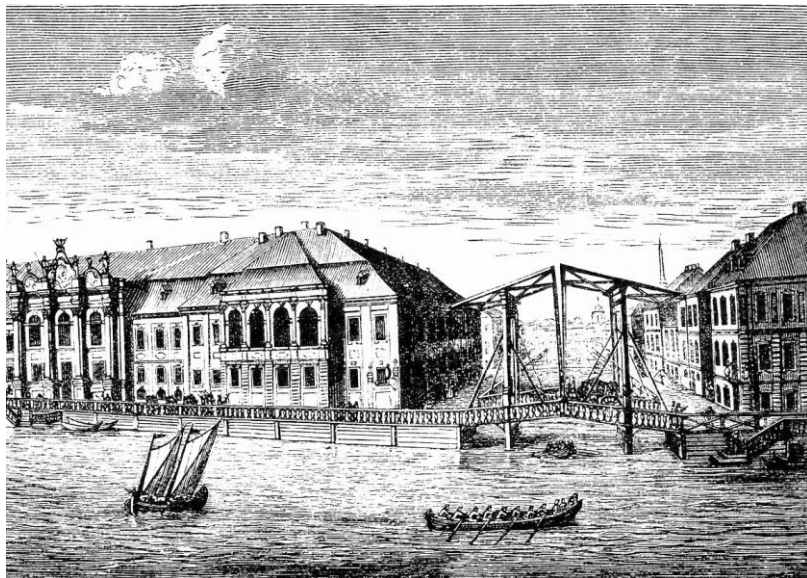




Дайджест правовых новостей для риэлторов №22 Январь 2018

Содержание:

1. Новости законодательства

1.1 Главные законы 2018 года в сфере недвижимости

1.2 Центробанк объяснил новую схему продажи жилья

1.3 Увольняют всем домом. Ужесточен контроль работы управляющих компаний (УК) в многоквартирных домах

1.4 Управляющая компания заплатит жильцам штраф за необоснованное завышение платы за содержание жилья

2. Судебная практика

2.1 Договор с властями на землю: чтобы не было лишних расходов, следуйте его положениям буквально

2.2 Записывать разговор – можно

3. Полезная юридическая информация. Примеры из практики

3.1 Как правильно завещать недвижимость по новым законам

3.2 Все, что вы хотели знать о займах: 10 рисков сделки и изменения в ГК

3.3 Зарегистрировать жилье через Интернет можно будет всего за два дня

4. Публикации в прессе

4.1 Право собственности на недвижимость предложили застраховать

4.2 Подан иск о сносе домов в природоохранной зоне Москвы

5. О налогах

5.1 Долги компаний смогут взыскать с разбогатевших менеджеров

5.2 ФНС напомнила о предстоящих изменениях в порядке регистрации сведений о юрлицах

[5.3 Верховный суд поддержал компанию-налогоплательщика в споре с ФНС на 15 млн руб. \(Топ-5 самых интересных налоговых споров за год\)](#)

[5.4 Дачники получают льготу только на одну хозяйственную постройку](#)

[6. О банкротстве](#)

[6.1 Экс-глава банка "Фининвест" осуждена условно за хищение 2 млрд рублей \(Топ-10 самых интересных дел по банкротству за год\)](#)

[Ответственный редактор дайджеста](#)

[Контактная информация](#)

1. Новости законодательства

1.1 Главные законы 2018 года в сфере недвижимости

В 2018 году вступают в силу важные изменения в законодательстве, регулирующем отношения в сфере недвижимости. О самых главных документах "Российской газете" рассказал президент Гильдии юристов рынка недвижимости Олег Сухов.

Продолжается постепенная отмена дачной амнистии, ужесточаются требования к границам земельных участков. Одним из самых спорных изменений является реформа сферы долевого строительства, которая, по мнению участников рынка, может привести к коллапсу в отрасли.

Запрет на распоряжение участком, границы которого не размежеваны

С 2017 года для кадастрового учета дачных домов стало обязательным предоставление технического плана объекта капитального строительства. Суть этих изменений в том, что дачный дом должен стоять в границах контура строения на плане. Продолжением этого стал запрет, который вступил в силу с 1 января 2018 года - вы больше не сможете распоряжаться земельными участками, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН. Для этого участок должен пройти процедуру межевания у кадастрового инженера. Вы не сможете ни продать, ни подарить участок, даже имея на руках свидетельство о собственности. По сути, вы становитесь пользователем, а не собственником объекта.

Изменения внесены на основании Федерального закона от 22.12.2014 [№ 447-ФЗ](#) "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости". Цель этих изменений - постепенное уточнение границ земельных участков. Сейчас на практике очень много споров в сфере земельных отношений как раз касаются случаев, когда сложно понять, где заканчиваются границы одного участка и начинаются границы другого. Властям это выгодно и для увеличения налогооблагаемой базы, так как количество незаконных участков станет намного меньше.

Дачная амнистия станет недоступна

Заканчивается дачная амнистия для ИЖС (индивидуальное жилищное строительство). Об этом говорится в федеральном законе от 30.06.2006 [№ 93-ФЗ](#). Главное изменение - для регистрации права на жилищное строение с 1 марта 2018 года потребуется предоставить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Если вы успеете зарегистрировать право до этой даты, то применяться будет упрощенный порядок - так называемая "дачная амнистия".

Это нововведение было вполне ожидаемо, так как сейчас власти держат курс на постепенное прекращение упрощенного порядка регистрации земельных участков и ИЖС, на них расположенных.

Другая часть амнистии касается упрощенного порядка оформления в собственность земельных участков. Этот порядок пока сохраняет свое действие до 2020 года. Изначально дачная амнистия вводилась для того, чтобы сократить огромное количество неучтенных строений и участков и повысить налогооблагаемую базу. По большей части проект свою задачу выполнил, поэтому власти вводят постепенный отказ от упрощенного подхода к оформлению дачной и садовой недвижимости.

Новые требования в долевом строительстве

С 1 января 2018 года начали действовать новые правила в сфере долевого строительства. Требования к деятельности застройщиков стали намного жестче. Во-первых, это касается финансовой деятельности застройщиков. Компании должны будут иметь один банковский счет для совершения всех операций. Застройщикам запрещено совершать сделки, не связанные напрямую с привлечением средств дольщиков. По сути, речь идет об усилении контроля со стороны кредитных организаций над средствами строительных компаний. Размер собственных средств застройщика должен быть не менее 10% от проектной стоимости объекта.

Второй момент - увеличение требований к строительной организации и разрешительной документации. Вводится принцип "одно разрешение - одно строительство".

Строить несколько домов по одному разрешению можно, но вести деятельность по нескольким разрешениям будет запрещено. Сам застройщик должен обладать стажем в строительстве многоквартирных домов (общая площадь от 10 000 кв. м) не менее 3 лет. Об этом говорится в поправках к федеральному закону от 30.12.2004 [N 214-ФЗ](#) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости".

Источник: [Российская газета](#)

1.2 Центробанк объяснил новую схему продажи жилья

Уже с 1 июля 2018 года россияне смогут заключать договор участия в долевом строительстве с использованием как счетов-эскроу, так и механизма привлечения денежных средств напрямую застройщиком с обеспечением защиты граждан-участников долевого строительства.

Это прописано в правительственном плане мероприятий по поэтапному замещению средств дольщиков банковским кредитованием. Незнакомое слово сразу заставляет задуматься - что еще такое за счета-эскроу? Нет сомнений, что финансисты все про них знают. В отличие от обычных граждан. Поэтому мы попросили Банк России ответить на некоторые вопросы, чтобы лучше понять, как в ближайшем будущем изменится рынок новостроек.

Начнем с того, что счетами-эскроу называются специальные счета, куда покупатель кладет оговоренную с продавцом сумму, равную стоимости приобретаемой недвижимости. Буквально: при покупке квартиры в новостройке и заключении договора долевого участия, дольщик передает деньги не застройщику, а в банк. По прогнозам, доля договоров по эскроу-счетам уже к середине 2019 года может составить около 30 процентов от всего количества зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве. При этом в России эскроу-счета уже есть. Законом о долевом строительстве предусмотрено, что по договорам участия в

долевом строительстве физические лица могут внести средства на счета-эскроу. Указанные средства могут быть одним из источников фондирования кредитов застройщикам для банков.

Чем для дольщика счет-эскроу надежнее прямых расчетов с застройщиком?

Физические лица при использовании счетов-эскроу не будут нести риски проблемных застройщиков, поскольку списание средств со счетов-эскроу возможно только при условии завершения строительства объекта недвижимости.

Хорошо, если гарантом выступает надежный банк. Но и банки могут обанкротиться. Как в этом случае дольщику вернуть свои деньги?

Страхование средств на счетах-эскроу по договорам участия в долевом строительстве за счет средств Агентства по страхованию вкладов пока может рассматриваться в пределах суммы в размере до 1,4 миллиона рублей. В настоящее время прорабатывается вопрос о возможности установления повышенного лимита в размере до 10 миллионов рублей по счетам-эскроу по договорам участия в долевом строительстве. При этом следует отметить, что система страхования вкладов не покрывает рисков застройщиков, а только счета-эскроу.

Какой банк выбрать при покупке жилья с помощью счета-эскроу?

В настоящее время 19 банков могут открывать счета-эскроу, при этом в список входят основные банки, кредитующие строительную отрасль. Общий объем кредитов строительным компаниям на 1 ноября 2017 года составил около 1,6 триллиона рублей. В дальнейшем возможно рассмотреть вопрос о расширении количества банков, которые смогут удовлетворять установленным требованиям.

Какие критерии ЦБ готов ослабить в целях расширения круга банков, которые смогут работать со счетами-эскроу?

Требования к кредитным организациям, в которых могут открываться счета-эскроу, устанавливаются правительством РФ. В настоящее время правительство РФ разрабатывает требования к кредитным организациям, в которых могут открываться счета застройщикам. С точки зрения Банка России, перечень и, соответственно, требования к банкам, в которых могут открываться счета-эскроу и счета застройщиков, должны быть аналогичными, чтобы открытие счетов-эскроу и финансирование застройщика по одному проекту проходило в одном банке.

Будет ли Банк России устанавливать минимальные требования к системам оценки рисков застройщиков?

Банки, которые будут осуществлять кредитование застройщиков, вправе самостоятельно устанавливать критерии оценки застройщиков и финансируемых проектов и устанавливать в договорах критерии контроля использования кредитных ресурсов.

В настоящее время с банковским сообществом прорабатываются вопросы банковского сопровождения, при котором банки получают полномочия по контролю целевого использования средств застройщиков с правом отказа в проведении платежа и запроса обосновывающих документов. По результатам обсуждения планируется внесение соответствующих поправок в законодательство.

Источник: [Российская газета](#)

1.3 Увольняют всем домом. Ужесточен контроль работы управляющих компаний (УК) в многоквартирных домах

Вступившие в силу [изменения в Жилищный кодекс](#) упрощают отказ жителей от услуг организации, которая занимается обслуживанием дома.

Ранее действовали правила, которые позволяли изъять дом из управления недобросовестной УК в судебном порядке, что занимало много времени. "В случае действительно серьезных проступков УК ответственность должна наступать без промедлений", - сообщил министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства России Михаил Мень.

Закон позволяет изъять дома у УК по решению жилищной инспекции. Причем компания может лишиться части домов, в отношении которых она допустила грубые нарушения, или всего находящегося у нее в управлении жилого фонда.

Грубым будет считаться нарушение, повлекшее опасность для жизни и здоровья жильцов дома, а также умышленное злоупотребление, к примеру, частое сегодня нарушение - отказ передать техническую документацию на дом при переходе его в управление новой организации.

В 2018 году в прошлое уйдут и управляющие компании-двойники. Это уже открытые организации, название которых совсем немного отличается от того, что имеет работающая УК, управляющая домом. Если у нее накапливаются долги или происходит другая неприятность - компания-двойник приходит ей на смену. Причем, она сразу появляется в платежках жильцов, без процедур смены УК, а из-за схожего названия многие даже не замечают подмены.

Теперь если в лицензии УК на протяжении шести месяцев нет ни одного дома под управлением, жилищная инспекция получит право обратиться в суд, который рассмотрит вопрос аннулирования такой лицензии. И потерять право обслуживать дома может довольно много организаций. По результатам мониторинга проекта "Управдом", в России почти 10 процентов всех управляющих компаний не имеют на балансе домов.

Также закон ограничивает срок лицензии по управлению многоквартирным домом пятью годами. "Ранее лицензии УК были бессрочными, а факты их отзыва единичными", - сообщила "Российской газете" исполнительный директор НП "Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ "ЖКХ контроль" Светлана Разворотнева. Теперь же в сфере ЖКХ может начаться чистка рынка от организаций, которые плохо выполняют свою работу или имеют большие долги.

Также люди получили больше возможностей [влиять на градостроительные планы](#). Если раньше при их обсуждении требовалось личное присутствие на градостроительных слушаниях, то теперь желающие могут направить свое мнение в письменной форме или через Интернет. А также оставить свои отзывы в книге учета посетителей экспозиции проекта.

Действовавший порядок предусматривал много жалоб со стороны участников публичных слушаний, к примеру, собрания проводились в неудобное время, число присутствующих было ограничено размером зала.

[Попроцаться](#) в 2018 году нам придется и с термином жилье "эконом-класса". Его заменит "стандартное жилье". Изменение термина соответствует тенденциям на рынке недвижимости. В бюджетной категории сегодня реализуется недвижимость с хорошими дворами, инфраструктурой. И такое жилье трудно назвать словом "эконом".

Источник: [Российская газета](#)

1.4 Управляющая компания заплатит жильцам штраф за необоснованное завышение платы за содержание жилья

С 11 января у ТСЖ, организаций, управляющих многоквартирными домами, жилищных или жилищно-строительных кооперативов, других специализированных потребительских кооперативов появилась обязанность по уплате нового штрафа.

Теперь указанные организации отвечают за необоснованное увеличение размера платы за содержание жилого помещения из-за нарушений в ее расчетах. Штраф составляет 50% от суммы переплаты.

Штраф уплачивается собственникам помещений в многоквартирном доме или нанимателям жилого помещения по договору соцнайма или договору найма жилого помещения государственного либо муниципального жилищного фонда следующими способами:

- путем снижения размера платы за содержание жилого помещения;
- путем снижения размера задолженности по внесению платы за жилое помещение до уплаты штрафа в полном объеме. В этой ситуации задолженность должна быть подтверждена вступившим в законную силу судебным актом.

Срок уплаты штрафа - не позднее двух месяцев со дня получения обращения собственника или нанимателя, если нарушение действительно имело место.

Документ: Федеральный закон от 31.12.2017 N 485-ФЗ (рассмотренные положения применяются с 11 января 2018 года)

Источник: [Консультант Плюс](#)

2. Судебная практика

2.1 Договор с властями на землю: чтобы не было лишних расходов, следуйте его положениям буквально

Компания заключила с администрацией городского округа договор на право разместить на земельных участках некапитальные объекты. По истечении срока действия договора они подлежали демонтажу. Вопреки этим условиям, общество возвело капитальные строения, а когда договор истек, отказалось их сносить.

Нижестоящие инстанции посчитали, что общество как собственник недвижимости обладает исключительным правом приобрести в собственность или аренду земельные участки, на которых расположены объекты. Суды исходили из того, что стройка была полностью законной, администрация ее согласовала.

ВС РФ такую логику не поддержал: подписывая договор, компания соглашалась с тем, какие именно объекты ей разрешается размещать, и обязалась возратить землю без построек на ней.

Верховный суд указал, что договор неверно квалифицирован судами, в материалах дела нет доказательств того, что администрация согласовала строительство капитальных объектов.

Дело направлено на новое рассмотрение. Скорее всего, ситуация разрешится не в пользу компании.

Документ: Определение ВС РФ от 16.01.2018 N 305-ЭС17-14514

Источник: [Консультант Плюс](#)

2.2 Записывать разговор – можно

Коллегия ВС по гражданским спорам под председательством судьи Елены Гетман нашла в апелляционном определении ошибку.

По мнению апелляционной инстанции, запись разговора между истицей и ответчицей была сделана первой без уведомления о фиксации разговора, а потому такая информация получена помимо воли Евгении Белых, что недопустимо. В подтверждение своей позиции Тверской облсуд сослался на п. 8 ст. 9 закона "Об информации, информационных технологиях и защите информации", который запрещает требовать от гражданина предоставить информацию о его частной жизни и получать такую информацию помимо его воли. Но апелляция не учла, что запись телефонного разговора произвел один из его участников и касалась она обстоятельств, связанных с договорными отношениями между сторонами, отметили судьи ВС. "В связи с этим запрет на фиксацию такой информации на указанный случай не распространяется", – сказано в определении ВС.

В целом же аудиозаписи – самостоятельное средство доказывания, указала "тройка", и ссылаться на аудиозапись телефонного разговора можно.

Источник: [Право.ру](http://Pravo.ru)

3. Полезная юридическая информация. Примеры из практики

3.1 Как правильно завещать недвижимость по новым законам

Судебные разбирательства, связанные с наследством, — одни из самых распространенных имущественных споров. Избежать их наследникам помогает заранее составленное владельцем имущества завещание.

С 1 сентября 2018 года в России вступит в силу закон, расширяющий возможности граждан по распоряжению их имуществом на случай смерти. Вводится новое для российского наследственного права понятие — наследственный фонд.

Имущество. Что можно оставить по завещанию

Завещать можно любое имущество: деньги, драгоценности, машины, недвижимость и другое. Также наследникам передаются имущественные права и обязанности: например, обязанность продолжать выплачивать ипотечный кредит завещателя, если наследуемая квартира куплена по ипотеке.

Часто в завещаниях используют формулировку «все имущество, которое окажется мне принадлежащим». В этом случае завещателю при жизни не приходится всякий раз переписывать документ, когда меняется состав имущества — например, приобретена другая квартира.

Завещатель может передать один и тот же предмет собственности (например, недвижимость) нескольким наследникам и, если захочет, указать доли каждого из них. Если в завещании доли не будут указаны, то имущество разделят между наследниками поровну.

По завещанию. Кому можно оставить собственность

Россиянин имеет право завещать свое имущество любым лицам: родственникам, друзьям, посторонним людям, юридическим лицам, иностранцам, государству. Он также может лишить наследства одного, нескольких или всех своих законных наследников, не объясняя причин.

Однако если у завещателя есть несовершеннолетние или нетрудоспособные дети, нетрудоспособные супруг и родители, а также нетрудоспособные иждивенцы, то они будут иметь право на долю наследства вне зависимости от завещания.

Также в завещании можно указать «запасного» наследника — на случай смерти или отказа от завещания наследника, выбранного изначально.

С 1 сентября 2018 года также вступит в силу закон, согласно которому после смерти наследодателя и по его завещанию может быть создан наследственный фонд, который станет одним из наследников наряду с указанными в завещании лицами или наследниками по закону.

Если завещатель не вспомнил в завещании обязательных наследников, то их полный круг будет определяться в день открытия наследства и нотариус пересчитает доли.

Наследники. Кто наследует имущество, если его владелец не оставил завещания

Есть два вида наследования: по завещанию и по закону. По завещанию имущество передается в соответствии с волей умершего. Если умерший не оставил завещания, то происходит наследование по закону. Существует очередность, согласно которой родственники наследодателя могут претендовать на наследство. Всего существует восемь очередей наследования.

Наследники первой очереди — это родители, супруги и дети (или в случае смерти детей — внуки) наследодателя. Если нет наследников первой очереди, то во вторую очередь могут претендовать на наследство братья и сестры наследодателя (имеющие обоих или одного общего с ним родителя) либо племянники и племянницы. Наследниками третьей очереди являются дяди и тети либо двоюродные братья и сестры наследодателя. В четвертой, пятой и шестой очередях стоят более дальние родственники: прадедушки и прабабушки, двоюродные внуки и внучки, двоюродные дедушки и бабушки, двоюродные правнуки и правнучки, двоюродные племянники и племянницы, двоюродные дяди и тети. Если нет наследников предшествующих очередей, призываются наследники седьмой очереди — пасынки, падчерицы, отчим и мачеха наследодателя. И наконец, наследником последней, восьмой, очереди является государство — оно принимает наследство, если других наследников нет.

Наследственный фонд. Что это такое

Наследственный фонд — это юридическое лицо, которое создается для управления наследством умершего: деньгами, бизнесом и другими активами. Такой фонд может быть создан только по желанию наследодателя (он прописывает это в завещании) и только после его смерти. Фонд позволяет сохранить имущество человека и управлять им так, как он этого хотел бы.

Фактически все наследуемое имущество сразу после смерти владельца аккумулируется в фонде. В завещании наследодатель сам определяет устав и условия управления фондом: порядок, размер, способы и сроки образования имущества, условия распоряжения имуществом и доходами, лиц, которым доверено управление. Из имущества, переданного фонду, или из

доходов от управления имуществом фонда могут производиться выдачи указанным в завещании лицам — членам семьи наследодателя, различным организациям или гражданам, не являющимся наследниками умершего.

В первую очередь возможность создания фонда предусмотрена законодательством для состоятельных людей, владельцев бизнеса, имеющих много активов. Однако имущественного ценза нет. Например, человек, имеющий несколько квартир и зарабатывающий на их сдаче или перепродаже, тоже может учредить фонд, который после его смерти продолжит получать доход от управления этими активами и будет выплачивать определенные суммы указанным в завещании лицам.

Нотариус. В каких случаях он не нужен

Завещание составляется в письменной форме и удостоверяется нотариусом, который предварительно проверяет текст и распечатывает на специальном бланке. Можно составить закрытое завещание: в этом случае нотариус не знает о содержании документа — ему на хранение передается закрытый конверт в присутствии двух свидетелей. В отдельных случаях завещание может быть составлено без заверения нотариуса — если человек не может обратиться в нотариальную контору и находится в чрезвычайных обстоятельствах, угрожающих его жизни. В этом случае документ составляется в письменной форме и собственноручно подписывается также в присутствии двух свидетелей.

Через 6 месяцев можно вступить в наследство

На принятие наследства дается шесть месяцев, которые отсчитываются с даты смерти наследодателя или объявления его умершим. Для того чтобы вступить в права наследования, следует подать нотариусу заявление об открытии наследственного дела — в том районе, где был зарегистрирован родственник и где выдано свидетельство о смерти.

Если наследник на момент смерти родственника проживал с ним по одному адресу и был там зарегистрирован, то наследственное дело он может открыть в любой момент. Этот наследник считается фактически принявшим наследство, и шестимесячный срок на него не распространяется.

Где завещание. Что такое Единая информационная система нотариата

Документ может храниться у наследодателя или у нотариуса. Информация о заверенном завещании попадает в электронный реестр Единой информационной системы нотариата — там также отражается отмена или замена завещания на новое. Доступ к системе есть у всех российских нотариусов. Поэтому наследники, которые не знают, где хранится завещание их родственника, могут получить данные нотариуса, заверившего документ, в любой нотариальной конторе на территории России.

Важно найти завещание, поскольку нередки случаи, когда наследник первой очереди вступает в наследство по закону, а потом появляются другие наследники с завещанием — и все сделки с имуществом по этому наследству приходится оспаривать.

Документы. Что потребуется наследникам для вступления в наследство

Наследнику нужно принести нотариусу документы: оригинал свидетельства о смерти или его дубликат, справку о том, кто проживал с ним на момент смерти, документальное подтверждение родственных отношений (свидетельство о рождении или о браке). Если

родственная связь длинная, нужно показать всю цепочку родства — со свидетельствами о рождении и брака всех родственников, стоящих между наследодателем и наследником.

Расходы. К чему готовиться наследникам при принятии наследства

За наследство предусмотрена госпошлина, которая рассчитывается исходя из очереди наследования и стоимости наследства. Ставки госпошлины за наследство всего две: 0,3% — для наследников первой очереди и 0,6% — для всех остальных.

Также нужно оплатить услуги нотариуса — их стоимость рассчитывается исходя из госпошлины и стоимости наследства.

Источник: [РБК](#)

3.2 Все, что вы хотели знать о займах: 10 рисков сделки и изменения в ГК

С 1 июня 2018 года часть договоров займа станет консенсуальными, то есть начнет действовать с момента соглашения, а не передачи денег. Это должно дать заемщику новые возможности защитить свои права. Ряд других изменений делает законодательство более диспозитивным и защищает слабую сторону — гражданина. Рассказываем об этих изменениях и 10 рисках договора займа — от простых сделок знакомых людей до займов учредителей, которые могут маскировать увеличение уставного капитала. Юристы прокомментировали эти риски и дали советы, как гражданам правильно оформить договор займа.

Изменения в 2018 году

С 1 июня 2018 года регулирование договора займа заметно поменяется — вступят в силу соответствующие поправки в Гражданский кодекс. Новое регулирование даст новые возможности и защитит гражданина — слабую сторону гражданского оборота. Наиболее важные изменения — в таблице.

Изменения в главу 42 Гражданского кодекса о займах с 1 июня 2018 года

Было	Станет
Договор займа является реальным, то есть вступает в силу в момент передачи денег	Договор займа может быть консенсуальным – то есть вступать в силу с того момента, как стороны закрепили свои договоренности. Это даст заемщику новые возможности защитить свои права, если займодавец вдруг откажется передавать деньги, говорит партнер юридической практики Althaus Group Илья Смирнов. Договор займа между физлицами продолжает оставаться реальным.
	Размер процентов можно установить в виде ставки, которая меняется в зависимости от предусмотренных договором условий, в том числе – от изменения переменной величины, или любым другим способом, который позволяет посчитать проценты.
Договор займа по умолчанию считается беспроцентным, если заключен между гражданами на сумму не более 50 МРОТ, и не связан с предпринимательской деятельностью хотя бы одной стороны.	Договор займа по умолчанию считается беспроцентным, если заключен между гражданами, в том числе индивидуальными предпринимателями, на сумму не более 100 000 руб.
	Новое правило касается займов, которые гражданин берет у физлица или организации, которая не специализируется на выдаче потребительских займов. Если проценты по такому договору в два или более раза превышают обычные («ростовщические» проценты) – суд может их уменьшить до обычного размера.
По умолчанию сумму беспроцентного займа можно вернуть досрочно.	По умолчанию сумму беспроцентного займа можно вернуть досрочно полностью или частично.
Заем (исключая «потребительские») можно вернуть досрочно с согласия займодавца.	Заем (исключая «потребительские») можно вернуть досрочно с согласия займодавца. Такое согласие можно заранее прописать в договоре.

 ПРАВО.RU
www.pravo.ru

10 исков договоров займа: а что, если?...

1. Не доказано, что договор между сторонами существовал, но доказан факт передачи денег

Начислить договорные проценты за пользование займом не получится. Можно взыскать саму сумму как неосновательное обогащение, говорит партнер Althaus Group Андрей Бежан. На нее начисляются проценты по закону, равные ключевой ставке Центробанка в соответствующие периоды (п. 2 ст. 1107 ГК). Сейчас она равна 7,75% годовых.

2. Не доказан факт передачи денег и заключения договора

Суд признает договор займа незаключенным по безденежности. И рассчитывать на свидетельские показания тут не приходится, предупреждает Бежан. Например, Верховный суд разъяснил, что факт заключения договора займа на сумму более 10 000 руб. нельзя подтвердить только свидетельскими показаниями и документами, которые являются лишь косвенными доказательствами (определение от 20.05.2014 № [18-КГ14-31](#)). В то же время, утверждает Бежан,

показания свидетелей пригодятся, если расписку написали под влиянием угрозы, насилия или обмана, но это уже уголовная история.

3. Не указан срок возврата займа

В этом случае сумму займа необходимо вернуть в течение 30 дней со дня предъявления требования займодавцем (абз. 2 п. 1 ст. 810 ГК).

4. Не указано условие о процентах за пользование займом

Проценты будут начислены по ставке рефинансирования на день уплаты долга (п. 1 ст. 809 ГК). Сейчас равняется 7,75%.

Внимательно подойти к определению процентной ставки займа советует гендиректор национальной компании «Митра» Юрий Мирзоев: «Материальная выгода от экономии на маленьких процентах облагается по максимальной ставке налога на доходы физических лиц – 35%. Чтобы на их стороне не возникла такая выгода, рекомендую указывать в договорах с организациями и предпринимателями ставку не ниже 2/3 действующей ставки рефинансирования (если заем в рублях) или 9% годовых».

5. Что, если заемщик вернул деньги, но не забрал расписку или не потребовал составить документ, подтверждающий возврат займа

У должника тут мало шансов доказать, что он исполнил обязательство. Суд не примет показания свидетелей, если сумма долга превышала 10 000 руб.

6. У должника не было реальной возможности вернуть заем

Проблемы могут возникнуть в ходе банкротства такого должника. Его не освободят от обязательств, если будет доказано, что должник действовал незаконно. Например, принял на себя заведомо неисполнимые обязательства, увеличивал долги, не погашая предыдущих и не имея при этом дохода, перечисляет Бежан. Он ссылается, в частности, на постановление Арбитражного суда Московского округа от 18.09.2017 № Ф05-12174/2017 по делу № [A40-184367/2015](#).

7. Заем взяли для нужд семьи (например, чтобы достроить дом), но договор составил только один из супругов

Если формальный заемщик без имущества, а все активы семьи записаны на его супруга, последнего можно заставить заплатить долг, если доказать, что долг общий. Сделать это должен истец, говорит Бежан.

8. Компания взяла денег взаймы у физлица, но расписку написал директор без указания своего должностного положения

Договор займа могут признать незаключенным, потому что такая расписка не подтверждает факт передачи денег именно юридическому лицу. Вместо этого будет считаться, что деньги у займодавца взял директор как физлицо. Бежан иллюстрирует этот пример постановлением ФАС Северо-Кавказского округа от 06.08.2009 по делу № [A32-12954/2008-32/201](#).

9. Акционер или участник занял денег своей фирме

Если суд признает условия сделки нерыночными, он может решить, что займом прикрывалась выплата дивидендов, что повлечет за собой налоговые последствия, рассказывает партнер Althaus Group Илья Смирнов ([A55-9504/2015](#); [A53-8291/2015](#)).

10. Акционер или участник занял денег своей фирме, а ее объявили банкротом

Если кредитор решил взыскать долг как текущий платеж, но против его удовлетворения возражает один из кредиторов – займодавец будет вынужден доказать все существенные обстоятельства, которые подтверждают факт предоставления займа, говорит управляющий партнер АБ «Эксиора» Алексей Мороз. И даже если заемщик-банкрот не возражает или признал долг, этого будет недостаточно, обращает внимание юрист, который ссылается на определение ВС от 11.09.17 № [301-ЭС17-4784](#) (подробнее о деле читайте в новости "[ВС напомнит о повышенном стандарте доказывания в банкротстве](#)").

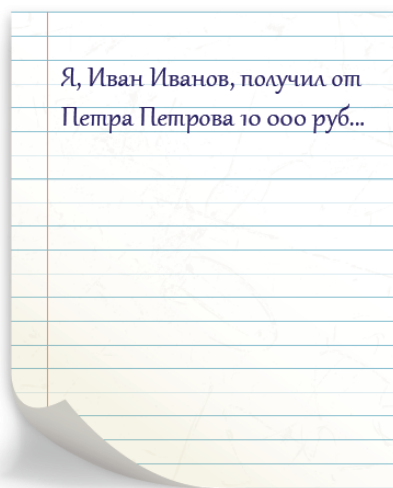
«Займы юрлицам со стороны участника вплоть до недавнего времени были самым частым способом получить контроль над процедурой банкротства. Но если займами маскируют корпоративные отношения (например, увеличение уставного капитала), суд может переквалифицировать сделки в корпоративные, которые нельзя включать в реестр. Чтобы убедить его это сделать, можно доказывать не только юридическую, но и фактическую аффилированность – определение Верховного Суда РФ от 15.06.2016 № [308-ЭС16-1475](#)» - Алексей Мороз, управляющий партнер АБ "Эксиора".

Как оформить заем простым людям: что сделать и как написать

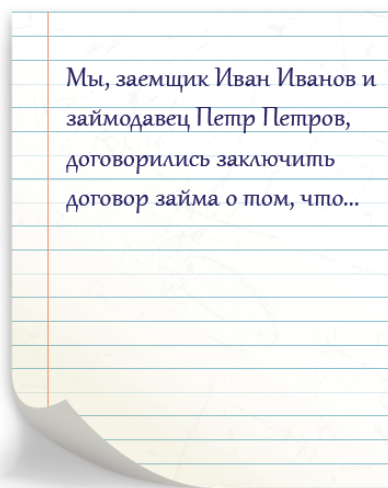
Что касается займов, тут первое и главное правило – не испытывать людей на порядочность, заявляет юрист юркомпании «Хренов и партнеры» Дмитрий Шнигер. Он советует не давать деньги без оформления и не провоцировать заемщика на плохие поступки, которых тот, возможно, не совершил бы, подпиши он бумагу. Невозвращенные займы «под честное слово» часто губят родственные и дружеские отношения, предупреждает юрист.

Наилучший вариант – договор, а вот расписка может стать источником проблем при взыскании долга. Она представляет собой односторонний документ, в котором заемщик подтверждает, что получил долг и обязуется его вернуть. Это, по сути, не договор, а доказательство заключения договора, очень слабое, если деньги передавались наличным способом, а расписка не заверена нотариально, утверждает Шнигер. Как предупреждает юрист, заемщик должен написать, что сумма передана именно в качестве займа. Если он не укажет этого, по недосмотру или намеренно, то из расписки будет непонятно, откуда возник долг: например, это мог быть расчет за какую-то услугу, говорит Шнигер. Получить деньги по подобной бумаге потом будет очень сложно.

Как оформить заем гражданам?



Это расписка.
Она не является договором, а только доказательством заключения договора. В ней не указано, что деньги получены по договору займа – вернуть их через суд будет очень сложно.



Это договор – полноценное доказательство для суда.

 ПРАВО.RU
www.pravo.ru

Если подробно прописать все договоренности в соглашении – это сделает возврат долга проще. Что обязательно нужно предусмотреть, рассказали юристы.

- Основные данные обеих сторон (Ф. И. О., дата и место рождения, полные паспортные данные, адрес постоянной прописки и/или временной регистрации). Это поможет приставам найти должника по базам данных, наложить арест на его имущество, закрыть выезд за границу, говорит юрист правового департамента Heads Consulting Ирина Баскакова.
- Срок и способ возврата (наличный или безналичный, сразу или частями).
- Обязательно подтвердить, что деньги вручены – в тексте договора («Сумма передана») или отдельной распиской, в которой есть ссылка на договор. Он начинает действовать только с момента передачи средств. Баскакова говорит, что его можно заверить подписями свидетелей, и советует сверить, чтобы сумма в договоре совпадала с той, что получена на руки.

Если средства перечисляются на банковский счет, Шнигер советует указать назначение платежа: «Выдача займа по договору такому-то» и сохранить у себя копию платежного поручения. «Если не указать назначение платежа, потом нельзя будет определить перечисленную сумму именно как заем», – предупреждает Шнигер. Он добавляет, что платежка не является достоверным доказательством выдачи займа, в отличие от расписки, потому что исходит от займодавца.

Возврат долга можно обеспечить залогом имущества или поручительством. Если деньги возвращаются по частям, это надо надо задокументировать как можно подробнее, с указанием имени, даты, суммы, валюты, советуем Баскакова.

Шнигер предлагает заверять договор нотариально, а расписку оформить отдельным документом, как принято у нотариусов. Заверенный договор и расписка в случае неплатежа

позволят легко оформить исполнительную надпись у нотариуса, чтобы получить долг в банке или через приставов – без судебных разбирательств.

Если стороны решили обойтись без нотариуса, заемщику лучше написать всю расписку от руки, чем просто поставить подпись под распечатанным текстом. Это даст больше материала для почерковедческой экспертизы, если заемщик заявит в суде, что ничего не брал и не подписывал.

Источник: [Право.ру](http://pravo.ru)

3.3 Зарегистрировать жилье через Интернет можно будет всего за два дня

Оформить в собственность квартиру или дом можно будет всего за два дня. Причем для этого не потребуется даже никуда ходить. Росреестр намерен в этом году запустить в Москве и Санкт-Петербурге проект "Фабрика электронных регистраций".

Пилот "Фабрики" был запущен еще летом прошлого года в Московской области. Чем же уникален этот проект? "Фабрика электронных регистраций" предоставляет самую популярную услугу Росреестра - регистрацию прав на недвижимость - в электронном виде. Как отмечают в Росреестре, с момента запуска проекта количество регистрационных действий в электронном виде увеличилось почти в четыре раза. В декабре 2017 года было обработано более 17 тысяч заявлений, поданных на регистрацию через Интернет.

Благодаря тому, что электронная форма работы оказывается более продуктивной, чем привычная в бумажном виде, один сотрудник Росреестра теперь может рассматривать до 400 дел о регистрации в месяц. И, таким образом, зарегистрировать жилье стало возможным в течение всего 2 дней вместо 7 дней, которые сегодня максимально предусмотрены на регистрационные действия.

Технически онлайн регистрация проходит следующим образом. Человек заходит на сайт Росреестра, находит там раздел "Физическим лицам" и нажимает на подраздел "Зарегистрировать недвижимость". Далее нужно выполнить определенную последовательность действий, предоставить сканы ряда документов, среди которых договор купли-продажи, передаточный акт, документы, удостоверяющие личность, кадастровый план, квитанции об оплате госпошлин. Заверяется заявление на государственную регистрацию недвижимости электронной цифровой подписью. Стоит электронная подпись для граждан около 700 рублей. И получить ее можно в удостоверяющих центрах, работающих в региональных кадастровых палатах. Кстати, если человек покупает жилье на первичном рынке, то ряд застройщиков уже имеют собственные удостоверяющие центры для своих клиентов. Застройщики активно пользуются онлайн-услугой, так как зарегистрировать огромное количество заключенных сделок намного удобнее в Интернете. Будущие новоселы могут получать электронные цифровые подписи прямо в офисе после подписания договора долевого участия.

Другое полезное новшество от Росреестра - "3D-кадастр". В пилотном режиме этот проект будет запущен на сайте Росреестра в марте 2018 года. В нем будут собираться проекты зданий и сооружений, выполненные в трехмерном изображении. Это особенно важно при учете инфраструктурных сооружений, построенных на разных уровнях с поверхностью земли (пешеходные переходы, мосты и т.п.), а также зданий нестандартной формы с нависающими этажами. "3D-кадастр" обеспечит корректный учет таких объектов. С практической точки

зрения с помощью этого сервиса можно определить кадастровую стоимость недвижимости, что важно для расчета величины имущественного налога.

Еще один новый сервис под названием "Жизненные ситуации" будет предоставлять пошаговые инструкции по получению госуслуг в зависимости от конкретной жизненной ситуации. Ну, например, человеку нужно оформить землю в собственность. Он заходит в "Жизненные ситуации", находит нужную тему и начинает изучать, куда для этого нужно обращаться, какие документы иметь на руках, откуда пригласить кадастрового инженера и т.д. Также сервис расскажет о том, как оформить право собственности на долю в доставшейся по наследству квартире, зарегистрировать ипотеку, запретить регистрационные действия с жильем без личного участия. Всего будет описано 74 ситуации, с которыми люди сталкиваются при оформлении недвижимости. Формы документов, в том числе договоров, также можно будет скачать при помощи сервиса. "Жизненные ситуации" будут размещены на официальном сайте Росреестра, который в этом году будет интегрирован с единым сайтом госуслуг. К апрелю 2018 года будет разработано и одноименное мобильное приложение.

Источник: [Российская газета](#)

4. Публикации в прессе

4.1 Право собственности на недвижимость предложили застраховать

Ввести страхование сделок с недвижимым имуществом предложила Российская гильдия риелторов (РГР). Это позволит сохранить деньги или квартиру при оспаривании сделок. Купить страховку можно и сегодня. Но она действует в пределах определенного срока. Риелторы же настаивают, что права покупателя и продавца недвижимости можно и нужно защитить на долгие годы.

Защита прав собственности приобретенного недвижимого имущества должна действовать для всех сделок вне зависимости, проводили ее покупатель и продавец сами или нанимали риелтора, сообщили в РГР.

Реализовать эту идею можно при помощи одного из механизмов. "Первый, когда система страхования интегрирована с системой регистрации. И люди, которые подают на регистрацию прав, уплачивают небольшой сбор, страхуют таким образом переход права собственности", - рассказал "Российской газете" вице-президент РГР Константин Апрелев. Вторая система - страхование титула. Такой вид защиты владельцев недвижимости в РГР предлагают сделать схожим с ОСАГО: единые правила, единый тариф.

Риски покупки недвижимости сегодня слишком высоки. Оспорить сделку можно спустя много лет. При этом в теории это выглядит просто. Если переход права проведен с нарушениями и пострадали чьи-то законные интересы, то продавцу возвращается квартира, а покупателю деньги.

Но теория слишком далека от практики. Продавец далеко не всегда возвращает деньги, он давно их потратил, и приходится судиться. Кроме того не редки случаи, когда в договоре указывается стоимость квартиры, которая отличается от суммы, которую покупатель передал продавцу. К примеру, так продавцы часто избегали уплаты налогов. Но при оспаривании сделки вернуть получится лишь сумму, указанную в договоре.

За время владения новые собственники квартиры или дома успеют сделать ремонт, вложить много сил и денег в свое жилье, а потом потерять его, если сделка будет признана недействительной.

Закон стоит на страже интересов детей, наследников, людей с неврологическими диагнозами. Они могут оспорить сделку, даже если в самой процедуре передачи права собственности на недвижимость, претензий не было. В итоге приобретатель всегда идет на риск.

Страхование сделок позволит соблюсти интересы и покупателя, и продавца. Если сделку признают недействительной, тот, кто лишился недвижимости, получит возмещение.

Механизм, при котором единовременная премия уплачивается в момент регистрации сделки, может быть реализован за счет создания фонда. К примеру, так сейчас защищены права вкладчиков банков, а недавно такой же механизм начал действовать для защиты прав участников долевого строительства. В этом случае небольшие взносы собираются в фонд, из которого могут быть выплачены компенсации пострадавшим.

В Российской гильдии риелторов рассказали, что такую систему можно создать с привлечением Росреестра, так как у него есть все необходимые сведения о регистрации объектов недвижимости.

Второй вариант защиты прав собственности на недвижимое имущество - утвержденный государством механизм страхования, что-то сродни полису ОСАГО. В этом случае происходит страхование всех сделок по единому тарифу, за счет чего стоимость затрат снижается до разумного уровня.

С одним объектом недвижимости совершается много сделок. Жилье, которым владеет только один собственник, большая редкость. В нынешней системе страхования каждая страховая компания сама проводит оценку рисков при страховании прав на недвижимое имущество, и чем больше сделок с объектом совершено, тем дороже будет этот вид страхования для владельца квартиры или дома, отмечают в РГР. Единые правила помогут снизить цену этой услуги. Кроме того сделка может быть оспорена спустя годы, а в результате все совершенные ранее сделки будут признаны недействительными. Поэтому предпочтительнее защитить интересы собственников жилья с помощью фонда, так как в этом случае страховка будет иметь бессрочный характер.

К тому же фонд обойдется дешевле самим участникам сделок. В среднем взносы в фонд с каждой заключенной сделки могут составить 0,1 процента от стоимости недвижимости, сообщил Константин Апрелев. Он пояснил, что оценка затрат производилась на основе данных Института экономики города о количестве заключенных и оспоренных сделок с недвижимым имуществом.

При этом защита прав покупателей жилья с помощью аналога ОСАГО оценивается дороже в 50-100 раз. "В Америке, где это работает так, страхование составляет от 5 до 10 процентов от стоимости сделки", - сообщил Апрелев.

Также Апрелев отметил необходимость сделать открытыми данные реестров сделок с недвижимостью. "На мой взгляд это повысило бы прозрачность и снижало риск утраты права собственности", - сказал он.

Источник: [Российская газета](#)

4.2 Подан иск о сносе домов в природоохранной зоне Москвы

Межрайонная природоохранная прокуратура Москвы обратилась в суд с требованием снести клубную резиденцию «Loft River». Как оказалось, элитное жилье было построено без каких-либо разрешительных документов на территории особо охраняемого природного парка «Москворецкий». Прокуроры также намерены проверить возможные факты мошенничества при продаже апартаментов, а также нанесения ущерба окружающей среде.

Как сообщил “Ъ” руководитель межрайонной природоохранной прокуратуры Москвы Марат Дураев, в Тушинский райсуд столицы было направлено исковое заявление о признании самовольными постройками двух четырехэтажных зданий на Лётной улице и их сносе. Ответчиками по иску являются 71 человек — владельцы апартаментов в природоохранной зоне, а также фирма «Пост-М», которая, собственно, и продала им это жилье. Дата рассмотрения иска в суде пока не назначена, но, судя по всему, заседания начнутся в ближайшее время.

По словам господина Дураева, прокурорская проверка по факту постройки двух зданий в границах особо охраняемой территории «Природно-исторический парк “Москворецкий”» была начата около года назад после обращений ряда граждан в надзорное ведомство. Прокуроры выяснили, что в месте впадения реки Сходня в Москву-реку в свое время располагались два одноэтажных здания 1970 года постройки площадью 716 кв. м и 389,7 кв. м. Кроме того, там же располагалось небольшое (около 15 кв. м) помещение контрольно-пропускного пункта. Позже эти постройки были оформлены в собственность ЗАО «Пост-М», а затем снесены. На их месте в 2013–2015 годах, по данным прокуроров, «в отсутствие разрешения на строительство, положительного заключения государственной экологической экспертизы и иной разрешительной документации» ЗАО «Пост-М» с привлечением подрядной организации были незаконно построены два четырехэтажных здания с подземными помещениями общей площадью более 6 тыс. кв. м, а также двухэтажное здание площадью 38,9 кв. м. Новые здания относились к нежилому фонду, где нельзя получить постоянную прописку. Тем не менее квартиры, некоторые из которых были двух- или трехуровневые, активно рекламировались. Официально продажа апартаментов называлась покупкой недвижимости в «клубной резиденции» «Loft River».

Надо отметить, что одновременно с прокуратурой проверку законности постройки «Loft River» вел и департамент горимущества (ДГИ) правительства Москвы. Его представители в прошлом году обратились в арбитражный суд с требованием о признании зданий самостроем и их сносе, но потом иск был отозван. Оказалось, что компания «Пост-М» успела продать большую часть апартаментов физическим лицам, которые и являются на данный момент их официальными владельцами. А потому прокуратура подала иск теперь уже к новым собственникам. В надзорном ведомстве особо подчеркивают, что прокурорская проверка еще продолжается. В частности, выясняются обстоятельства, при которых в свое время чиновники Росреестра зарегистрировали право собственности на незаконно построенные здания в особо охраняемой природной зоне, где, как говорят сами природоохранные прокуроры, «без особого разрешения нельзя лопату в землю воткнуть». Кроме того, прокуроры намерены оценить экологический ущерб, нанесенный парку «Москворецкий» незаконной стройкой. Также прокуроры намерены дать оценку действиям руководителей и хозяев «Пост-М», поскольку они продавали квартиры ничего не подозревающим людям, которые теперь могут их лишиться. В данном случае речь может идти о мошенничестве в особо крупном размере (ч. 4 ст. 159 УК РФ).

Это не первый случай с застройкой особо охраняемых природных зон в столице. Осенью прошлого года, который был назван годом экологии в России, генпрокурор Юрий Чайка, выступая на коллегии надзорного ведомства, сообщил о приостановлении строительства жилых домов (некой «экорезиденции») в Битцевском парке Москвы. Правда, в том случае действия

бизнесменов удалось пресечь еще на ранней стадии, а в случае с Тушино прокурорам придется через суд добиваться сноса зданий, что займет весьма много времени. Оперативно получить комментарии ответчиков “Ъ” не удалось.

Источник: [Коммерсант](#)

5. О налогах

5.1 Долги компаний смогут взыскать с разбогатевших менеджеров

Федеральная налоговая служба (ФНС) разъяснила инспекциям порядок взыскания недоимок компании с ее руководства, рассказывают "Ведомости". Правомерность подобных взысканий в 2017 году подтвердил Конституционный суд РФ. Для этого налоговики должны доказать, что топ-менеджер действительно причинил вред бюджету и мог влиять на решения организации.

Например, что он или члены его семьи разбогатели, пока компания не платила налоги, или их расходы за это время превысили доходы, что компания выводила деньги в фирмы-однодневки или на подставных людей, а у должностного лица был личный интерес в этом. Если управленец умышленно причинил вред, то уменьшить размер возмещения нельзя. Эксперты встревожены: письмо ФНС перекладывает на самих менеджеров бремя доказывания того, что налоговики могут взыскать долг с компании.

Источник: [Право.ру](#)

5.2 ФНС напомнила о предстоящих изменениях в порядке регистрации сведений о юрлицах

Ведомство прокомментировало ряд положений Закона N 312-ФЗ, которые вступят в силу в этом году.

Зарегистрировать компанию и сведения о ней через МФЦ можно будет быстрее. Это станет возможным благодаря переходу инспекций и центров к исключительно электронному взаимодействию. Изменение вступит в силу 29 апреля.

Забирать из инспекции лист записи ЕГРЮЛ не потребуется. Если документы будут поданы непосредственно в инспекцию, приходить туда за результатом будет не нужно: лист записи реестра пришлют по электронной почте. Изменение вступит в силу 29 апреля.

За ошибки в документах, поданных на регистрацию, не нужно будет платить. Если в регистрации отказали из-за некомплектности или ошибок в документах, сейчас при повторной подаче нужно заново платить пошлину. С 1 октября это делать не придется.

Отследить, поданы ли в налоговую документы о регистрации, будет проще. На сайте ФНС появится возможность оформить подписку: на электронную почту будут приходить сообщения, когда кто-либо обратится в инспекцию за внесением в реестр сведений об интересующей компании. Сервис должен заработать 1 октября.

Документ: Информация ФНС России

Источник: [Консультант Плюс](#)

5.3 Верховный суд поддержал компанию-налогоплательщика в споре с ФНС на 15 млн руб. (Топ-5 самых интересных налоговых споров за год)

В 2017 году суды подтвердили, что ФНС России вправе в порядке ведомственного контроля отменять решения нижестоящих налоговых органов без обращения налогоплательщика, а Минфин может давать разъяснения налогового законодательства.

ООО "Спорткар-центр" сначала напрямую арендовало автосалон у собственника, а затем стало брать это же помещение и помещение в другом построенном здании в субаренду у ООО "Бизнессодействие". Налоговая посчитала, что ООО "Спорткар-центр" могло заключить аренду напрямую с собственником, а включение ООО "Бизнессодействие" в схему арендных отношений повлекло необоснованное увеличение арендной платы. Поэтому ФНС доначислила арендатору налог на прибыль и НДС.

Суд разрешил спор в пользу налогоплательщика

Источник: [Право.ру](http://pravo.ru)

5.4 Дачники получают льготу только на одну хозяйственную постройку

Минфин России разъяснил, что все нежилые строения, в том числе летняя кухня и баня, расположенные на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, признаются хозяйственными строениями и облагаются имуществом налогом.

При этом если человек одновременно является пенсионером и инвалидом, то он сможет полностью не платить имущественный налог за жилой дом, причем любой площади и любого назначения (жилого или нежилого), а также за одну хозяйственную постройку площадью не более 50 кв. метров, которые расположены в садоводческих товариществах. Например, за ту же летнюю кухню. В то же время, как поясняет "Российской газете" председатель Союза дачников Подмоскovie Никита Чаплин, принадлежащая дачнику баня не будет идентифицирована в базах данных налоговых органов в качестве хозяйственного строения, в связи с чем в отношении этого объекта будет применяться повышенная налоговая ставка (0,5% вместо 0,3%). Поэтому, как уточняет Чаплин, для идентификации принадлежащего льготнику объекта недвижимости необходимо лично обратиться в налоговый орган с документом, подтверждающим вид этого объекта. После чего налоговый орган сможет произвести перерасчет налога по пониженной налоговой ставке. Но заплатить налог все равно придется.

В России сегодня насчитывается около 60 миллионов дачников, больше половины из них пенсионеры. Напомним, что в конце прошлого года пенсионеров освободили от земельного налога на их шесть соток. И это очень серьезное подспорье. Ведь, как поясняют в Союзе садоводов России, налог на землю исчислялся от дорогой кадастровой стоимости, а ставки устанавливали местные депутаты в размере от 0,1 до 0,3%. При этом 83% муниципалитетов в России определили ставку на максимальном уровне - 0,3%. В рублях это выходило по-разному. Кто-то по ставке 0,3% платил 700 рублей в год, а кто-то, где кадастровая стоимость земли высокая, например, в Подмоскovie, и 5 тысяч. Лишь в редких случаях местные депутаты решились установить низкую ставку. Но при этом пенсионеры, инвалиды и иные категории граждан имеют льготы не на все имущество, построенное в садоводческих товариществах. Кстати, как напоминает Федеральная налоговая служба, с начала 2018 года упрощен порядок обращения за налоговыми льготами. Теперь льготники вправе, а не обязаны, как было ранее, вместе с заявлением представить документы, подтверждающие право на льготу. Если такие

документы не представлены, налоговый орган по информации, указанной в заявлении, самостоятельно запрашивает необходимые сведения у уполномоченных органов, а затем информирует налогоплательщика о результатах.

Дополнительные льготы, освобождающие от уплаты налога, могут устанавливаться нормативными актами муниципальных образований (законами Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) по месту нахождения участков.

Напомним, что с 1 января следующего года вступит в силу новый закон о садоводческих товариществах. Он, в частности, официально разрешит прописываться в дачных домиках.

Возможность постоянного проживания подтолкнет к развитию инфраструктуры исконно дачных мест, уверен Никита Чаплин. И рано или поздно встанет вопрос о возможности присоединения к близлежащим населенным пунктам. "Жители вложат больше средств. Ведь и сегодня в садоводческих товариществах все строится и благоустраивается без бюджетных денег. "Сегодня во многих населенных пунктах живут дачники, но у них нет полномочий софинансировать ремонт дороги в своей деревне, а муниципалитет не всегда может выделить на это деньги в текущем году. В товариществах владельцы участков платят сами за все. Они имеют право поставить ворота или шлагбаум на въезд в свой поселок, обеспечив дополнительную безопасность, могут ограничить въезд посторонних машин - жители деревень такой возможности лишены, - сравнивает Чаплин. - Но надо ли присоединять дачный поселок к поселению, должно решаться с учетом мнения всех владельцев участков в СНТ, жителей соседнего населенного пункта, наличия инфраструктуры и возможностей муниципального образования".

Источник: [Российская газета](#)

6. О банкротстве

6.1 Экс-глава банка "Фининвест" осуждена условно за хищение 2 млрд рублей (Топ-10 самых интересных дел по банкротству за год)

ООО "Банк Фининвест"

В июле 2014 года, перед отзывом лицензии у ООО "Банк Фининвест", руководство банка заключило с физическим лицом сделку купли-продажи головного офиса стоимостью более 300 млн руб. Через четыре дня после отзыва лицензии был зарегистрирован переход права собственности на здание. Еще через несколько дней указанное здание было перепродано другому физлицу, которое подало документы на госрегистрацию. Конкурсный управляющий обратился в суд с заявлением об оспаривании сделки должника как совершенной с целью причинения вреда кредиторам и со злоупотреблением правом. Ему удалось добиться принятия обеспечительных мер в арбитражном суде (см. ["Экс-глава банка "Фининвест" осуждена условно за хищение 2 млрд рублей"](#)). В результате 14 июля 2017 года сделка была признана недействительной как заключенная со злоупотреблением правом и во вред кредиторам. Дальнейшая перепродажа здания также была заблокирована (№ [A56-45369/2014](#)).

"Нам удалось доказать, что, несмотря на наличие платежного поручения и выписок по счетам, фактически покупатель не вносил денег в качестве оплаты. Это позволило вернуть право

собственности на здание клиенту и избежать необходимости выплаты денег покупателю", – сообщил адвокат КА "Юков и Партнеры" Александр Соловьев.

Источник: [Право.ру](http://pravo.ru)

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