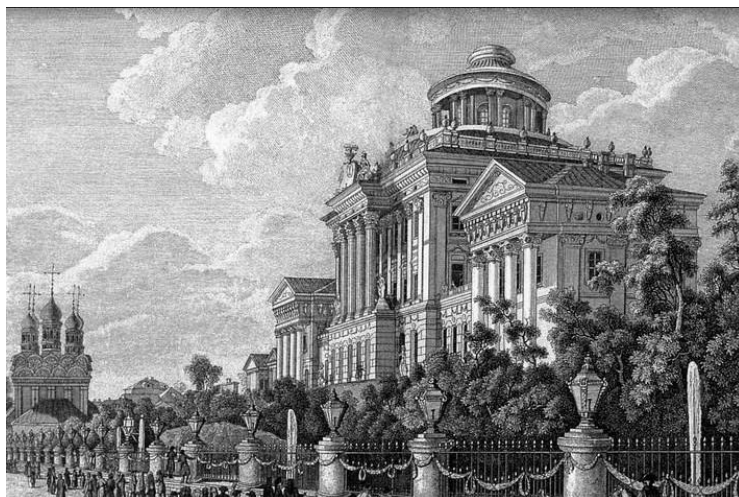




Дайджест правовых новостей для риэлторов №20

Ноябрь 2017

Содержание:

1. Новости законодательства

1.1 Правительство запретит строить особняки выше трех этажей

1.2 Конец третьей эпохи. По итогам реформы в России осталось четыре арбитражных учреждения

1.3 Владельцам машино-мест дадут дополнительные права

1.4 Совфед узаконил электронные закладные

1.5 С каждого дома по рентабельности. Госдуме предложено дифференцировать кадастровую стоимость бизнес-недвижимости

1.6 Госдума введет контроль над долевым строительством

2. Судебная практика

2.1 Верховный суд решил, кто виноват, если ремонт испортил соседскую квартиру

2.2 В ЕСПЧ приняли жалобу от владельца снесенного самостроя

2.3 Мосгорсуд начал прямую трансляцию судебных заседаний

2.4 За убытки конечного покупателя в цепочке продаж ответит лицо, изначально продавшее объект дважды

2.5 Верховный суд разъяснил, в каких случаях за маленькую долю квартиры ее владельцу можно отдать деньги

2.6 Верховный суд разрешил взыскивать компенсацию за курение на балконе

3. Полезная юридическая информация. Примеры из практики

3.1 Почему суд может оставить человека на улице

3.2 Проверку автомобиля по VIN и госномеру оказывает официальный портал Мэра и Правительства Москвы

3.3 О правомерности телефонных звонков коллекторов должникам кредитных организаций

3.4 Передача денег при сделке с недвижимостью

[4. Публикации в прессе](#)

[4.1 Комиссии Росреестра поддержали каждого второго гражданина, не согласного с кадастровой стоимостью своего участка](#)

[4.2 Мэрия умывает руки. Костромичей, получивших бесплатные участки земли в чистом поле, выселяют на улицу](#)

[5. О налогах](#)

[5.1 Как вырос налог на имущество и почему его лучше заплатить вовремя](#)

[5.2 ФНС рассказала, как сэкономить 3 млн руб. на ипотеке](#)

[5.3 У налогоплательщиков станет меньше поводов для судебных споров с ИФНС](#)

[Ответственный редактор дайджеста](#)

[Контактная информация](#)

1. Новости законодательства

1.1 Правительство запретит строить особняки выше трех этажей

Правительство РФ на своем заседании 26 октября рассматривает пакет законопроектов, направленных на пресечение самовольного строительства.

Так, [поправками](#) в КоАП РФ предлагается распространить санкции, установленные ч. 1 ст. 9.5 за строительство или реконструкцию объектов без разрешения на строительство, еще и на строительство или реконструкцию, которые приводят к нарушению предельных параметров разрешенного строительства или реконструкции, установленных правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории или федеральными законами.

Также вводятся санкции за неисполнение в срок решения о сносе самовольной постройки или о приведении ее в соответствие с требованиями. Для граждан, предпринимателей и должностных лиц это будет грозить штрафом от 20 000 до 50 000 руб. Для организаций – от 100 000 до 300 000 руб.

Кроме того, вносятся [изменения](#), касающиеся строительства и сноса зданий, в Градостроительный кодекс и ряд других законов. К примеру, объектом индивидуального жилищного строительства предлагается считать отдельно стоящий жилой дом с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более 20 м и не состоящий из квартир или блок-секций. Предусматривается введение дополнительного ограничения по предельной высоте таких объектов. Также устанавливается различное правовое регулирование для индивидуальных жилых домов и садовых домов общей площадью до 500 и более 500 кв. м.

Кроме того, предполагается установить механизм прекращения прав на земельный участок, где расположена самовольная постройка, в случае неисполнения решения о ее сносе или приведении в соответствие с требованиями.

Источник: [Legal.Report](#)

1.2 Конец третейской эпохи. По итогам реформы в России осталось четыре арбитражных учреждения

С 1 ноября рассматривать третейские споры в РФ могут только арбитражные учреждения, получившие разрешение правительства. Но за год с начала реформы их выдано всего два, плюс имеют право работать еще два суда при Торгово-промышленной палате (ТПП). Таким образом, число третейских судов в стране уменьшилось более чем в сто раз. Минюст утверждает, что российский арбитраж начинает соответствовать мировым трендам, а мошенничество уходит в прошлое. Но участники рынка говорят о вымирании третейского судопроизводства в России.

Точное число работавших в РФ до стартовавшей год назад реформы третейских судов (ТС) неизвестно, по разным оценкам — 1,5–3 тыс. По итогам переписи журнала «Третейский суд», на 17 февраля 2017 года их было 398. При этом число обращений за исполнением решений ТС росло: в 2013 году арбитражные суды вынесли 4403 акта по таким делам, в 2014 году — 5747, а в 2015 году — 8053. Рост числа обращений в 2015 году может объясняться решением КС от 18 ноября 2014 года, позволившим исполнять решения «карманных» ТС, аффилированных со стороной спора, если не доказана пристрастность арбитров. В 2016 году число актов об исполнении третейских решений составило 7422 (на 31 октября 2017 года — 5460).

Вступивший в силу в сентябре 2016 года закон «Об арбитраже» определил, что ТС может быть лишь некоммерческая организация (НКО), которая должна получить рекомендацию Совета по совершенствованию третейского разбирательства при Минюсте, а затем разрешение правительства. С 1 ноября третейские споры в РФ могут рассматривать только те, кто прошел процедуру и стал постоянно действующим арбитражным учреждением (ПДАУ). Исключение сделано лишь для Международного коммерческого арбитражного суда и Морской арбитражной комиссии при ТПП РФ, им достаточно было задепонировать новые правила рассмотрения споров. Реформа сократила количество ТС на несколько порядков: в Минюст поступило более 70 заявлений от примерно 40 НКО, на рассмотрении около десятка, полностью завершить оформление смогли только два суда.

КАК СОЗДАТЬ ТРЕТЕЙСКИЙ СУД



До совета не добратся

Поскольку в составе совета при Минюсте чиновников мало, а большинство его членов — корпоративные юристы, представители науки и бизнес-объединений, третейское сообщество исходно не опасалось проблем. Беспокойство процедура вызывала в первую очередь у ТС, которые действовали полулегально и были, например, средством взыскания несуществующих долгов или разрешения спора в отсутствие ответчика. Но неожиданно главной преградой стал Минюст, куда подаются документы для первичной проверки. За год в совет из министерства ушло лишь три заявки, на их рассмотрение понадобилось одно заседание. Две были одобрены, соискатели получили разрешение правительства на создание ПДАУ. Это РСПП и Институт современного арбитража (ИСА).

В качестве причины такого жесткого отсеивания в Минюсте называют «большое количество недочетов и ошибок в заполнении документов». Среди типичных недостатков отмечают несовпадение информации об арбитрах в рекомендованном списке ПДАУ с данными документов НКО, а также отсутствие оригиналов или надлежаще заверенных копий документов, подтверждающих наличие у арбитров необходимого по закону десятилетнего опыта разрешения гражданских споров (должна иметь как минимум половина арбитров из списка ПДАУ) или ученой степени по гражданским специальностям (не менее трети).

Представители НКО, не прошедших проверку Минюста, добавляют, что многие претензии касались небольших ошибок в номерах и названиях или несовпадения данных со сведениями из интернета. Основные проблемы связаны с информацией об арбитрах. Например, если название вуза указывалось в документах так, как в дипломе, но теперь изменилось, Минюст мог счесть это недостоверными сведениями. Если арбитра повысили в должности за время рассмотрения бумаг, оно приостанавливалось для исправлений. Также министерство требовало, чтобы наименование места работы арбитра в справке соответствовало общедоступным сведениям в интернете. При этом в числе арбитров с учеными степенями не учитывались те, кто получил их за рубежом, а также те, чей шифр научной специальности не совпадал с данными из электронного каталога диссертаций РГБ. Многие документы Минюст требовал заверить нотариально.

Еще одной типичной головной болью стало подтверждение стажа арбитров и судей в отставке. Какие именно документы для этого требуются, в законе не указано. Возглавляющий совет замминистра юстиции Михаил Гальперин рассказал “Ъ”, что министерство рекомендовало брать справки из судов о рассмотренных судьями (арбитрами) делах с указанием сторон и предмета спора, «чтобы было понятно, что это достоверная информация». «Мы сталкивались с ситуациями, когда справка о делах арбитра просто выдавалась председателем ТС самому себе, что, безусловно, вызывает сомнения в реальности сведений,— объяснил чиновник.— Не буду говорить за всех, но я, как один из членов совета, считаю, что информации о делах без указания того, кто и о чем судился, недостаточно».

Если справку о том, что лицо работало арбитром или федеральным судьей, получить было сравнительно легко, то информацию о конкретных делах согласились дать далеко не все суды. Большинство ТС отказали в этом из-за условия о конфиденциальности рассмотрения споров, а в госсудах ссылались на то, что закон не обязывает их предоставлять данные, говорят заявители. Некоторые из них добавляют, что при повторной подаче документов после приостановления или возврата Минюст мог выдвинуть новые претензии к тому, что исходно вопросов не вызвало. В ряде случаев министерство вообще возвращало документы со ссылкой на «недостоверные сведения» без уточнений.



Управляющий партнер «Кульков, Колотилов и партнеры» Максим Кульков уверен, что подобный «излишний формализм» не оправдан. «Критерии отбора намеренно прописаны нечетко для обеспечения дискреции аппарата Минюста,— полагает управляющий партнер “Муранов, Черняков и партнеры” Александр Муранов.— Конечно, формальные неточности основанием для отказа в передаче документов в совет быть не должны».

По мнению одного из заявителей, получивших отказ, «министерство проявляет чудеса формализма, потому что им поставили такую задачу — “под шумок” очистить рынок от всех возможных конкурентов». Александр Муранов также видит проблему в том, что Минюст «начинает изобретать новые придирки и проявляет двойные стандарты, избирательность к заявителям». Представитель одной из НКО, чьи документы не дошли до совета, также говорит о борьбе с конкурентами, подчеркивая, что арбитражный центр при ИСА «по сути, создан при Минюсте, который поддерживает его через всяческие программы финансирования». В ИСА, впрочем, особые отношения с Минюстом отрицают (см. [интервью с Андреем Горленко](#)).

Отдельной проблемой стали требования к стажу и ученым степеням арбитров для провинциальных ТС. «Далеко не каждый регион может похвастаться таким составом судей даже в госсудах,— говорят в одной из региональных ТПП.— Например, из 35 судей арбитражного суда Вологодской области только 10 человек имеют опыт рассмотрения гражданских дел свыше 10 лет и только один судья закончил аспирантуру. В Курганской области и вовсе нет юристов со степенями, потому что нет юридического вуза».

И даже опытные иностранные арбитры выражают недоумение по поводу параметров российской реформы. Сейчас из иностранцев, по сведениям “Ъ”, в списках ПДАУ присутствуют арбитры в основном из стран СНГ (Белоруссии, Украины), а также, например, Болгарии. Их стаж подтверждали, как правило, арбитражные центры при национальных ТПП, не давая, впрочем, информации о сторонах и предмете спора.

В Минюсте не считают свои требования завышенными, а претензии придирками. «Если профессионал не может переписать правильно свои ФИО и паспортные данные, то с ним не о чем больше говорить»,— подчеркивает Михаил Гальперин.

По узбекскому варианту

Основную задачу реформы чиновники называют «выполненной в том смысле, что уже сейчас мы видим контуры будущей системы арбитражей, они соответствуют мировым трендам, у нас формируются сильные ПДАУ, в которых есть профессиональные арбитры мирового уровня». «Российский бизнес имеет четыре ПДАУ, в которых он может быть уверен как в добросовестных участниках рынка, которым можно доверять. Мошенники, конечно, не перестанут автоматически существовать с 1 ноября. Они сейчас придумывают разные способы обхода закона, но, на мой взгляд, эти попытки свидетельствуют об агонии маргинального рынка ТС»,— подчеркивает Михаил Гальперин.

Эту позицию разделяет партнер «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры» Дмитрий Степанов: «Было расчищено страшное болото, а именно, когда сотни и сотни институций, называемых третейскими судами, фактически занимались проштамповкой междусобойчиков и договорняков, а на самом деле никакого отношения к правовому спору все это не имело».

«Несомненный плюс реформы — создание понятного правового поля для рассмотрения корпоративных споров,— признает управляющий партнер юрфирмы Lidings Андрей Зеленин.— Но стоило ли это таких жертв? Ведь по сути, имея в уме благую цель победить “карманные” третейские суды, мы пока добились только очень серьезного замедления развития арбитража в РФ». Максим Кульков также считает, что «власть перегнула палку».

По мнению главы Арбитражной ассоциации Владимира Хвалея, в результате третейская реформа в России пошла по узбекскому варианту: «В Узбекистане Минюст создал ТС в областях, городах, районах. Эти суды входят в Ассоциацию третейских судов Узбекистана, а третейские судьи имеют категории, чтобы было понятно, почему гонорары у одного арбитра выше, чем у другого. По сути, это не имеет ничего общего с третейским разбирательством. Больше похоже на создание системы полугосударственных судов, и непонятно, зачем это нужно».

Александр Муранов, отмечая положительный эффект от «прекращения безобразий и злоупотреблений», заключает: «Если судить по той инфраструктуре и той атмосфере, которые получились, то итоги скорее печальны». «Похоже, арбитражная реформа терпит полное фиаско, поскольку ни одна из задекларированных целей не достигается,— категоричен представитель одной из НКО.— Оказалось, что на всю Россию у нас есть только четыре ПДАУ, все остальные “рожей не вышли”, иностранные институты не получили разрешения на работу, споры по-прежнему убегают за границу, а внутренний арбитраж сильно пахнет плановой экономикой и контролем государства». За бортом оказались и ТС, созданные при крупных компаниях. В «Газпроме», «Ростехе», «Росатоме» и ЛУКОЙЛе отказались ответить на запрос “Ъ” о судьбе их ТС и будущем месте рассмотрения споров

Ситуация накалилась до такой степени, что даже Минюст признал наличие проблемы. «С ноября достоверность сведений НКО будет оцениваться на заседаниях совета, потому что мы видим непонимание, напряженность среди заявителей и хотим продемонстрировать открытость и прозрачность»,— сообщил “Ъ” Михаил Гальперин. Но заявители не уверены, что их шансы возрастут. «Совет не доказал самостоятельность. Он напоминает Верховный совет СССР: вроде бы все члены очень уважаемые люди, но почему-то всегда голосуют, как говорит партия»,— говорят в одной из НКО. Другой источник “Ъ” подтверждает, что уже были ситуации, когда желание членов совета проголосовать отлично от большинства встречало «неодобрение и непонимание».

Следующее заседание совета назначено на 10 ноября. По данным “Ъ”, на рассмотрении Минюста, в частности, заявления ТС при Независимой арбитражной палате, где раньше судился Сбербанк, Арбитражной ассоциации, а также при фонде «Право и экономика ТЭК». В связи с большим количеством заявок еще одно заседание совета планируется провести в декабре.

Источник: [Коммерсант](#)

1.3 Владельцам машино-мест дадут дополнительные права

Правительство РФ в целом поддержало депутатский законопроект, согласно которому покупатели мест на «домашних» паркингах получат право собственности на помещения общего пользования.

Документом предлагается дополнить статью 38 Жилищного кодекса РФ частью 3, в соответствии с которой при приобретении в собственность машино-места на собственной — например, подземной — парковке многоквартирного дома к покупателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в этом доме. Также вносятся изменения в закон «О государственной регистрации недвижимости», согласно которым регистрация распределения долей в праве общей собственности на общее имущество проводится по заявлению любого

собственника помещения в доме. В соответствующей выписке из ЕГРН предлагается указывать конкретный размер каждой доли.

Предлагаемое регулирование прав собственников правительство посчитало обоснованным. Однако в его отзыве подчеркивается, что введение в ЖК РФ нового субъекта – собственника машино-места требует «более комплексного определения его прав и обязанностей», поскольку не все положения кодекса, касающиеся собственников помещений, могут применяться в отношении собственников машино-мест. Помимо этого требуется детальное определение в жилищном законодательстве правового статуса машино-мест в многоквартирном доме с учетом норм, содержащихся в гражданском и градостроительном законодательстве, которые регулируют данный вопрос. Правительство приняло решение поддержать документ при условии его доработки в соответствии с указанными замечаниями.

Источник: [Legal.Report](#)

1.4 Совфед узаконил электронные закладные

Совет Федерации 22 ноября одобрил поправки в законы о госрегистрации прав на недвижимость и об ипотеке, предусматривающие введение новых финансовых инструментов – документарных обездвиженных закладных и закладных в электронной форме.

Сейчас законодательством РФ предусмотрена закладная лишь в форме бумажного документа. Выпуск бумажной закладной связан со значительным числом издержек и рисков, которые возникают, в частности, при работе с большими пулами закладных. Электронная закладная позволит минимизировать эти неудобства и упростит стандартизацию содержания закладных.

Предусматривается, что регулятором в сфере госрегистрации прав будет устанавливаться форма заявления о выдаче документарной или электронной закладной, форма электронной закладной, а также требования к заполнению этих форм.

Также определен порядок передачи на хранение электронной закладной, направления соглашения об изменении ее условий в депозитарий, порядок уведомления залогодержателя и залогодателя о депозитарии, а также порядок совершения с электронной закладной иных операций, касающихся удостоверения либо изменения прав.

Источник: [Legal.Report](#)

1.5 С каждого дома по рентабельности. Госдуме предложено дифференцировать кадастровую стоимость бизнес-недвижимости

Размер земельного налога для бизнеса могут поставить в зависимость от рентабельности объекта недвижимости — соответствующие поправки к закону «О государственной кадастровой оценке» внесены на рассмотрение в Госдуму. Авторы законопроекта (это депутаты «Справедливой России») предлагают дифференцировать налогооблагаемую базу, устанавливая минимальное или максимальное значение кадастровой стоимости объекта на основе бухгалтерской отчетности предприятия. Впрочем, конкретные нормы они предлагают определить правительству, признавая, что поддерживают идею, не понимая пока в деталях, как она может работать.

В пояснительной записке к законопроекту, внесенному в Госдуму 17 ноября, отмечается, что принцип экономической обоснованности уже заложен в действующий закон о кадастровой оценке, а в Налоговом кодексе прописана необходимость учитывать фактическую способность налогоплательщика к уплате налога — но на практике эти принципы не соблюдаются из-за отсутствия правового механизма. Это приводит к многочисленным судебным разбирательствам, разорению представителей бизнеса, увеличению безработицы и усилению социальной напряженности, говорится в документе, подписанном группой депутатов «Справедливой России» во главе с зампредом их фракции в Госдуме Гаджимурадом Омаровым. Для создания такого механизма депутаты предлагают учитывать «экономически обоснованный уровень рентабельности, обеспечивающий безубыточность использования» объекта бизнес-недвижимости при определении его кадастровой стоимости для установления земельного налога. В зависимости от показателей рентабельности, подтвержденных бухгалтерской отчетностью предприятия, кадастровая стоимость объекта может устанавливаться по минимальному или максимальному значению. Определить соответствующие показатели и значения предлагается правительству. Большинство опрошенных “Ъ” депутатов, указанных как авторы проекта, говорят, что поддержали саму идею, хотя не готовы говорить о том, как она будет реализована на практике и какие компании затронет.

Как отмечается в финансово-экономическом обосновании законопроекта, его реализация не потребует дополнительных бюджетных расходов, поскольку снижение кадастровой стоимости низкорентабельных объектов недвижимости будет компенсировано ее повышением для высокорентабельных. Среди ожидаемых положительных эффектов авторы называют прекращение разорения предприятий и ликвидации рабочих мест, а также повышение инвестиционной привлекательности объектов недвижимости и сокращение оттока капитала. Кроме того, по мнению спонсоров, это поможет сократить количество судебных процессов по оспариванию кадастровой стоимости земельных участков и объектов капитального строительства.

По словам главы финансового комитета Госдумы, Анатолия Аксакова, также подписавшегося под инициативой, законопроект в первую очередь направлен на поддержку малого бизнеса. «Многие органы власти сейчас стремятся увеличить отчисления в бюджет за счет повышения кадастровой стоимости недвижимости. Однако такой подход не вписывается в рентабельность бизнеса, в первую очередь малого, что приводит к его разорению. Мы решили не делать резких изменений — непосредственные нормы должны устанавливаться постановлением правительства. Например, они могут учитывать размер и деятельность бизнеса, или иметь временные ограничения — чтобы облегчить запуск стартапов. В целом это должно повысить гибкость в применении кадастровой оценки», — говорит господин Аксаков. При подготовке законопроекта авторы не консультировались с бизнес-объединениями, однако те инициативу поддержат, уверен он.

Отметим, однако, что идея фактического переноса механизма налога на прибыль в сферу налогообложения недвижимости вызывает массу вопросов, ответов на которые у разработчиков сейчас нет. Так, например, в нынешнем варианте законопроект никак не препятствует возможности оформления высокоприбыльной недвижимости на компанию с нулевой рентабельностью (для минимизации кадастровой оценки) с дальнейшей формальной сдачей ее в аренду реальному выгодоприобретателю.

Источник: [Коммерсант](#)

1.6 Госдума введет контроль над долевым строительством

Депутаты Госдумы от всех фракций во главе со спикером Вячеславом Володиным внесли в Госдуму законопроект, предусматривающий ужесточение государственного надзора за долевым строительством. Документ вводит единую вертикаль контроля в этой сфере. Выявленные нарушения будут грозить внушительными финансовыми санкциями как для нечистоплотных компаний, так и для чиновников, которые им потворствуют.

Проблема обманутых дольщиков решается не первый год - ее острота сгладилась, но все же в регионах вновь и вновь продолжают возникать недостроенные дома. В региональных планах достройки значатся 830 брошенных объектов и около 38 тысяч человек, не дождавшихся квартир. Однако глава минстроя Михаил Мень говорил, что пострадавших граждан на данный момент куда больше - минимум 86 тысяч. А в рабочей группе "Единой России" по защите прав дольщиков насчитали еще больше - 130 тысяч человек.

Сколько бы ни было обманутых граждан, проблему надо решить окончательно. Президент РФ Владимир Путин 25 октября поручил усовершенствовать законодательное регулирование в сфере долевого строительства. Во исполнение этого поручения и подготовлены поправки. Авторами инициативы, наряду с главой нижней палаты парламента, выступили: первый вице-спикер от КПРФ Иван Мельников, глава фракции "Единой России", вице-спикер Сергей Неверов, зампред палаты от ЛДПР Игорь Лебедев и руководители профильных думских комитетов.

Документ возлагает ответственность за срыв строек на владельцев, акционеров - собственников строительных компаний. Также вводятся требования по контролю за текущим финансовым состоянием строительных компаний. Еще одно важное новшество касается Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства. Согласно поправкам, эта структура теперь возьмет под контроль сбор информации о работах по возведению зданий на долевой основе. Если тот или иной застройщик не соответствует условиям финансовой устойчивости, фонд в обязательном порядке сообщит об этом контролирующим органам и органам регистрации прав на недвижимое имущество. И теперь зарегистрировать договор участия в долевом строительстве будет невозможно, пока застройщик не исправит все несоответствия.

Вводится также наказание для госчиновников, которые выдают разрешение на ввод незавершенных объектов в эксплуатацию. Согласно поправкам в КоАП, им будут выписаны штрафы от 50 тысяч до 100 тысяч рублей. Административная ответственность будет грозить и тем, кто "лживо и искаженно" информирует дольщиков о ходе строительства. Должностных лиц, которые не предоставят сведения в Единую информационную систему жилищного строительства, оштрафуют на 30 тысяч рублей, при повторном нарушении - уже на 100 тысяч. Для компаний при аналогичном нарушении штраф составит от 200 тысяч рублей до 300 тысяч. В Госдуме называют поправки революционными. Законопроект остановит вольное распоряжение деньгами участников долевого строительства.

Источник: [Российская газета](#)

2. Судебная практика

2.1 Верховный суд решил, кто виноват, если ремонт испортил соседскую квартиру

Если квартира пострадала от действий соседей, например, они залили жилье водой и испортили ремонт, то по закону собственники и компенсируют нанесенный ущерб. Но кто заплатит по счетам, если ущерб нанесли в ходе ремонта, который выполняла компания подрядчик, – сама фирма или всё же тот, кто воспользовался ее услугами? Кому расплачиваться за проблемы соседей от некачественного ремонта, определил Верховный суд.

Неудачный ремонт

Жители Омска Владимир Милонов* и Оксана Антонова* решили сделать в своей квартире ремонт. Работы проводила компания ООО "Строй и К" – стороны заключили договор подряда. В договоре помимо прочего было указано: заказчик обязан контролировать работы, а если в процессе пострадали третьи лица, ущерб компенсируется виновником. Пункт договора пригодился: в ходе работ по стяжке пола рабочие залили квартиру этажом ниже, принадлежащую Семену Мельникову*.

Мельников подал на соседей в суд: в иске, направленном в Центральный районный суд Омска, он просил взыскать с ответчиков материальный ущерб в размере около 426 тыс. руб., компенсацию морального вреда в размере 50 000 руб., расходы на оплату услуг оценщика в размере 10 000 руб., а также представительские расходы в размере 10 000 руб. – в общей сложности более полумиллиона рублей. В суде основным вопросом оказалось, кто именно в ответе за ущерб – хозяева ремонтирующейся квартиры или компания-подрядчик, из-за которой и возникла проблема. В первой инстанции признали правоту заявителя, отказав ему только в компенсации морального вреда. Суд решил, что ответчики допустили бесконтрольное проведение ремонтных работ и не доказали, что не виноваты в причинении вреда истцу.

Однако апелляция с таким выводом не согласилась: там Мельникову отказали в выплатах. По версии судей Омского областного суда (дело 33-12141/2016), владельцы квартиры не должны отвечать за залив соседей, поскольку для ремонта они наняли подрядчика, и по условиям заключенного с ним договора именно ООО «Строй и К» должно нести ответственность за ущерб, нанесенный заявителю. Кто прав, разобрался Верховный суд, куда и обратился истец, чтобы оспорить постановление апелляции.

Кто виноват: сосед или его подрядчик?

В Верховном суде дело рассмотрела коллегия по гражданским спорам. Там пришли к выводу, что апелляция допустила ошибку. Отвечать за проблемы соседей, возникшие из-за некачественного ремонта, должны всё же не подрядчики, а те, кому принадлежит помещение, пришли к выводу в ВС.

Содержать квартиру в надлежащем состоянии и соблюдать права соседей – обязанность собственников, напомнил ВС в определении по делу. А согласно п. 1 ст. 1064 ГК вред, причиненный личности или имуществу гражданина, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

Снять с собственника ответственность можно, но только если удастся доказать, что в случившемся он не виноват. Ведь согласно ст. 403 ГК собственник отвечает за действия третьих лиц в отношении его квартиры.

Перекладывая ответственность за последствия залива на подрядчика, апелляция сослалась на условия договора, однако "договорная обязанность подрядчика по возмещению ущерба, причиненного соседям, сама по себе не может являться основанием для освобождения собственников квартиры от выполнения возложенных на них законом (ст. 210 ГК и ст. 30 ЖК) обязанностей", говорится в определении ВС. Владелец "пострадавшей" квартиры при этом вообще не был стороной договора подряда, а значит, защищая свои права, не должен был руководствоваться его условиями, обратили внимание в коллегии по гражданским спорам.

В итоге ВС отменил апелляционное определение Омского областного суда, а дело отправил на новое апелляционное рассмотрение.

Источник: [Право.ру](http://pravo.ru)

2.2 В ЕСПЧ приняли жалобу от владельца снесенного самостроя

Российское ООО «Созидание» направило жалобу в ЕСПЧ из-за сноса строения в «ночь длинных ковшей», которая прошла в Москве в 2016 году. Об этом «Интерфаксу» сообщает адвокат Рубен Маркарьян, который представляет интересы компании.

«Ночь длинных ковшей» прошла в Москве с 8 на 9 февраля. Тогда у станций метро снесли постройки магазинов и кафе, которые ранее городские власти признали самостроями. У многих владельцев имелись постановления судов, признающие строения легальными. После события владельцы подали массовые исковые заявления в суд, однако эффекта это не возымело. В итоге в конце апреля 2016 года Верховный суд признал законным снос ряда ТЦ, не согласившись, что вопрос о сносе зданий должен был быть решен в судебном, а не административном порядке.

В ноябре 2017 года ЕСПЧ принял жалобу от российского ООО «Созидание» из-за сноса объекта недвижимости в «ночь длинных ковшей», это первое подобное заявление, которое будет рассматривать Страсбургский суд.

«В случае с ООО "Созидание" право собственности было подтверждено судебными решениями, а (здание) уничтожено ковшем экскаватора без какой-либо компенсации и возможности судебной защиты», – цитирует «Интерфакс» адвоката Рубена Маркарьяна.

Источник: [Право.ру](http://pravo.ru)

2.3 Мосгорсуд начал прямую трансляцию судебных заседаний

Мосгорсуд начал открытую трансляцию судебных заседаний в интернете через собственный сайт. В перспективе такая возможность появится и в районных судах столицы.

Как рассказали L.R в пресс-службе Мосгорсуда, проект пока находится в тестовом режиме, поэтому решено ограничиться трансляциями двух судебных заседаний в день. Это могут быть как гражданские, так и уголовные дела при условии, что их участники не возражают против

прямого эфира в интернете. К примеру, 15 ноября нововведение успешно опробовали на двух уголовных делах – на одном заседании решался вопрос об избрании меры пресечения, на втором рассматривалась апелляция на приговор.

Прежде чем увеличить количество онлайн-трансляций, организаторам предстоит решить ряд оргвопросов и выработать критерии отбора с учетом интересов не только широкой аудитории, но и практикующих юристов. С технической же частью серьезных проблем не предвидится. Картинка и звук для онлайн записываются видеокамерами и микрофонами, которые являются частью московской системы аудио-видеофиксации судебных заседаний. Она позволяет вести запись в реальном и отложенном режимах, а также автоматически архивировать контент. К единой системе сейчас подключены все залы в Мосгорсуде и 450 залов в районных судах столицы. Поэтому в перспективе проводить открытые трансляции станут и в судах первой инстанции.

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

2.4 За убытки конечного покупателя в цепочке продаж ответит лицо, изначально продавшее объект дважды

Квартира умышленно была продана сразу двум лицам. Далее последовали две цепочки перепродаж, в одной из которых конечный покупатель был лишен квартиры. Его иск о взыскании с последнего продавца стоимости квартиры был удовлетворен, но получить удалось только часть денег. Следующим шагом потерпевшего стала попытка взыскать убытки с первого продавца, который продал квартиру дважды.

Первая и апелляционная инстанции посчитали недоказанным, что первый и последний продавцы действовали совместно и есть причинно-следственная связь между убытками и действиями первого продавца. Поэтому суды отказали истцу, отметив, что он реализовал свое право на защиту, когда подал иск о применении последствий недействительности сделки.

ВС РФ решил, что в этой ситуации можно предъявить требования к тому, чьи действия стали первопричиной вреда, - первому продавцу в цепочке. Основание для этого дает п. 1 ст. 1064 ГК РФ. Такому иску не препятствует даже то, что по другому делу есть решение о взыскании денег за квартиру с непосредственного продавца в пользу конечного покупателя. Правонарушитель должен отвечать, если факт нарушения доказан и потери не возмещены контрагентом по сделке.

Полагаем, что ВС РФ, говоря о потерях, имел в виду не только сумму, уплаченную за квартиру. Возмещение вреда включает компенсацию и тех расходов, которые потерпевший понес для восстановления своего права. Не исключено, что суд, пересмотрев дело, возместит ему затраты на приобретение другого жилья.

Документ: Обзор судебной практики ВС РФ N 4 (2017), утвержденный Президиумом ВС РФ 15.11.2017

Источник: [Консультант Плюс](http://consul.ru)

2.5 Верховный суд разъяснил, в каких случаях за маленькую долю квартиры ее владельцу можно отдать деньги

Собственникам долей в домах и квартирах может оказаться очень полезным разъяснение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда РФ о том, в каких случаях хозяевам нескольких квадратных метров можно отдать их часть недвижимости деньгами. Дело в том, что частная собственность, как известно, подлежит делению во многих ситуациях. При разводе, при получении наследства, при последующих продажах. В результате в некоторых жилых помещениях такие "долевые собственники" владеют одним квадратным метром. Так произошло в случае, решение по которому пересматривал Верховный суд.

Собственник большей части квартиры обратился в суд и попросил разрешить ему принудительно выплатить участнику долевой собственности денежную компенсацию за его очень незначительную часть в этой квартире площадью чуть больше 44 квадратных метров.

В суде гражданин заявил, что ответчику в квартире принадлежит 7/100 доли. Это в пересчете на метры - немногим больше 3 метров общей, и 1,9 жилой площади.

Сам ответчик выделить ему долю не просил, согласие на замену метров деньгами не высказывал и другой недвижимости не имеет. Местные суды отказали истцу в его просьбе, и тот дошел до Верховного суда РФ.

Судебная коллегия по гражданским делам ВС отказы коллег изучила и с ними не согласилась. Вот аргументы Верховного суда. По 252-й статье Гражданского кодекса, имущество, которое находится в долевой собственности нескольких человек, можно разделить по их согласованию. Каждый участник долевой собственности вправе требовать свою долю. Если соседи договориться между собой не могут, то это может сделать суд по просьбе одного из них.

Если выделить долю невозможно без "несоразмерного ущерба" для остальных собственников, то желающий получить свою часть дольщик может просить у соседей заплатить ему за свою часть.

Выплата компенсации участнику долевой собственности вместо выделения доли допускается только с согласия самого собственника. Но если доля так мала, что выделить ее невозможно, и собственник кусочка "не имеет существенного интереса к использованию общего имущества", то суд может сам обязать соседей заплатить гражданину за его метр. Это сказано в 4-й части той же 252-й статьи Гражданского кодекса. Как только человек получает деньги, он утрачивает право собственности.

Верховный суд пишет, что право суда отнять микродолю и заменить ее выплатой является исключительным случаем и он допустим "только при конкретных обстоятельствах и в пределах, в каких это необходимо для восстановления нарушенных прав и интересов других участников долевой собственности".

По мнению ВС, местные суды были не правы. Они решили, что хозяин метра "имеет интерес к использованию общего имущества, так как не заявлял требования о выделении ему доли". Это, заявила высокая инстанция, противоречит 252-й статье Гражданского кодекса. А ссылка местных судов на то, что у собственника мини-доли нет другого недвижимого имущества, не может быть основанием для отказа в иске. Кроме того, местные суды не обратили внимание, что собственник метра живет совсем в другом субъекте РФ и никаких отношений с хозяином оставшейся части квартиры не имеет. Как упрек в адрес нижестоящих судов ВС заявил и еще

одну вещь - решая вопрос о реальной заинтересованности мини-собственника в общем имуществе, суды не учли неудобства, которые он причиняет другому собственнику.

Имеет ли хозяин метра интерес в "использовании общего имущества", решает суд в каждом конкретном случае, анализируя все представленные доказательства, подтверждающие необходимость и нужность общего имущества. Так, проверяется, в частности, возраст, состояние здоровья, профессиональная деятельность, наличие детей, других членов семьи, в том числе нетрудоспособных.

Ничего этого местные суды не изучали, значит, сказал Верховный суд, спор надо пересматривать с учетом разъяснений.

Источник: [Российская газета](#)

2.6 Верховный суд разрешил взыскивать компенсацию за курение на балконе

Верховный суд РФ разрешил взыскивать в пользу жильцов дома моральный вред с соседей, курящих на балконе.

"Действующее законодательство допускает компенсацию морального вреда за нарушение прав гражданина в сфере охраны здоровья от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака", - [сообщает](#) РАПСИ со ссылкой на ВС.

Поводом для вынесения решения послужил спор двух жителей Новосибирска. Один из них пытался запретить соседу курение на лоджии, поскольку дым от сигарет поступал в его квартиру, что негативно влияло на его здоровье и здоровье его ребенка. Также сосед требовал компенсировать ему 250 тысяч рублей морального вреда. В этом споре городской суд Новосибирска встал на сторону соседа-курильщика, однако дело в итоге дошло до Верховного суда, который напомнил, что в Конституции РФ закреплено право на благоприятную окружающую среду, в том числе на отсутствие табачного дыма, и допустил возможность запрета курения на собственной лоджии, если от этого страдают соседи.

Верховный суд постановил присудить некурящему жителю Новосибирска компенсацию в 5 тысяч рублей.

Источник: [Российская газета](#)

3. Полезная юридическая информация. Примеры из практики

3.1 Почему суд может оставить человека на улице

На канале Общественного телевидения России вышла передача «Прав!Да?» на тему «Почему суд может оставить человека на улице».

В программе рассматривались распространенные ситуации, когда гражданина – добросовестного приобретателя лишают собственности и фактически выселяют на улицу.



Обсуждались проблемы, почему суды не встают на сторону граждан, как обезопасить себя от таких ситуаций.

Приглашенным экспертом программы выступила юрист Компании «Юрическое бюро», специализирующаяся на вопросах недвижимости, а также иные специалисты в этой сфере.

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

3.2 Проверку автомобиля по VIN и госномеру оказывает официальный портал Мэра и Правительства Москвы

Портал предоставляет данные о машинах и других транспортных средствах, зарегистрированных в Москве и Московской области. Для проверки используются данные ГИБДД и коммерческих сервисов. Проверка с помощью сервиса бесплатна.

Источник: [Официальный сайт Мэра Москвы](#)

3.3 О правомерности телефонных звонков коллекторов должникам кредитных организаций

Роскомнадзор опубликовал следующую информацию от 11 ноября 2017 года:

В Роскомнадзор поступают обращения граждан с просьбой разъяснить правомерность звонков коллекторов должникам кредитных организаций. В связи с этим разъясняем.

Взаимодействие должников и кредиторов регулируют Федеральные законы «О защите прав и законных интересов физических лиц при осуществлении деятельности по возврату просроченной задолженности» и «О микрофинансовой деятельности и микрофинансовых организациях».

Кредиторы имеют право осуществлять телефонные звонки с целью побудить должника к возврату просроченной задолженности только с согласия самого должника или любых других лиц, действующих от его имени и (или) в его интересах.

Отсутствие волеизъявления должника или лиц, действующих в его интересах, делает осуществление таких телефонных звонков незаконным.

Граждане, пострадавшие в результате неправомерных действий, вправе обратиться в Роскомнадзор, приложив подтверждающие материалы. Обращение можно подать в электронном виде (<https://rkn.gov.ru/treatments/ask-question/>).

Роскомнадзор, как уполномоченный орган по защите прав субъектов персональных данных, принимает установленные законом меры реагирования в случае выявления фактов неправомерного использования персональных данных граждан Российской Федерации.

Источник: [Роскомнадзор](#)

3.4 Передача денег при сделке с недвижимостью

На той стадии, когда продавец и покупатель приняли решение о совершении сделки купли-продажи, целесообразно составить предварительный договор. В преддоговоре прописываются все нюансы предстоящей сделки. Помимо основной информации об участниках сделки (ФИО, паспортные данные), предмете договора (квартира/участок с подробным описанием), сумме предстоящей сделки, в преддоговоре также необходимо указать:

- Сумму предварительного задатка. Это гарантия для продавца в случае возможного варианта отказа покупателя от сделки. Сумма аванса, как правило, составляет не более 5% от суммы сделки. Обязательно нужно зафиксировать выдачу аванса распиской
- Момент и способ передачи денег (при каких условиях, каким образом и в какие сроки производится окончательный расчет)

Момент передачи денег

С учетом того, что право собственности на недвижимость переходит к покупателю только после регистрации в Едином государственном реестре недвижимости, важно полный расчет с продавцом выполнять после оформления свидетельства о государственной регистрации на имя покупателя.

Способ передачи

Одним из значимых вопросов при сделке купли-продажи недвижимости является передача денег. Существует несколько вариантов передачи денег. Рассмотрим наиболее популярные:

1 Наличный расчет

Этот способ наименее безопасный и менее удобный. В нынешние времена повсеместного расчета банковскими карточками, расчет наличными уходит в прошлое.

2 Банковская ячейка

Такой способ передачи денег более безопасный по сравнению с наличным расчетом. В этом случае предварительно можно проверить деньги в банке и подписать соглашение, в котором указывается условия допуска продавца к ячейке. Однако в последнее время участились случаи воровства из депозитных ячеек. И по факту, в случае кражи, будет достаточно проблематично вернуть деньги, т.к. банк в такой ситуации очень сложно призвать к ответственности.

3 Аккредитив

На сегодняшний день это самый безопасный способ расчета. В данном случае банк несет ответственность за выдачу денег в соответствии с условиями, прописанными при открытии счета (аккредитива).

Компания «Юрическое бюро» придерживается принципа максимально безопасного ведения сделок. Поэтому мы рекомендуем расчет по договору купли-продажи производить через аккредитив.

Предлагаем Вашему вниманию образцы [предварительного договора](#) на сделку купли-продажи земельного участка и [соглашения к аккредитиву](#), которые мы использовали в нашей практике.

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

4. Публикации в прессе

4.1 Комиссии Росреестра поддержали каждого второго гражданина, не согласного с кадастровой стоимостью своего участка

Росреестр подвел предварительные итоги работы комиссий, в которые обращаются граждане, не согласные с кадастровой стоимостью своих участков. И эти итоги оказались весьма любопытными - с каждым вторым заявителем комиссии согласились.

Сегодня все, что связано с определением кадастровой стоимости участков, вызывает много споров среди собственников. А высокая оценка стоимости соток - это завтрашные налоги, часто неподъемные для отдельно взятой семьи. Сведения об оценке всех земельных участков содержатся в базе данных и подлежат обновлению лишь раз в пять лет.

Не секрет, что многие владельцы соток, ознакомившись с оценкой своего участка, начинают сомневаться в ее объективности. Хотя год еще не завершился и окончательных цифр пока нет, но данные за январь-октябрь 2017 года показывают тенденцию, которую подсчеты за оставшиеся два месяца не поменяют.

Итак, комиссии приняли 54,1 процента решений о пересмотре кадастровой стоимости в пользу заявителей. Если перевести проценты в цифры, получится следующая картина: за десять месяцев этого года комиссии, созданные при Росреестре, рассмотрели 37,1 тысячу заявлений, которые касались 71,6 тысячи объектов.

Цифра на самом деле не такая уж большая - это всего 0,04 процента от общего количества объектов недвижимости, сведения о которых на 1 ноября содержались в Едином государственном реестре недвижимости. Всего же в нем 161,5 миллиона объектов.

Еще один показательный момент. По сравнению с десятью месяцами прошлого года количество рассмотренных комиссиями заявлений от несогласных граждан выросло на 45 процентов.

Известно, что в случае несогласия с оценкой оспорить ее результаты можно не только в суде, но и в специальных комиссиях по оспариванию, созданных при управлениях Росреестра во всех регионах России.

Ведомство подчеркивает - заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости рассматривается комиссией в течение одного месяца.

Кстати, корреспонденту "РГ" в Росреестре напомнили, что ведомство не проводит кадастровую оценку объектов недвижимости, но участвует в ее исправлении, если у собственников появились сомнения.

До 1 января 2017 года кадастровую стоимость объектов недвижимости определяли независимые оценщики, а утверждали местные власти.

С 1 января 2017 года вступил в силу Закон "О государственной кадастровой оценке". Росреестр участвовал в разработке проекта закона и последовательно выступал за принятие его положений.

Теперь по новому закону государственная кадастровая оценка будет проводиться во всех субъектах России по новым правилам с 2020 года.

Но регионы по своему усмотрению могут начать проведение государственной кадастровой оценки по новым правилам уже с 2018 года.

Напомним, что Закон "О государственной кадастровой оценке" предусматривает введение института государственных кадастровых оценщиков и передачу полномочий по определению кадастровой стоимости земли государственным бюджетным учреждениям.

Именно они будут на постоянной основе определять кадастровую стоимость. Ответственность за работу новых госструктур по проведению кадастровой оценки будет возложена на региональные власти.

Так что совсем скоро кадастровая оценка будет проводиться по единой методике на всей территории России. По мнению специалистов Росреестра, новый механизм кадастровой оценки даст положительный результат - будет меньше ошибок и меньше жалоб.

Как узнать кадастровую стоимость объекта недвижимости

Росреестр предлагает несколько способов получения из Единого государственного реестра недвижимости информации о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Так, на сайте Росреестра можно получить выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости. Кстати, такая справка предоставляется бесплатно в течение трех рабочих дней.

Собственники недвижимости могут оперативно узнать кадастровую стоимость своих объектов в личном кабинете Росреестра. Для авторизации в личном кабинете используется подтвержденная учетная запись пользователя на едином портале государственных услуг.

Оперативно узнать информацию о кадастровой стоимости объекта недвижимости можно с помощью сервиса "Запрос посредством доступа к ФГИС ЕГРН".

Получить ключ доступа к этому сервису можно в личном кабинете Росреестра. А еще кадастровую стоимость можно посмотреть в режиме онлайн с помощью сервисов "Публичная кадастровая карта" и "Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online", которые доступны на главной странице сайта Росреестра.

Кроме этого, на сайте Росреестра можно ознакомиться с результатами массовой кадастровой оценки, которую провели органы власти субъекта РФ или органы местного самоуправления. Для этого надо воспользоваться сервисом "Фонд данных государственной кадастровой оценки".

Если не удалось получить сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости на сайте Росреестра, можно запросить выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта при личном обращении в офис Росреестра или в МФЦ. А можно отправить запрос по почте. Справка будет предоставлена бесплатно в течение трех рабочих дней. Если брать ее в МФЦ, этот срок увеличится на два дня. Написав запрос, надо не забыть указать способ получения документа: лично в Росреестре, в МФЦ или по почте.

Источник: [Российская газета](#)

4.2 Мэрия умывает руки. Костромичей, получивших бесплатные участки земли в чистом поле, выселяют на улицу

Без новоселья

Костромич Сергей Харчиков в 2016 году стал счастливым обладателем земельного участка в поселке Волжском на окраине областного центра. По новому региональному закону ему как бесквартирному ветерану боевых действий, имеющему награды за боевые заслуги, бесплатно предоставили в собственность земельный надел для строительства жилого дома.

В течение многих лет Сергей с женой и детьми ютился в тринадцатиметровой комнате в общежитии на улице Скворцова и очень мечтал обрести свой угол.

Получив от государства землю, Сергей с большим воодушевлением приступил к постройке дома: залил фундамент, привез брус для строительства стен... Но вскоре выяснилось, что быстро справиться с новосельем ни ему, ни его будущим соседям не удастся. Вопреки требованиям указа президента участка, выделенные в качестве "соцподдержки" бывшим военным и многодетным семьям в Костроме, оказались не обеспечены коммуникациями.

Люди, уже построившие дома в Волжском, столкнулись с тем, что жить в них совершенно невозможно: муниципальные власти не подвели к ним ни дорог, ни электричества, ни канализации, ни газа, ни воды. А за коммерческое подключение электричества многодетным выставили счета по пять - одиннадцать миллионов рублей за участок. Это свело на нет весь социальный характер щедрого жеста властей с бесплатным выделением земли: за два с половиной - три миллиона рублей в Костроме можно купить уже готовую благоустроенную трехкомнатную квартиру, не связываясь ни с какой стройкой.

С учета сняли

В 2016 году ветераны и многодетные при поддержке прокуратуры Костромы обратились в суд с требованием обеспечить поселок коммуникациями. В марте этого года суд требования истцов удовлетворил, обязав мэрию проложить в Волжский инженерные сети. На исполнение решения властям отвели два с половиной года.

Радость от победы в суде омрачила одна деталь: как только люди оформили льготные земли в собственность, их сразу сняли с учета нуждающихся в предоставлении жилья. В мэрии посчитали, что, получив землю, льготники "улучшили свои жилищные условия", хотя у многих на участках нет даже фундамента. А буквально через несколько дней после этого Сергей и Ольга Харчиковы получили исковое заявление о выселении из общежития, где они с детьми прожили много лет.

Где правда?

Общежитие на улице Скворцова в Костроме, построенное в 1951 году для нужд персонала местной ракетной дивизии, после расформирования воинской части несколько раз меняло хозяев, переходя из ведения КЭЧ то на баланс военной академии, то в оперативное управление ФГКУ "Центральное территориальное управление имущественных отношений" Минобороны. Последний владелец, проведя инвентаризацию площадей, подал иск к семье Харчиковых с требованием о выселении.

Мотивируя иск, представитель минобороны Александр Горбанев отметил в суде, что Сергей Харчиков военнослужащим давно не является, "связи с минобороны утратил", на очереди нуждающихся больше не состоит и занимает комнату незаконно.

Адвокат Харчикова Ирина Шульга возразила, что в комнату в общежитии Харчиков вселился не самоуправно, а на основании ордера, выписанного командиром воинской части.

- Мой доверитель отдал службе в рядах вооруженных сил более десяти лет, имеет награды. На имя Харчикова был открыт лицевой счет, он оплачивал услуги ЖКХ, платил за наем жилого помещения, нарушений закона не допускал: фактически с ним был заключен договор найма специализированного жилого помещения, и он нес обязанность по оплате, - сообщила она.

Круг второй

В 2004 году новый командир части уже пытался выселить семью уволившегося из армии Сергея Харчикова из общежития. Но в суде выяснилось, что по закону о ветеранах бывшего военнослужащего нельзя выставить из служебного жилья без предоставления другого жилого помещения, и тогда командир отказался от иска. Теперь же аналогичный иск Харчиковы получили уже от нового балансодержателя здания.

- Мы думали, что после первого суда нас оставят в покое. Если бы я знал, что сейчас нас пустят по второму кругу, то вряд ли бы согласился на получение земли и снятие с учета нуждающихся. Теперь же моя семья оказалась "между двух огней": из общежития гонят в чистое поле, которое еще неизвестно когда будет обеспечено коммуникациями, - рассказал Сергей Харчиков.

Сергей Харчиков считает, что его семья оказалась невольным "заложником" сложившейся ситуации. В ответ на обращение ветерана боевых действий костромской губернатор Сергей Ситников обратился с официальным письмом в минобороны с просьбой предоставить Харчиковым отсрочку - до официального ввода дома в поселке Волжском в эксплуатацию.

Однако даже такое обращение не помогло: слушания по делу о выселении ветерана в ближайшее время продолжатся в Свердловском райсуде Костромы.

Елена Герман, представитель территориального отделения западного регионального управления жилищного обеспечения города Костромы:

- У нас на сегодняшний день порядка 250 военнослужащих состоят на учете нуждающихся в предоставлении жилья. Они вынуждены жить в казармах или снимать квартиры, и государство несет большие расходы, оплачивая им поднаем жилья. В то же время в специализированном фонде живут люди, которые никаких отношений к минобороны давно не имеют. В общежитии на улице Скворцова таких людей - довольно большой процент. Мы сейчас "подчищаем" свой фонд: в судах идет 27 дел о выселении.

Источник: [Российская газета](#)

5. О налогах

5.1 Как вырос налог на имущество и почему его лучше заплатить вовремя

В этом году налоговая служба рассчитывала разослать гражданам уведомления по налогу на имущество, земельному и транспортному налогам до осени, но жители некоторых регионов, например столицы, зачастую получали их лишь в октябре. Так что до дедлайна по уплате налогов – 1 декабря – у них оставалось менее двух месяцев. А сейчас – всего три недели.

Некоторые сетуют, что до сих пор не обнаружили в почтовом ящике платежек. Если так, то, скорее всего, искать их нужно в другом месте – в электронном (а не бумажном) виде в личном кабинете на сайте Федеральной налоговой службы (ФНС), напоминают юристы. С 2016 г. налоговики получили право не рассылать бумажные уведомления обычной почтой, а направлять их владельцам таких кабинетов.

До получения налогового уведомления физическое лицо не обязано платить имущественные налоги, указывают юристы. Без извещений уплатить такие налоги просто невозможно: их рассчитывают и уведомляют граждан сами налоговики. Например, налог на имущество рассчитывается по сложной формуле, которая помимо прочего зависит от региона, где оно расположено.

Лучше не смотреть

В этом году налоговые платежи за землю и личный транспорт для большинства граждан практически не изменились, а вот налог на жилые и другие строения для многих заметно вырос. Дело в том, что с прошлого года расчет налога на имущество граждан постепенно переводится на приближенную к рыночной кадастровую стоимость. Прежде он считался исходя из инвентаризационной стоимости объектов (по БТИ), в большинстве случаев существенно более низкой.

Регионы постепенно переходят на расчет налога по-новому. Первые четыре года с начала применения кадастровой оценки сумма налога увеличивается постепенно (от рассчитанной по инвентаризационной стоимости до расчета по кадастру) с помощью понижающих коэффициентов: в первый год – 0,2, во второй – 0,4, в третий – 0,6, в четвертый – 0,8 и достигнет максимума на пятый год.

В этом году налог на имущество граждан 21 региона впервые рассчитывали с использованием кадастровой стоимости. Для них налог за 2016 г. определяется как 20% от налога, рассчитанного по кадастру, плюс 80% налога, рассчитанного по БТИ. Это правило относится ко всем объектам, за исключением административно-офисных, торговых зданий и объектов коммерческого назначения: они облагаются налогом по полной кадастровой стоимости.

В 28 регионах, где кадастровая оценка впервые обкатывалась в 2016 г. (Москва, Татарстан, Московская, Нижегородская, Новосибирская, Самарская области и др.), вес кадастра в налоге удвоился – до 40%. Из-за этого у многих удвоилась и сумма налога.

«Я понимала, что налог на квартиру в этом году вырастет, но, когда смотришь на платежку, впечатление определенно сильнее», – говорит многодетная жительница столицы. Налог на ее 100-метровую квартиру в старом доме на Тимирязевской улице за год вырос с 6396 до 12 792 руб.

В остальных регионах налог рассчитали пока по-прежнему, по инвентаризационной стоимости.

Наказание за опоздание

Какой бы счет вам ни выставила ФНС, оплатить его лучше в срок. Налоговый кодекс предусматривает санкции за несвоевременную уплату налога на имущество.

«Это, во-первых, пени – 1/300 ставки рефинансирования ЦБ (сейчас – 8,25% годовых) от долга за каждый день просрочки. Во-вторых, штраф за нарушение срока оплаты в размере 20% от неуплаченной суммы налога. Причем за умышленную неуплату штраф удваивается – 40% от неуплаченной суммы налога», – перечисляет партнер юридической компании Vinder Law Office Артем Горюнов.

О том, что счетчик включен, уведомят налоговики. «Налоговая служба направит требование об уплате недоимки по налогу и пеней. По общему правилу на уплату налога по такому требованию дается восемь рабочих дней со дня получения требования, если в нем не указан иной срок», – добавляет старший юрист BGP Litigation Денис Савин.

А через шесть месяцев после срока уплаты задолженности, превышающей 3000 руб. (включая пенью и штраф), налоговая инспекция может подать в суд. «Суд удовлетворяет такие требования практически всегда, дальнейшие события идут по обычному сценарию взыскания: деньги будут списаны с банковского счета налогоплательщика или удержаны бухгалтерией предприятия, где налогоплательщик получает зарплату», – продолжает Горюнов.

Поэтому, если имущество, которое облагается налогом, за вами числится, а налоговое уведомление по каким-либо причинам не пришло, необходимо выяснить причины этого в инспекции по месту жительства или по месту нахождения имущества, предупреждает Савин. К тому же с этого года налоговая служба получила право штрафовать гражданина также и за непредставление сообщения об имуществе в налоговый орган – и размер штрафа значителен: 20% от неуплаченной суммы налога.

Льготы и вычеты

До расчета налога кадастровая стоимость каждой квартиры автоматически уменьшается на стоимость ее 20 кв. м, жилого дома – 50 кв. м, комнаты – 10 кв. м. Кадастровая стоимость единого недвижимого комплекса с жилым помещением уменьшается на 1 млн руб. независимо от числа собственников: если их несколько, 1 млн делится на всех пропорционально долям. Это вычеты. Владельцы нескольких объектов автоматически получают вычет по каждому из них. Если квартира или дом находится в общей долевой собственности нескольких граждан, ее кадастровая стоимость снижается на стоимость 20 кв. м, и исходя из остатка каждый собственник платит налог пропорционально своей доле.

Лица, имеющие право на специальные льготы по налогу на имущество, например пенсионеры, при наличии нескольких однотипных объектов должны заранее (до 1 ноября) выбрать среди них один, с которого в следующем году не будет удерживаться налог, и направить уведомление об этом в налоговую службу.

С будущего года получить льготы им станет чуть проще. Соответствующие изменения в Налоговый кодекс вступят в силу с 1 января. Сейчас люди, имеющие право на такие льготы по имущественным налогам (например, достигшие пенсионного возраста), но не подтвердившие их документами и заявлением в местную налоговую службу, платят налог полностью. «А с 1 января 2018 г. вводится новое правило: в отсутствие документов, подтверждающих право на

льготу, налоговый орган сам должен будет запрашивать соответствующие сведения у органов, организаций, должностных лиц, у которых они имеются (например в ПФР). Так что с 2018 г. налоговая инспекция будет не вправе отказать в применении налоговой льготы физическому лицу лишь на том основании, что он не представил подтверждающие документы», – рассказывает президент коллегии адвокатов «Барщевский и партнеры» Самвел Караханян.

Но заявление на льготу писать все равно придется. Это правило будет распространяться также на земельный и транспортный налоги, следует из письма ФНС от 12 октября, размещенного на сайте службы.

Где и как россияне платят налог на имущество физических лиц за 2016 г.

ПРЕДЕЛЬНЫЕ СТАВКИ НАЛОГА, % ОТ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

- жилые помещения, недостроенное жилье, гаражи и хозяйственные строения не более 50 кв. м на личных участках – не более 0,3%
 - объекты дороже 300 млн руб. – не более 2%
 - прочие объекты – не более 0,5%
- Точные ставки налога определяют местные власти



ИСТОЧНИК: ВЕДОМОСТИ

Источник: [Ведомости](http://vedomosti.ru)

5.2 ФНС рассказала, как сэкономить 3 млн руб. на ипотеке

Федеральная налоговая служба разъяснила порядок перераспределения имущественного налогового вычета по процентам при приобретении квартиры супругами.

Как известно, граждане имеют право вернуть 13% уплаченных налогов в связи с погашением процентов по кредиту на приобретение квартиры. Это относится и к тем случаям, когда кредит рефинансирован. Данный налоговый вычет предоставляется в сумме фактических расходов по уплате процентов по кредиту, но не более 3 млн руб.



YURBUREAU

При покупке супругами квартиры она является их совместной собственностью. Не имеет значения, на кого из них оформлено жилье и кто платил за него. Соответственно, если супруги покупают в совместную собственность квартиру и берут для этого кредит, то имущественный налоговый вычет вправе получить каждый из них. Размер этого вычета определяется или исходя из подтвержденных расходов каждого супруга, или на основании заявления супругов о распределении их расходов на погашение процентов по кредиту.

Поскольку ипотечный кредит обычно выдается на длительный срок, то и проценты по нему выплачиваются супружеской парой не один налоговый период. Таким образом, невозможно заранее определить пропорцию понесенных расходов между супругами на весь срок уплаты процентов (весь срок ипотечного кредита).

Поэтому, отмечает ФНС, при представлении налоговой декларации 3-НДФЛ супруги могут каждый год изменять распределение вновь понесенных расходов на уплату процентов по собственному усмотрению.

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

5.3 У налогоплательщиков станет меньше поводов для судебных споров с ИФНС

Совет Федерации 8 ноября одобрил поправки в Налоговый кодекс РФ, облегчающие налогоплательщикам возврат излишне взысканных налогов.

Новым законом с 1 месяца до 3 лет увеличивается срок на подачу в налоговый орган заявления о возврате суммы излишне взысканного налога или сбора, включая пени и штрафы. Этот срок исчисляется с того дня, когда налогоплательщику стало известно о взыскании с него излишней суммы. Налоговый орган должен будет принять решение о возврате средств, если он подтвердит факт их излишнего взыскания.

Эти изменения призваны сократить количество судебных споров с налоговыми инспекциями.

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

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: yb.administrator@yurbureau.ru

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

тел./факс: +7 495 625 95 24