, приятен. Насколько эта победа скажется на его бюджете — вопрос открытый. «Экономия для собственника в данном случае связана с несколькими составляющими. Во-первых, квартира попала под другую ставку налогообложения: вместо 0,3% ставка налога будет 0,2%. Кроме того, эта ставка будет рассчитываться от кадастровой стоимости, которая была снижена более чем вдвое. Есть еще и нематериальная составляющая — речь идет о восстановлении справедливости. Потому что владельца квартиры очень возмутила цифра, посчитанная кадастровыми оценщиками и утвержденная властями Москвы»,— рассказывает генеральный директор Berkshire Advisory Group Ирина Вишневская. Нетрудно посчитать, что при площади квартиры в 100,4 кв. м, кадастровой стоимости в 39,9 млн руб., ставке налога 0,2% и налоговом вычете 20 кв. м (федеральная льгота) платеж по имущественному налогу для собственника в 2020 году составит почти 64 тыс. руб. А если бы кадастровая стоимость квартиры осталась на уровне 87,89 млн руб., ставка налога была бы 0,3% и в 2020 году он составил бы 211 тыс. руб. Таким образом, разница получается 147 тыс. руб.

Когда стоит оспаривать кадастровую оценку

Площадь квартиры (кв. м)	Рыночная стоимость (тыс. руб.)	Кадастровая оценка (тыс. руб.)	Разница в сумме налога (тыс. руб. в год)	Разница в сумме уплате в 2017 году (тыс. руб. с учетом коэф. 0,4)	Разница в сумме уплате в 2018 году (тыс. руб. с учетом коэф. 0,6)	Разница в сумме уплате в 2019 году (тыс. руб. с учетом коэф. 0,8)	Разница в сумме уплате в 2020 году (тыс. руб. с учетом коэф. 1)
100	10000	20000	16	6,4	9,6	12,8	16
100	20000	40000	32	12,8	19,2	25,6	32
100	20000	50000	44	17,6	26,4	35,2	44
100	50000	100000	80	32	48	64	80
100	100000	200000	160	64	96	128	160
100	150000	300000	240	96	144	192	240
100	200000	300000	200	80	120	160	200

Даже если учесть, что расходы на подготовку документов и суд составляют минимум 70 тыс. руб., прямая выгода очевидна. Однако в истории есть нюанс: дело в том, что в этом году необходимо уплатить лишь 40% от суммы налога. С учетом понижающего коэффициента собственник заплатит 25,2 тыс. руб. вместо 84,5 тыс. руб., которые ему бы насчитали, если бы он не пошел судиться. То есть разница составит 58,9 тыс. руб., что где-то на 10 тыс. руб. меньше, чем потратил владелец квартиры, отстаивая справедливость. Впрочем, если предположить, что московские власти согласятся с решением суда и еще хотя бы год не будут повышать кадастровую стоимость квартиры, ее хозяин окажется в плюсе. А уж если эта оценка продержится до 2020 года, то экономия превысит 400 тыс. руб.

Комиссионные издержки

То, что у бизнеса, как и у физлиц, есть право оспаривать кадастровую стоимость, которую утверждают местные власти, уже хорошо. Причем, если причиной завышенной кадастровой стоимости стали недостоверные данные или техническая ошибка, все можно исправить без лишних трат. Куда хуже, если ошибки вроде бы нет, а кадастровая оценка властей существенно отличается от рыночной цены.

А чаще всего именно так и бывает.

По данным Росреестра за восемь месяцев этого года, в судах из почти 7 тыс. исков о пересмотре кадастровой стоимости свыше 6,5 тыс. исков (92%) было подано в целях установления рыночной цены недвижимости.

И только в 48 (1%) речь идет об исправлении технической или кадастровой ошибки. Число желающих поспорить с оценкой властей ежегодно растет. Согласно статистике Росреестра, в январе—августе 2017 года количество заявлений, рассмотренных специальными комиссиями по пересмотру кадастровой стоимости, выросло по сравнению с аналогичным периодом 2016 года на 54%. Всего комиссии рассмотрели 26,7 тыс. заявлений в отношении 54,3 тыс. объектов за январь—август.

Но в то же время из статистики Росреестра следует, что объектов недвижимости, собственники которых бьются за справедливость кадастровой оценки, катастрофически мало — это 0,03% от общего количества объектов недвижимости, сведения о которых на 1 сентября содержались в ЕГРН (161,3 млн объектов).

Возможно, это говорит о том, что в результате массовой кадастровой оценки все остальные объекты были оценены по справедливой стоимости, то есть максимально приближенной к рыночной цене. Однако, похоже, причина в другом: оспаривать оценку властей могут позволить себе немногие. Дело в том, что это имеет смысл делать, только когда разница составляет десятки миллионов рублей. То есть когда речь идет об элитной недвижимости.

Даже если дело не дойдет до суда, процедура оспаривания обойдется где-то в 40 тыс. руб.: собственнику потребуется заказать отчет оценщика на определенную дату. Это стоит 25–40 тыс. руб. Плюс до прошлого года к отчету независимого оценщика требовалось еще получить и экспертное заключение СРО, в котором этот оценщик состоит (еще порядка 10–15 тыс. руб.), — за все про все не меньше 40 тыс. при самом лучшем раскладе.

В отличие от бизнеса, у физлиц всегда был выбор — идти ли им сначала в комиссию при Росреестре или сразу подавать иск в суд. И раньше идти в комиссию имело смысл. «Там было реально оспорить кадастровую стоимость. Единственное, что требовали члены комиссий, — предоставить качественный отчет об оценке. В нашей практике мы снижали кадастровую стоимость и в полтора, и в два раза. Но это не было самоцелью. Цель была — доказать: назначенная стоимость некорректна, поскольку понятно, что оценка, которая проводилась для кадастра, — массовая, и учесть все нюансы было невозможно. Поэтому и возникали проблемы. И за 2015–2016 годы, по статистике нашей компании, порядка 70–80% случаев по обращениям мы оспорили в комиссии. В досудебном порядке. Но с конца 2016 года надежды на комиссии начали таять, как снег под мартовским солнцем», — рассказывает владелец компании «Лаборатория финансов и оценки» Сергей Гершкович, занимающийся оценкой с 1997 года. Сегодня, по его словам, получить положительное решение в комиссии практически нереально. В первую очередь речь идет о коммерческой недвижимости, поскольку бизнес оспаривает кадастровую оценку более активно: там и суммы выше, и налоговые ставки.

Правда, по данным Росреестра за восемь месяцев этого года, в пользу заявителей комиссии приняли решение в 54% случаев. Тем не менее, если судить по годовой статистике, негативный тренд налицо: в начале деятельности комиссий по оспариванию кадастровой стоимости число удовлетворенных ими заявлений доходило до 90%.

Если же дело доходит до суда, и бизнес, и граждан ожидает несколько неприятных сюрпризов. Во-первых, судебные издержки в суде существенно выше: минимальная сумма, как уже говорилось, составляет 70 тыс. руб. А во-вторых, в соответствии со сложившейся практикой все

издержки (отчет, заключение СРО, оплата юриста) в делах по оспариванию кадастровой стоимости суды перекладывают на истца, независимо от исхода дела.

Собственнику квартиры в «Доме на набережной» Мосгорсуд также отказал во взыскании расходов в размере 70 тыс. руб. с правительства Москвы и департамента городского имущества Москвы. Там, правда, еще не все потеряно. «Суд отказал по взысканию расходов, но, видимо, по инерции. Из той судебной практики, которая была. Просто незадолго до нашего решения вышло постановление Конституционного суда, в котором КС отметил, что расходы взыскиваются, когда существенно завышена стоимость квартиры. Наш случай (стоимость квартиры завышена более чем вдвое) подпадает напрямую под постановление КС. Поэтому суд должен был, по идее, руководствоваться этим. Но тем не менее отказал», — рассказывает юрист компании «Пегас» Виктор Александров, который представляет в суде интересы владельца квартиры в «Доме на набережной» и уже подал апелляционную жалобу в данной части.

Кадастровый маневр

Но всем вышеописанным сложности не исчерпываются. В соответствии с федеральным законодательством муниципальные власти могут проводить переоценку кадастровой стоимости недвижимости в городах федерального значения — Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе — не чаще одного раза в два года. Во всех остальных регионах оценку можно проводить не чаще чем раз в три года и не реже чем в пять. То есть, занимаясь оспариванием кадастровой стоимости в Москве, владелец недвижимости не может закладывать больше чем на два года. Бизнес уже столкнулся с проблемой: люди прошли огонь, воду и медные трубы, доказав в суде, что кадастровая стоимость недвижимости завышена, а власти Москвы провели очередную переоценку и установили кадастровую стоимость объектов еще выше первоначальной.

Это произошло в 2016 году — сначала был принят федеральный закон, вводивший мораторий на переоценку кадастровой стоимости, а затем властям дали возможность провести очередную кадастровую оценку. «В итоге что сейчас происходит: кадастровая стоимость здания площадью 9 тыс. кв. м была оценена государственным оценщиком (назовем его так) на 1 января 2014 года в 1,2 млрд руб. Мы оспорили эту стоимость, снизили ее до 600 млн руб. В этом году кадастровая стоимость этого же здания, несмотря на то что мы ее оспорили, была опять переоценена и стала уже 1,7 млрд руб. То есть за период с 2014 по 2016 год стоимость здания, по мнению независимого оценщика, выросла почти на 50%», — рассказывает Сергей Гершкович.

В комиссии владелец здания получает отказ. «Это знает все оценочное сообщество: если у вас снижение от кадастровой стоимости более чем на 30%, получить положительное решение комиссии при Росреестре на сегодняшний день невозможно», — утверждают в один голос оценщики. Объяснение этому есть: по данным Счетной палаты, только за 2014–2015 годы в итоге пересмотров кадастровой стоимости налогооблагаемая база уменьшилась на 4 трлн руб.

Источник: [Коммерсант](#)

5. О налогах

5.1 ФНС откроет банкам счета. Списывать налоговые недоимки бизнеса станет проще

Банки будут избавлены от необходимости выявлять все счета клиента при получении поручения от ФНС о списании средств. Налоговики сами укажут, с какого счета и сколько

удержать. Кредитным организациям новая норма упростит жизнь и избавит от судебных споров. Зато индивидуальные предприниматели больше не смогут рассчитывать на неприкосновенность личных счетов.

Госдума 13 октября приняла в первом чтении пакет поправок к Налоговому кодексу (НК), меняющих порядок принудительного взыскания налогов с банковских счетов компаний и индивидуальных предпринимателей.

Действующая редакция ст. 46 НК дает право налоговикам в случае неуплаты налога взыскивать недоимку со счетов в банках. Взыскание производится на основании поручения налоговой инспекции, направляемого в банк. При этом НК не уточняет, должны ли налоговики указывать в поручении конкретные номера счетов, с которых взыскивается налог, или же допустимы формулировки «с открытых в банке счетов». Сейчас на практике встречаются оба варианта. Проект поправок к НК дополняет ст. 46 пунктом 5, который предписывает налоговикам точно называть в поручении номера счетов, с которых должен быть взыскан налог, и сумму недоимки. Банкам изменения выгодны. «Это просто отличная новость,— отмечает директор юридического департамента Юникредитбанка Наталья Окунева.— Теперь не придется при получении поручения от ИФНС заниматься разыскной деятельностью и выяснять, нет ли в банке еще счетов у этого клиента, в том числе открытых для личных нужд». При нынешних нормах НК банку порой приходится делать это, и если кредитная организация не выявила все имеющиеся счета неплательщика, то не избежать споров с налоговиками, отмечают эксперты.

Со счетами юрлиц проблем, как правило, не возникает — установить их труда не составляет. Разыскная деятельность требуется в отношении счетов индивидуальных предпринимателей, у которых могут быть открыты также личные счета и вклады. Тут неудержание «предпринимательского» налога с личных счетов может обернуться для банка компенсацией убытков бюджету.

Примером может служить дошедший до экономколлегии Верховного суда спор Сбербанка с ФНС. Банк получил от ИФНС поручение о списании в бюджет средств со счета предпринимателя. Так как деньги на счет не поступили, налог уплачен не был. Однако налоговики выяснили, что деньги имелись на личных счетах клиента, с которых Сбербанк и мог удержать спорную сумму в бюджет, и убедили суд, что банк не сделал этого умышленно. В итоге Сбербанку, скорее всего, придется компенсировать убытки по не поступившему в бюджет налогу (см. “Ъ” от 28 сентября).

После вступления поправок в силу, отмечают эксперты, подобных споров с налоговиками просто не возникнет. «Однако в то же время проект фактически ставит точку в спорах, можно ли списывать предпринимательские долги с личных счетов,— отмечает налоговый юрист партнер Taxology Алексей Артюх.— Если ранее банки могли и усомниться в законности подобного списания, то после вступления в силу поправок вникать в цели, для которых открыт счет, банкиры уже не будут».

Источник: [Коммерсантъ](#)

6. Банкротство

6.1 Вся правда о процедуре банкротства физических лиц

Управляющий директор одной из юридических компаний постаралась развеять мифы по поводу банкротства физических лиц, подробно рассказав о реализации процедуры банкротства и объяснив, как гражданам избежать нежелательных ошибок в этом вопросе.



Зачем людям признавать себя банкротами? Что это дает?

Если у вас, к примеру, накопились долги, и вы осознаете, что не можете с ними справиться – можно инициировать процедуру банкротства, и долги законным образом спишутся, кредиторы уже не смогут затребовать с вас что-либо.

Кого и как признают банкротом?

Банкротство – это судебная процедура. Должник может сам подать заявление о банкротстве в суд, если общая сумма задолженности составляет не менее полумиллиона рублей, и платежи не поступали кредиторам более 3-х месяцев. Также за должника заявление могут подать кредиторы или госорганы – например, налоговая инспекция.

Что происходит после признания банкротом?

Существует миф, что суд просто автоматически списывает долги гражданина-банкрота. Если вы тоже так считаете – вынуждена вас разочаровать.

Все имущество должника изымается и продается на торгах. Вырученные средства распределяются между кредиторами. Продается буквально все, имеющее хоть какую-либо ценность – даже породистое домашнее животное может быть изъято у владельца и продано.

Кроме того, финансовый управляющий контролирует все счета должника – а это значит, что должник не может распоряжаться своими деньгами – даже зарплатой. Без крыши над головой вы, конечно, не останетесь – единственное жилье не забирают. Но и тут есть условие – вам оставят жилье только в том случае, если оно не является предметом ипотеки. Если же деньги на квартиру вы взяли у банка – придется расстаться даже с единственным жильем.

Голодать вы при этом не будете – финансовый управляющий будет оставлять вам часть ваших средств в размере, установленном законом. Но назвать такую жизнь комфортной точно нельзя.

Сколько по времени займет процедура банкротства физического лица?

Процедура банкротства, как и любой бюрократический процесс, не отличается скоротечностью. Не стоит надеяться, что «кошмар» закончится сразу после вынесения судебного решения – так, к примеру, первое дело о признании банкротом физического лица началось в октябре 2015 года, а закончилось лишь в июне 2017. Первое вынесенное решение суда признает гражданина банкротом и назначает финансового управляющего. Конечным будет определение суда о завершении процедуры реализации имущества.

Между этими судебными актами могут пройти годы – и это годы кропотливого труда финансового управляющего и всевозможных ограничений для гражданина-банкрота.

Можно предположить, что банкрот снова наберет кредитов, еще раз признает себя банкротом, и все долги с него снова спишутся.

Это второй весьма распространенный миф о том, что можно набрать кредитов «под завязку» и просто объявить себя банкротом. Этот миф усиленно насаждают недобросовестные юридические компании, которые предлагают «избавить за три месяца от любых долгов».

Фактически же по результатам процедуры банкротства суд может как списать долги, так и

оставить гражданина с долгами. Если недобросовестность должника будет доказана, все долги останутся при нем.

Такая ситуация возникает, например, когда гражданин оформил кредиты в нескольких банках, и общая сумма этих кредитов значительно превышает его возможности все эти кредиты погасить.

Кроме того, кредитная история должника-банкрота будет испорчена, и ни один банк еще много лет не рискнет заключить с ним кредитное соглашение. Ну и тот факт, что в течение 5 лет необходимо будет везде указывать о факте своего банкротства, не добавляет оптимизма.

Наверняка многие граждане, заранее проконсультировавшись с юристами, переоформят всю имеющуюся у них недвижимость на родственников и пойдут в суд признаваться банкротами. Так и долги с них спишутся, и квартиры и дома не пропадут.

Думать так – ошибочно и даже опасно. Для того и существует судебное разбирательство, чтобы подробно разобраться во всех обстоятельствах. Суд четко разграничивает тех, кто платить не может, а кто – не хочет. А за фиктивное банкротство предусмотрена в том числе и уголовная ответственность. При этом суд, увидев в такой продаже квартиры намеренное уклонение от уплаты долгов, признает договор купли-продажи недвижимости недействительным. После чего эта недвижимость будет реализована финансовым управляющим. Т.е. в такой ситуации гражданин рискует оказаться без всего своего имущества, да еще и с судимостью в придачу.

И все-таки, банкротство для физического лица – это выход?

Я отвечу на этот вопрос так: выход, но на самый крайний случай. В медицине есть термин – «терапия отчаяния». Это использование в критической ситуации самых рискованных методов лечения, когда другой надежды просто нет.

Банкротство, на мой взгляд – такая же «терапия отчаяния», последний аварийный выход из безвыходной ситуации. И, конечно, если вы решили использовать этот выход – необходимо предельно внимательно отнестись к выбору юридической компании, которая будет осуществлять процедуру банкротства, чтобы не попасться на удочку мошенников от юриспруденции, которые обещают «простить долги» всем вашим кредиторам легко и просто.

Источник: mos.news

Спасибо за внимание!

Ответственный редактор Дайджеста

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



Контактная информация

Компания "Юридическое бюро"

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

e-mail: admin@yurbureau.ru

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

тел./факс: +7 495 625 95 24