



YURBUREAU  
баланс в движении



## Дайджест правовых новостей для риэлторов №25 Апрель 2018

### Содержание:

#### 1. Новости законодательства

1.1 Бизнес разрешат регистрировать по почтовому ящику

#### 2. Судебная практика

2.1 Верховный суд объяснил, как может защитить свои права покупатель сомнительного участка

2.2 Первый обзор практики Верховного суда: банкротства, парковки и псевдонимы

2.3 Когда застройщик должен передать квартиру: решение ВС

2.4 Верховный суд защитил права тех, кто решил строить дом на своей земле

2.5 ВС РФ напомнил: расторжение договора подряда не повод для досрочной выплаты гарантийного удержания

2.6 Что будет с записью в ЕГРЮЛ, если не открыть дверь налоговому инспектору

2.7 Роснедра сообщили, когда для строительства не требуются их заключение и разрешение

2.8 Верховный суд рассказал, как обращаться взыскание на жилье

2.9 Верховный суд рассказал, где делить имущество супругов, если один из них банкрот

#### 3. Публикации о недвижимости в прессе

3.1 В Подмосковье в этом году пересчитают кадастровую стоимость земли

3.2 Вынесен приговор мошенникам, похитившим квартиры у 17 человек

3.3 Появились новые мошеннические схемы продажи квартир

#### 4. О банкротстве

4.1 Банкротства граждан: поворот в пользу бедных

#### 5. О налогах

5.1 Какой земельный налог начислят в этом году дачникам в Подмосковье?

Ответственный редактор дайджеста

Контактная информация



# 1. Новости законодательства

## 1.1 Бизнес разрешат регистрировать по почтовому ящику

Минэкономразвития России приступило к разработке законопроекта, которым будут отменены обязательные требования к наличию офиса с юридическим адресом при регистрации бизнеса. Эту идею два месяца назад анонсировал глава ведомства Максим Орешкин (читайте на Legal.Report [здесь](#)).

Как отмечают разработчики законопроекта, требования к указанию юридического адреса местонахождения юрлица приводят к дополнительным издержкам и трудностям с арендой помещений на стадии открытия бизнеса (по данным Орешкина, сформировался рынок «серых» услуг по аренде таких адресов, за которые предприниматели вынуждены платить по 20 000–50 000 руб.). Особенно этот вопрос актуален для предпринимателей в сфере услуг, в частности в сфере интернет-технологий, для деятельности которых фактически не требуются производственные или офисные помещения.

Проектом в закон о госрегистрации юрлиц и ИП предлагается ввести положения о возможности использования адреса отделения почтовой связи, находящегося в пределах его местонахождения, в качестве адреса юридического лица. Это позволит юрлицам осуществлять коммуникации с контрагентами и госорганами как в электронной форме, так и на бумажном носителе по адресу почтового отделения.

Предусматривается, что право использовать адрес отделения почтовой связи в качестве адреса юрлица будет предоставляться вновь создаваемым юридическим лицам.

Источник: [Legal Report](#)

# 2. Судебная практика

## 2.1 Верховный суд объяснил, как может защитить свои права покупатель сомнительного участка

Полезное разъяснение сделал Верховный суд РФ, пересмотрев итоги судебной битвы, одной из сторон которой оказался честный человек, к несчастью, купивший несколько соток земли с "темным прошлым".

Такая неприятность - столкнуться с мошенником - может случиться с каждым, поэтому толкование норм закона, защищающего добросовестного покупателя, может оказаться полезным многим гражданам, ведь аферы с землей и недвижимостью одни из самых распространенных.

Это случилось в Ленинградской области. Там в суд с иском обратился районный прокурор. По мнению представителя надзорного ведомства, действующего в интересах местной администрации, надо забрать дачный участок у проживающего тут гражданина, передать его чиновникам и признать построенный им на участке дом самостроем, который надлежит снести. Все дело оказалось в земле, которую несколько лет назад купил ответчик. Выяснилось, что у соток очень мутное прошлое. В начале 90-х годов земля по решению местной администрации была передана некоему гражданину, и он оформил на нее право собственности. Спустя девять лет по договору купли-продажи земля перешла ко второму собственнику, а еще через четыре

года к третьему. Этот третий покупатель и оказавшийся последним собственником, получил иск от прокурора. Махинацию с землей, как оказалось, провел второй собственник и позже избавился от этого участка.

За несколько лет владения землей последний покупатель увеличил участок - купил еще несколько соток. Построил на этой земле дом. При этом он все сделал строго по закону: дом и землю зарегистрировал, оформил, на дом получил адрес. Жить бы да радоваться, но тут начались проблемы.

История земли, о которой идет речь, такова: спустя пару лет после последней продажи участка на продавца было заведено уголовное дело по статье "мошенничество с использованием своего служебного положения". Вторым собственником земли в прошлом был чиновником и занимался земельными отношениями. Когда против него было возбуждено уголовное дело, на несколько участков, к которым он имел отношение, наложили арест. Спустя несколько лет арест сняли, а дело прекратили за истечением срока давности. Бывший чиновник поспешил сотки продать.

Районный суд дело рассмотрел и прокурору в иске отказал. По мнению суда, дом, который построил честный владелец участка, нельзя назвать самовольной постройкой. Суд подчеркнул - местная власть "предпринимала действия по легализации прав собственности" нашего ответчика: она продлевала ему разрешение на производство работ, дала почтовый адрес, согласовывала границы участка и прочее.

А еще райсуд сказал, что никаких решений по мошенничеству продавца в итоге так и не было принято.

Но областной суд с таким решением не согласился. Он отменил решение районных коллег и встал на сторону прокурора. Дом, по ее мнению, ответчик построил на похищенном участке - значит, это самовольное строение, его надо снести. А то, что в отношении бывшего чиновника нет приговора, ничего не значит, прекращенное уголовное дело - не основание для "освобождения от гражданско-правовой ответственности за вред, причиненный в результате преступления".

Пришлось добросовестному собственнику участка идти в Верховный суд. Там дело изучили и с мнением областного суда не согласились. Вот как пересмотрел спор Верховный суд.

По Гражданскому кодексу (статья 301) собственник вправе требовать свое имущество из чужого незаконного владения. Был совместный Пленум Верховного и Высшего Арбитражного судов о спорах, связанных с защитой прав собственности (N 10/22 от 29 апреля 2010 года). На нем было сказано, что собственник вправе требовать свое имущество из чужого владения независимо от возражения ответчика о том, что тот добросовестный приобретатель, если докажет, что имущество у него отняли помимо его воли.

Из этого вывода Верховный суд делает такое заключение - юридически значимым доказательством в подобных спорах является установление факта, как имущество выбыло из владения собственника - по его воле или против его воли.

В нашем случае суды вообще не поставили этот вопрос - какова была воля местной районной администрации по отношению к спорному участку. Суды лишь констатировали, что уголовное дело по земле было прекращено. Местные суды вообще не дали оценки тому факту, что более шести лет администрация ничего не делала, чтобы восстановить свои права на участок. Наоборот, чиновники администрации "совершали действия", которые, по мнению Верховного суда, говорят о признании ими прав последнего собственника. Чиновники этому собственнику выдали разрешение на строительство дома, продляли его своим постановлением, согласовывали границы участка, а потом продали соседний участок. Фактически этими действиями и была

выражена воля местной администрации, сказал Верховный суд. По мнению высокой судебной инстанции, так как ответчик является добросовестным приобретателем, а волю администрации суд не устанавливал, то у суда не было никаких оснований для удовлетворения требований прокурора.

А еще Верховный суд добавил - спорный участок неоднократно проходил процедуру государственной регистрации смены собственника и ответчик стал последним собственником в результате того, что регистрирующие органы не исполнили своих обязанностей при проверке законности совершенных сделок. Да и признаков, по которым жилой дом суд признал самостроем, апелляция не привела.

Спор Верховный суд велел пересмотреть с учетом своих рекомендаций.

Источник: [Право.ру](#)

## **2.2 Первый обзор практики Верховного суда: банкротства, парковки и псевдонимы**

Президиум Верховного суда подготовил и утвердил первый в этом году обзор практики. В 152-страничный документ попали значимые уголовные, гражданские и административные дела, которые ВС разрешил еще в конце прошлого года. Среди них разъяснения, можно ли использовать чужое имя как псевдоним, запрещать парковку жильцу во дворе его дома и продавать имущество должника единым лотом без согласия залогового кредитора.

### **Должника можно признать банкротом за невыплаченные судрасходы**

В деле № [А21-8181/2016 Верховный суд](#) пояснил, что в банкротном законодательстве открытый перечень обязательств, по которым можно инициировать процесс несостоятельности фирмы. Но из такого списка предусмотрены исключения, число которых как раз ограничено. Если обязательство не относится к этому перечню, то оно учитывается при определении наличия признаков банкротства должника, подчеркнули судьи ВС. Кроме того, по своей правовой природе выплата судебных расходов является возмещением убытков и дает возможность инициировать процедуру несостоятельности, заключил ВС (см. [всю историю спора](#)).

### **Продать заложенное и незаложенное имущество единым лотом можно только с согласия залогового кредитора**

В деле № [А41-21198/2015](#) ВС пояснил, что, согласно сложившейся судебной практике, продажа заложенного имущества единым лотом с незаложенным возможна только с согласия залогового кредитора. Кроме того, при этом придется выделить доли залогового кредитора в составе полученной выручки. Исключение из такого правила возможно лишь в случаях, когда залогодержатель недобросовестно уклоняется от согласия продать имущество единым лотом, хотя это экономически обоснованно, добавил ВС (см. [всю историю спора](#)).

### **Вместе с покупкой здания к приобретателю переходят и права на землю под недвижимостью**

В деле № [А56-33380/2016](#) ВС указал: если иное не установлено договором, к покупателю здания переходит и право на ту часть земли, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования. Цена участка при этом учитывается в стоимости помещений, подчеркнула экономколлегия (см. [всю историю спора](#)).

## Договор аренды госземель заключается только на торгах

В деле № [А70-9966/2016](#) экономколлегия разъяснила, что договор аренды государственной или муниципальной земли заключается на торгах, – обратное запрещает действующее законодательство (в том числе ФЗ "О противодействии коррупции"). ВС отметил, что однократную возможность продлить спорное соглашение без торгов истец получил бы в случае, когда на арендуемой земле стоял бы объект незавершенного строительства (см. [всю историю спора](#)).

## Собрание автовладельцев не может лишить жильца этого дома права парковаться во дворе

В деле № [5-КГ16-230](#) ВС указал, что собственнику помещения в многоквартирном доме принадлежит "безусловное и неотчуждаемое" право на пользование общим имуществом многоэтажки. И жильца нельзя лишить этого права – какие бы правила парковки он не нарушил. Помимо этого, коллегия ВС по гражданским спорам напомнила: положения Жилищного кодекса устанавливают исчерпывающий перечень органов управления многоквартирным домом. Общее собрание автовладельцев в названном перечне не указано, в связи с чем решение такого "органа" не может повлечь никаких гражданско-правовых последствий (см. [всю историю спора](#)).

Источник: [Право.ру](#)

## 2.3 Когда застройщик должен передать квартиру: решение ВС

В одном из дел суды разбирались, нарушил ли застройщик срок передачи квартиры. Вопрос осложнялся тем, что в договоре была указана пара дат. Первую девелопер пропустил, но во вторую уложился. Два суда по-разному разрешили дело, а точку в деле поставил Верховный суд. Он был прав по сути, но объяснить решение нужно иначе, говорит эксперт, который предлагает свою мотивировку.

Как определить срок сдачи новостройки, если в договоре два разных указания на время, разъяснил Верховный суд в одном из своих недавних определений. Он разобрался в деле Виктории Тимошиной\* и «ГлавСтройКомплекса», которые спорили, нарушил ли застройщик срок передачи однокомнатной квартиры в Ленобласти. В тексте договора не было точного ответа на этот вопрос. В одном из пунктов значилось, что девелопер «планирует завершить строительство объекта в I–II квартале 2015 года». В другом пункте говорилось, что квартиру нужно передать не позднее шести месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию. Его выдали 25 декабря 2014 года, а ключи от квартиры дольщик получил 28 октября 2015 года.

Если ориентироваться на первое условие, выходит, что девелопер не опоздал. Но Тимошина решила отсчитать срок от дня получения разрешения на ввод – тогда получается, что ключи передали позже, чем должны были. Поэтому покупательница отправилась в суд взыскивать с компании 152 324 руб. неустойки, 53 733 руб. убытков, 50 000 руб. компенсации морального вреда и «потребительский» штраф в размере 50% от неудовлетворенных требований.

Первая инстанция отклонила эти требования. Поскольку сдать объект предполагалось во II квартале 2015 года, то есть до 30 июня, нарушения сроков нет, ведь ключи передали 28 октября 2015 года. Ленинградский облсуд толковал договор иначе и подтвердил, что просрочка была.

«Единственный конкретный срок в договоре – это не позднее шести месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию», – объяснила апелляция. С ней не согласился Президиум облсуда, который оставил в силе решение первой инстанции.

### **Почему прав дольщик: два объяснения**

Затем дело оценил Верховный суд, который разделил мнение апелляции. Как указано в ч. 3 ст. 8 закона об участии в долевом строительстве, застройщик передает объект не позднее срока, который указан в договоре, после того, как он получит разрешение на ввод в эксплуатацию, указано в определении № [33-КГ17-23](#). «Таким образом, по смыслу статьи именно это разрешение определяет начало течения срока передачи объекта участнику», – сделала вывод «тройка». Кроме того, судьи нашли в материалах дела письмо, которым застройщик подтверждал просрочку. С таким обоснованием они оставили в силе апелляционное определение в пользу дольщицы.

Верховный суд вынес правильное решение, но неправильно его мотивировал, считает управляющий партнер АБ «Юг» Юрий Пустовит. Когда есть два условия с разными датами отсчета – суд должен выбрать одно из них. Здесь Пустовит предлагает выбрать условие, выгодное дольщику, а не застройщику, ведь договор, скорее всего, составлялся в компании. Это известный принцип *contra proferentem* – «неясное условие договора толкуется не в пользу того, кто его предложил», объясняет он. А значит, датой окончания срока строительства надо признать ту, которая наступает ранее.

*\* имя и фамилия изменены редакцией*

Источник: [Право.ру](#)

## **2.4 Верховный суд защитил права тех, кто решил строить дом на своей земле**

Судебная коллегия по административным делам Верховного суда РФ сделала важные разъяснения, которые касаются тех, кто начал строиться на своей земле и столкнулся с проблемами. В преддверии весны и начала сезона загородного строительства подобные разъяснения могут оказаться полезны многим собственникам.

Эта конфликтная ситуация сложилась в Краснодарском крае. Там хозяйка земельного участка начала строить на нем двухэтажный дом для себя и своей семьи. Но местные чиновники отказали гражданке в выдаче разрешительных бумаг на возведение дома. Суды встали на сторону чиновников, вынудив хозяйку дойти до Верховного суда, где с ее доводами согласились.

Все началось с того, что гражданка была собственницей участка. Управление муниципального контроля администрации города провело плановую проверку "соблюдения земельного законодательства". Нашлись недостатки. Итогом проверки стал акт, в котором было написано, что собственницей не выполнены предписания Правил землепользования и застройки на территории Краснодара. А именно - на ее участке возведен капитальный объект без разрешения на строительство.

Собственница участка обратилась в администрацию и попросила выдать ей разрешение на строительство. В выдаче разрешения чиновники отказали, попутно заметив, что "не предусмотрена выдача разрешений на строительство на уже возведенные объекты капитального

строительства". А еще гражданке сообщили, что материалы "по факту самовольного строительства" они отправили в управление муниципального контроля администрации, для принятия к ней административных мер.

Хозяйка участка посчитала отказ чиновников незаконным и отправилась в суд. Там она попросила обязать чиновников выдать ей разрешение на строительство дома для своей семьи. Но суд встал на сторону чиновников. Апелляция с таким решением согласилась. Пришлось жаловаться в Верховный суд. Там в Судебной коллегии по административным делам сказали, что местные суды допустили "существенное нарушение норм материального права". Краснодарские суды исходили из того, что приступать к строительству капитального объекта можно только после получения разрешения. Поскольку истица не выполнила эти требования, то ее "объект имеет признаки самовольной постройки". Суды подчеркнули - получение разрешения на строительство после начала строительства законом не предусмотрено.

По мнению Верховного суда, такая позиция ошибочна, и суд разъяснил, почему. В Градостроительном кодексе сказано, что к ведению местной власти относится выдача разрешений на строительство, ввод в эксплуатацию и реконструкцию объектов капитального строительства в городе. В том же кодексе разъясняется, что из себя представляет разрешение на строительство. Это документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана участка или проекту планировки территории.

На участке жительницы Краснодара был построен лишь фундамент дома. Верховный суд из приведенных норм Градостроительного кодекса делает вывод - чиновники вправе отказать в выдаче разрешения на строительство исключительно на основании правовых норм и обстоятельств, указанных в законе, но начало строительных работ к таковым основаниям не отнесено. Отказ в разрешении из-за строительства фундамента не соответствует 51 статье Градостроительного кодекса - подчеркнул суд.

Из анализа этой статьи Градостроительного кодекса следует, что проверки уполномоченного органа проводятся исключительно с целью установить возможность строительства объекта по проекту на этом участке. При этом начало строительных работ не влияет на принятие решения о соответствии проектной документации требованиям градостроительного регламента, и возможности постройки на этом участке дома по предоставленному проекту. В случае положительного заключения - законные основания для отказа в выдаче разрешения на строительство отсутствуют - заявил Верховный суд.

Местные суды признали отказ в выдаче разрешения на строительство дома правильным и заявили, что объект "имеет признаки самовольной постройки". Но Верховный суд возразил - в материалах дела нет доказательств, что гражданка начала строительство своего индивидуального дома с "существенными нарушениями градостроительных и строительных норм". Нет такого заключения и в письменном отказе выдать разрешение на строительство.

Такие заключения исключают в будущем для хозяйки участка возможность в обычном порядке зарегистрировать дом и являются незаконными.

По мнению Верховного суда, решения местного суда надо отменить и принять по делу новое решение. Отказ чиновников в выдаче разрешения на строительство Верховный суд признал незаконным и отменил его. Высший суд принял решение, в котором он обязал чиновников рассмотреть заявление гражданки о выдаче ей разрешения на строительство дома.

Источник: [Российская газета](#)

## **2.5 ВС РФ напомнил: расторжение договора подряда не повод для досрочной выплаты гарантийного удержания**

Договором подряда было предусмотрено, что 5% стоимости работ удерживается заказчиком до окончания гарантийного срока. Такое удержание было установлено для обеспечения гарантийных обязательств подрядчика. Заказчик отказался от договора из-за просрочки, допущенной подрядчиком. Это не является основанием для досрочной выплаты гарантийного удержания, напомнил ВС РФ.

Верховный суд, руководствуясь позицией Пленума ВАС РФ, пришел к выводу: при одностороннем отказе от договора прекращаются будущие обязательства, а ответственность за качество выполненных работ сохраняется.

Документ: Определение ВС РФ от 12.03.2018 N 305-ЭС17-17564

Источник: [Консультант Плюс](#)

## **2.6 Что будет с записью в ЕГРЮЛ, если не открыть дверь налоговому инспектору**

Налоговая проверила адрес места нахождения юрлица. В квартире, где располагалось общество, никто не открыл, соседей дома тоже не оказалось. Ни вывески, ни другой информации, подтверждающей присутствие общества, не было. На этом основании в ЕГРЮЛ внесли запись о недостоверности сведений об адресе места нахождения.

Общество успешно оспорило действия инспекции. Суды трех инстанций его поддержали. Отсутствие вывески, а также регистрация по адресу еще одного юрлица не означают, что по этому адресу нельзя связаться с обществом. Оно получало уведомления, приходящие на этот адрес, и своевременно отвечало регистрирующему органу.

Документ: Письмо ФНС России от 29.03.2018 N ГД-4-14/5962@

Источник: [Консультант Плюс](#)

## **2.7 Роснедра сообщили, когда для строительства не требуются их заключение и разрешение**

Письмо ведомства касается:

- заключения о том, что в недрах под участком предстоящей застройки нет полезных ископаемых. По закону этот документ необходим для проектирования и строительства населенных пунктов, промышленных комплексов и других хозобъектов;
- разрешения застроить площади залегания полезных ископаемых и разместить в таких местах подземные сооружения.

По мнению агентства, застройщикам не нужно получать эти документы, если объекты капитального строительства возводятся в населенных пунктах.

Отметим, в одном из споров суд поддержал назначение штрафа правообладателю недвижимости за то, что у того не было указанного разрешения. При этом застройка велась в



населенном пункте. Наказание было назначено по статье КоАП РФ о самовольной застройке площадей залегания полезных ископаемых. Состав этого правонарушения предусматривает штраф:

- для должностных лиц в сумме от 20 тыс. до 30 тыс. руб.;
- для компаний - от 100 тыс. до 200 тыс. руб.

Теперь в случае подобных споров можно сослаться на позицию госоргана.

Документ: Письмо Роснедр от 06.04.2018 N СА-01-30/4752

Источник: [Консультант Плюс](#)

## **2.8 Верховный суд рассказал, как обращаться взыскание на жилье**

Можно ли изъять у должника единственное жилье, если другого имущества у него нет? Если можно, то как это сделать? Вправе ли суд признать за взыскателем право собственности на указанное помещение? Суды двух инстанций по-разному отвечали на эти вопросы, пока на помощь не пришел Верховный суд.

Ирина Шинкарева\* взяла у Игоря Солодовкина\* займы под проценты 3 млн руб. Этот заём был подтверждён свидетельством Шинкаревой о праве на наследство по закону. В установленный срок Шинкарева долг не вернула, и Солодовкин обратился в суд. [Прикубанский районный суд г. Краснодара](#) вынес решение о взыскании с заемщика 3 455 027 руб. займа и процентов. В отношении Шинкаревой было возбуждено исполнительное производство, однако имущества, на которое может быть обращено взыскание, выявить не удалось. В связи с этим исполнительное производство было окончено, а исполнительный лист возвращён взыскателю. Тогда Солодовкин обратился в суд с иском об обращении взыскания на наследство Шинкаревой – квартиру. Он полагал, что эта квартира выступала обеспечением исполнения обязательств. Шинкарева, напротив, оспаривала заключение договора залога. Она указывала, что из буквального содержания расписки о получении займа не следует залог объекта недвижимого имущества, не указан предмет ипотеки, его оценка, не проводилась и предусмотренная законом государственная регистрация залога.

Прикубанский районный суд г. Краснодара отказал Солодовкину в иске. При этом суд исходил из того, что спорное жилое помещение является единственным пригодным для проживания, а значит, на него не может быть обращено взыскание.

[Краснодарский краевой суд](#) отменил решение суда первой инстанции и удовлетворил иск Солодовкина. Он не просто постановил передать квартиру взыскателю и признать за ним право собственности на нее, но и взыскал с Солодовкина в пользу Шинкаревой 1 140 974 руб. разницы между суммой взысканной задолженности и стоимостью квартиры, определенной на основании товароведческой экспертизы. При этом судебная коллегия исходила из того, что Шинкарева в расписке подтвердила заём наследственным имуществом, то есть фактически указала это жилое помещение как залог.

Когда дело дошло до [Верховного суда](#), тот обратил внимание на следующее: залогодержатель в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспеченного залогом обязательства приобретает не предмет залога, а право получить удовлетворение из стоимости предмета залога, который с этой целью реализуется. Следовательно, по закону обращение взыскания на жилье должно осуществляться путём его продажи с публичных торгов с определением

начальной продажной цены. Однако судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда не учла этого и вынесла определение о передаче квартиры в собственность Солодовкина минуя публичные торги, что недопустимо. Конечно, в некоторых случаях удовлетворение требования кредитора по обеспеченному залогом обязательству может осуществляться путём передачи предмета залога в собственность залогодержателя (п. 1 ст. 334 ГК), однако апелляция не указала на этот случай. Она также не привела закон, которым руководствовалась, передавая предмет залога залогодержателю. Кроме того, по мнению ВС, апелляция должна была установить характер возникших между сторонами правоотношений и характер взятых на себя сторонами обязательств. Поэтому Судебная коллегия по гражданским делам ВС отменила апелляционное определение и направила дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции (№ [18-КП 7-216](#)). В настоящее время дело еще не рассмотрено.

"Отмененное апелляционное определение вызывает, по меньшей мере, недоумение. Здесь усматривается довольно явное нарушение положений закона, устанавливающих порядок обращения взыскания на жилое помещение и требования к форме залога недвижимости. С другой стороны, с сугубо житейской точки зрения сложившаяся ситуация представляется несправедливой. Вероятно, этим и обусловлено то обстоятельство, что в первую очередь ВС обратил внимание именно на нарушение порядка обращения взыскания на предмет залога, и лишь после этого относительно мягко поставил под сомнение оформление залоговых отношений", – отметил партнер Dentons к. ю. н. Роман Зайцев. "Обращает на себя внимание то, что на уровне апелляции принято явно неправосудное решение. ВС подтвердил, что, во-первых, ипотека не может возникать из расписки (наоборот, закон требует соблюдения письменной формы для договора ипотеки), и, во-вторых, предмет ипотеки должен реализовываться на торгах, если только закон не устанавливает иных опций. Примечательно, что суд вообще никак не высказался по поводу отсутствия госрегистрации ипотеки. Этому можно найти два объяснения: либо выявленные нарушения формы договора и порядка реализации заложенного имущества были настолько вопиющими, что внимания судей на государственную регистрацию уже не хватило, либо принцип публичной достоверности реестра ЕГРН утрачивает весомость при разрешении споров о праве на недвижимость", – заявил партнер КА "Ковалев, Тугуши и партнеры" Сергей Патракеев.

"Существующая судебная практика подтверждает вывод о том, что расписка, не содержащая всех указанных в ст. 9 закона об ипотеке сведений, не может являться основанием для установления ипотеки. В качестве примера можно привести апелляционное определение Челябинского областного суда от 13.01.2015 по делу № 11-13237/2014. Поэтому, строго говоря, акт ВС по сути повторяет сложившиеся правовые подходы", – подтверждает юрист АБ "Казаков и партнеры" Елена Муратова.

*\* имя и фамилия изменены редакцией*

Источник: [Право.ру](#)

## **2.9 Верховный суд рассказал, где делить имущество супругов, если один из них банкрот**

Раздел совместно нажитого имущества осуществляется в суде общей юрисдикции, а банкротство гражданина – в арбитражном. В какой суд идти за разделом имущества супруга-банкрота? В суде общей юрисдикции заявительницу отправили в арбитражный, а в арбитраже – в суд общей юрисдикции. Разобраться в ситуации помог Верховный суд.

Андрей Портиков\* задолжал АО "Россельхозбанк" деньги, в связи с чем суд признал его банкротом и ввел процедуру реализации имущества. После этого его супруга Нина\* решила разделить совместно нажитое имущество. Она обратилась к мужу, но получила отказ. Тогда Нина подала в суд иск, в котором просила разделить совместно нажитое имущество и признать право собственности на ее долю. Общих несовершеннолетних детей, как и общих долгов, у них нет. [Михайловский районный суд](#) Рязанской области производство по ее заявлению прекратил, [Рязанский областной суд](#) с ним согласился. Они указали: закон не допускает рассмотрения судом общей юрисдикции дела о разделе имущества между супругами после признания гражданина банкротом; при этом второй супруг может получить свою долю из общей собственности только в виде денег, вырученных от реализации совместно нажитого имущества. Суды исходили из того, что разрешение заявленных Ниной требований возможно лишь путём её участия в деле о банкротстве в качестве кредитора.

Тогда Нина обратилась с аналогичными требованиями в [Арбитражный суд Рязанской области](#). Но там ее заявление вернули, указав на отсутствие права участвовать в деле о банкротстве супруга. Заявительнице предложили пойти за разделом совместно нажитого имущества в суд общей юрисдикции. [20-й ААС](#) с этим согласился и пояснил: в ходе процедуры банкротства супруг должника вправе в общем порядке обратиться в суд общей юрисдикции с иском о разделе общего имущества супругов и выделении имущества, причитающегося на долю этого супруга, либо потребовать признания права общей собственности на указанное имущество. Если иск супруга о разделе общего имущества рассматривается после продажи имущества в ходе конкурсного производства, вырученные от продажи имущества средства учитываются при определении долей супругов (№ [А54-1301/2016](#)).

После таких противоречивых ответов Нина решила обжаловать акты судов общей юрисдикции в [Верховном суде](#). Тот указал: подведомственность дел между судами общей юрисдикции и арбитражными судами определяется с учётом характера спорных правоотношений и их субъектного состава. Учитывая, что специальными нормами закона о банкротстве прямо не предусмотрено рассмотрение арбитражными судами споров, связанных с разделом общего имущества супругов, следует руководствоваться нормами гражданского процессуального права. Согласно п. 1 ч. 1 ст. 22 ГПК, к компетенции судов общей юрисдикции относятся в том числе иски по спорам, возникающим из семейных правоотношений, как у Портиковых. ВС решил: возбуждение процедуры банкротства гражданина не означает, что все споры, связанные с формированием конкурсной массы, подлежат рассмотрению арбитражными судами. Иск Нины заявлен не в рамках требований в качестве кредитора по вопросам, связанным с реализацией общего имущества, а основан на положениях гражданского и семейного законодательства. При таких обстоятельствах, считает ВС, нижестоящие суды не имели законных оснований для прекращения производства по делу в связи с его неподведомственностью. Поэтому ВС отменил ранее вынесенные акты и направил дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции (№ [6-КП 8-1](#)).

Мнения экспертов относительно этого решения разошлись. "ВС вполне обоснованно отменил судебные акты нижестоящих инстанций и разъяснил, что раздел имущества с участием стороны-банкрота производится на общих основаниях. Раздел совместно нажитого имущества – это защита прав и интересов супруга, а банкротные процедуры – защита прав и интересов кредиторов супруга-должника", – отметил руководитель проектов АБ "S&K Вертикаль" Игорь Запольский. "Подход ВС согласуется с разъяснениями Пленума ВАС № 51, сделанными еще в 2011 году в отношении раздела совместно нажитого в браке имущества индивидуальных предпринимателей, находящихся в банкротстве. Я надеюсь, определение ВС выправит практику судов общей юрисдикции, которые до сих пор зачастую отказываются рассматривать иски о разделе совместно нажитого в браке имущества граждан, в отношении которых ведется дело о банкротстве", – сообщила юрист "ФБК Право" Анастасия Суворова.



Другие эксперты считают иначе. "Без сомнения, стремление защитить заявительницу, которой до этого все суды отказали в праве на защиту, делает ВС честь. Вместе с тем наделение суда общей юрисдикции компетенцией раздела имущества супругов параллельно с производством дела о банкротстве в отношении одного из супругов нарушает основное начало конкурсного процесса – принцип универсальности. Согласно этому принципу, дело о банкротстве имеет универсальный характер и поглощает все иные споры в отношении имущества, которое входит в конкурсную массу. Позволив супругам заниматься разделом общего имущества в суде общей юрисдикции, ВС заложил бомбу замедленного действия под институт банкротства физических лиц в России. При таком подходе нельзя исключать вынесение судами различных судебных актов: суд общей юрисдикции теперь может заниматься разделом имущества супругов, игнорируя интересы кредиторов конкурсной массы, а арбитражный суд не лишен возможности разрешить спор об имуществе банкрота без учета интереса супруга. Разрушив принцип универсальности через допущение параллельных судебных разбирательств, ВС предоставил должнику лазейку для вывода имущества из конкурсной массы через возбуждение спора о разделе супружеской собственности", – отметил партнер юрфирмы MGP Lawyers Денис Быканов. "ВС указал, что возбуждение процедуры банкротства в отношении гражданина не означает рассмотрение любых споров, связанных с формированием конкурсной массы, арбитражными судами. Этот вывод входит в определенное противоречие с ранее сложившейся судебной практикой арбитражных судов, в том числе с тенденцией самого ВС (№ [305-ЭС17-12763](#))", – заявила управляющий партнер "Тиллинг Петерс" Оксана Петерс. Она также отметила: "Отказывая в рассмотрении дела по существу, суды общей юрисдикции не учли сложившуюся практику российских судов и ЕСПЧ о том, что отказ обеих ветвей судебной власти лишает лицо права на судебную защиту (№ [A40-59243/12-6-553](#), от 29.05.2012 № 17607/11 по делу № [A40-82386/10-23-697](#), № [A19-11023/07-27](#)). В аналогичных случаях арбитражные суды, как правило, устраняют ошибку суда первой инстанции уже на стадии апелляционного обжалования (№ [A40-66085/2015](#))".

*\* имя и фамилия изменены редакцией*

Источник: [Право.ру](#)

### 3. Публикации о недвижимости в прессе

#### 3.1 В Подмосковье в этом году пересчитают кадастровую стоимость земли

В этом году все земельные участки Московской области получат новую кадастровую оценку. Со времени последнего кадастрирования прошло пять лет, а значит, настала пора пересматривать стоимость земли, исходя из которой гражданам начисляют налоги. На что должны обратить внимание хозяева подмосковных дач и коттеджей, чтобы обновленная сумма налога не оказалась для них неприятным сюрпризом?

#### Ну, Рублевка, погоди!

В этот раз пересмотр кадастровой оценки будет проходить по новой федеральной методике. "Она позволит более внимательно рассматривать каждый объект, оценивая не документальное, а фактическое использование недвижимости", – рассказывает замминистра имущественных отношений Подмосковья Юрий Лавряков. Раньше в одном городском округе – например, в Домодедово – могли посчитать всю землю по одной цене. Но ведь дачу в поселениях, прилегающих к аэропорту, нельзя продать по той же цене, что аналогичную, но на другом

конце округа. Вторая будет дороже, потому что над головами не мельтешат самолеты. Значит, и налоги у хозяев этих двух дач должны быть разными.

А еще в новой методике появились признаки "элитарности" объектов недвижимости - и теперь элитные коттеджные поселки можно выделить в особую группу и начислять им налоги по максимальной ставке, как это делается во всех развитых странах. Ведь, согласитесь, не может быть одинаковым налоговое обременение у жителей элитной Рублевки и деревни с одним колодцем на всех. По-другому будут рассчитывать кадастровую стоимость и для торговых центров. Раньше их оценивали по удельному весу на определенную территорию и владелец ТЦ на МКАД, где не было аналогичных объектов, платил налоги меньше, чем иной дачник. В общем, новая методика призвана облегчить налоговое бремя бедным и усилить его для богатых. "Элитная недвижимость и торговые центры у нас явно были недооценены", - подчеркивает Лавряков.

## **Пишите письма**

Власти не исключают, что при пересмотре кадастра возможны ошибки. В области 12 миллионов объектов недвижимости, и при проведении предыдущего перерасчета оценщики ошиблись в 2% случаев. Вроде немного. Но 240 тысяч человек так не посчитали. Ошибки им, конечно, исправили, но это стоило людям нервов, времени и зачастую денег. На актуализацию налоговой базы уходит примерно месяц. И если налоговое уведомление пришло гражданину поздно, ему приходилось или платить завышенный налог, или ожидать начисления пени. Радости в любом случае мало.

Поэтому в этот раз власти решили дать собственникам время на проверку данных до их утверждения. "К 1 июня 2018 года на сайтах Центра кадастровой оценки Московской области и регионального министерства имущественных отношений будут размещены результаты перерасчета кадастра. Любой владелец подмосковной недвижимости сможет их посмотреть и, при необходимости, исправить ошибку, заполнив декларацию", - говорит Юрий Лавряков. Декларация уже сейчас размещена на сайте областного центра кадастровой оценки, а к лету появится на портале госуслуг. К тому времени в Подмоскowie начнет работать и "горячая линия", куда по вопросам исправления кадастровых ошибок смогут обратиться те, кто не дружит с Интернетом.

На легкий способ борьбы с ошибками гражданам дадут 50 дней. Потом начнется утверждение пересмотренного кадастра, которое должно быть завершено до 1 декабря.

## **С учетом завода**

Впрочем, говорит Лавряков, есть способ упредить ошибки и до 1 июня. Для этого нужно освежить информацию о вашей недвижимости, хранящуюся в Росреестре, - именно на ее основе будут обновлять кадастровую стоимость. И необязательно в большую сторону - за пять лет рядом с вашей дачей мог появиться шумный завод. Или начато строительство многоэтажек, что, безусловно, снижает рыночную стоимость дачной земли.

"Прямо сейчас посмотрите публичную кадастровую карту, а еще лучше - закажите выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). И если там будут указаны не те площадь, износ или вид использования земли, заполняйте декларацию с исправлениями. Мы очень внимательно отнесемся к каждому обращению", - пообещал Юрий Лавряков.



Пока декларацию нужно заверять подписью, цифровой или собственноручной. И если подпись не цифровая, для подачи документа придется идти в МФЦ. Но это станет неактуальным, как только декларация появится на портале госуслуг.

## Кстати

Истра, Люберцы и Одинцово стали пилотными муниципалитетами, где появился сервис по проверке земельных ограничений. Граждане, желающие взять в аренду или купить участок земли, могут за два дня проверить, есть ли помехи в ее использовании в виде прав третьих лиц или размытого вида собственности. Пока сервисом, размещенным на портале госуслуг, могут воспользоваться только жители пилотных городов, но до конца апреля такая проверка станет доступна всем жителям Подмосковья.

Источник: [Российская газета](#)

## **3.2 Вынесен приговор мошенникам, похитившим квартиры у 17 человек**

Осужденные работали в микрофинансовой организации и выдавали займы под залог недвижимости. Впоследствии преступники переоформляли квартиры на себя и продавали их.

13 апреля 2018 года [Железногорский городской суд](#) Красноярского края вынес приговор двум бывшим работникам микрофинансовой организации. Их признали виновными в совершении особо крупного мошенничества (ч. 4 ст. 159 УК). За время работы в МФО преступники выдавали займы гражданам под залог недвижимости. Однако вместо договора ипотеки мошенники убеждали людей заключить договор купли-продажи, уверяя, что этот документ рассчитан только на время пользования займом и надежнее обеспечения залогом.

После этого злоумышленники регистрировали договоры в Государственном реестре недвижимого имущества и становились собственниками квартир. Затем недвижимость продавалась другим людям. За 5 лет от действий преступников пострадали 17 человек. Сумма причиненного ущерба составила более 19 млн руб. Одного из мошенников суд приговорил к 11,5 годам лишения свободы, второго – к 4,5.

По [сообщению](#) пресс-службы ГУ МВД по Красноярскому краю, имущество осужденных на сумму более чем 26 млн руб. арестовано. Средства, вырученные от его продажи, пойдут в счет компенсаций пострадавшим от действий мошенников.

Подобный случай в очередной раз предупреждает о том, что ответственные решения необходимо производить с должной осмотрительностью. Не имея соответствующих юридических знаний и знаний законодательства, лучше обратиться за помощью к специалистам. Зачастую достаточно просто проконсультироваться у юристов и не делать ошибок, которые впоследствии очень дорого обходятся.

Источник: [Право.ру](#)

### 3.3 Появились новые мошеннические схемы продажи квартир

Каждая четвертая сделка на рынке недвижимости имеет признаки мошенничества. В среднем количество жалоб на незаконные действия продавцов и риелторов выросло на 20 процентов. Самые серьезные потери покупатели недвижимости терпят при покупке квартир в домах, построенных на землях для индивидуальной застройки.

Интерес мошенников смещается на загородный рынок, где наблюдается стагнация продаж. Большие элитные дома сильно теряют в цене и не находят своего покупателя годами. На помощь их владельцам спешат мошенники, которые делят такие строения на отдельные квартиры и продают.

"Они переделывают частные жилые дома в многоквартирные - меняют входные группы, ставят перегородки и в таком виде продают это жилье. По сути, из одного дома получаются три - пять квартир. Конечно же, это является незаконным", - рассказывает руководитель компании URVISTA Алексей Петропольский. Он уточняет, что такие схемы популярны в Москве и Подмосковье. Только на территории этих двух регионов зафиксировано уже свыше 2 тысяч эпизодов такого обмана. Особенно они популярны на дорогих загородных направлениях, где сильно просели цены на элитную недвижимость большой площади - 300-500 квадратных метров. Так, недвижимость поселков в районе Рублево-Успенского шоссе подешевела в среднем в шесть раз.

Многие мошенники идут дальше - они изначально планируют построить многоквартирный дом на землях, которые не предназначены для этих целей. Ущерб от их действий исчисляется сотнями миллионов рублей, без крыши над головой остаются сотни людей. Некоторых обманщиков удастся вычислить на начальном этапе, другие успевают вселить в построенные дома людей, которым приходится своими глазами наблюдать снос собственного жилища.

Земля, рассчитанная на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), не может использоваться для многоквартирного дома. "Для этого нужно специальное разрешение и генплан, поскольку многоквартирный дом подразумевает повышенную нагрузку на коммуникации и электросеть", - разъясняет Петропольский.

Покупатель по ряду признаков: планировке, внешнему виду, входам, может опознать дом, который просто был перестроен из индивидуального в многоквартирный. Однако предложения о приобретении элитного жилья в 5-6 раз дешевле его изначальной стоимости кажутся выгодными и пользуются на рынке высоким спросом. Приобретая недвижимость, многие жильцы остаются довольны условиями, но продать свою долю не могут. Тем самым покупатели просто теряют деньги, для столичного региона эта сумма составляет примерно 5-7 миллионов рублей.

В целом за последний год случаев мошенничества с недвижимостью по России увеличилось примерно на 20 процентов. "Основной причиной является нынешний кризис и спад покупательской способности. Если квартиры еще худо-бедно продаются, то с частными постройками, особенно возведенными по индивидуальным проектам, все обстоит куда хуже. Чаще всего они по разным причинам переходят в проблемные активы, которые в будущем трудно реализовать", - поясняет Станислав Супрунов, член Совета Московского отделения "ОПОРЫ РОССИИ".

Большое количество домов изначально было построено незаконно: это многоквартирные дома на землях, предназначенных для индивидуального строительства. Последние годы власти



активизировали усилия по выявлению таких домов. Вместе с чем перспективы на ликвидацию этих зданий увеличились.

Целая волна подобных скандалов прокатилась по регионам России. Буквально 25 апреля в Екатеринбурге завершилось расследование громкого дела по статье "Мошенничество". С 2012-го по июнь 2016 года мать и сын организовали аферу с незаконной застройкой, собирая деньги с жителей Екатеринбурга на долевое строительство многоквартирных домов на землях, предназначенных исключительно для индивидуального жилищного строительства. Обмануть они сумели 84 человека, вложивших в аферу более 97 миллионов рублей. В Свердловской области по аналогичному делу ущерб дольщикам был нанесен на сумму 95 миллионов рублей. Естественно, возмещать потерпевшим ущерб никто не будет, а дома закончить не представляется возможным, ведь стройка велась незаконно. В Томске 24 апреля начался снос незаконно возведенного трехэтажного многоквартирного дома, разрешение на строительство которого было выдано как на частный дом. А чуть раньше, 9 апреля, две многоэтажки начали сносить в Сочи. Один из домов полностью построен, осталось только завершить фасадные работы. Но судьи непреклонны, разрешение было выдано на строительство, хоть трехэтажного, но частного дома. Обе многоэтажки находятся в популярной Имеретинской низменности. В том числе популярной для незаконной многоквартирной застройки, в районе идут проверки, инспекторы обследуют и другие дома, которые могут оказаться многоквартирниками. Самая большая опасность покупателей таких квартир в том, что в отличие от обычных дольщиков они не защищены законом. Государство не будет достраивать их дома, а фонд по защите участников долевого строительства не выплатит им компенсации.

Для сокращения числа незаконно построенных многоквартирных домов министрой в конце 2017 года предложил ограничить высотность зданий, построенных на землях, предназначенных для индивидуального строительства высотой не более 20 метров с количеством этажей не более трех. Кроме того в Градостроительном кодексе должна появиться целая глава, посвященная сносу домов, нарушающих градостроительные нормы.

Источник: [Российская газета](#)

## 4. О банкротстве

### 4.1 Банкротства граждан: поворот в пользу бедных

В начале месяца в Госдуму был внесен законопроект, который позволит признавать граждан банкротами даже без наличия имущества. Законопроект внесли депутаты "Единой России", и он сразу получил поддержку – поправки приняли в первом чтении. Помогут ли эти нововведения и как еще можно усовершенствовать процедуру банкротства физлиц, рассказали эксперты.

#### Путь к эффективности

Поправки, которые нашли поддержку у нижней палаты парламента, делятся на три блока. Самым значимым оказался первый – направленный на увеличение роли реабилитации в банкротстве граждан. Закон о банкротстве физлиц, появившийся в 2015 году, позволил неплатежеспособным гражданам, имеющим просрочку более чем три месяца на сумму более 500 000 руб., избавиться от долгов. На деле же оказалось, что социальные функции закона ушли на второй план и помочь процедура может далеко не каждому, – потенциальный претендент на банкротство должен соответствовать целому ряду критериев. Позиция законодателя двусмысленная, замечает арбитражный управляющий Артем Кадников: с одной стороны, он

обязывает гражданина обращаться в суд с заявлением о признании его банкротом, а с другой – допускает возможность того, что должник не будет признан банкротом из-за отсутствия имущества, которое можно продать, чтобы расплатиться с кредиторами. Если же гражданину отказывали в банкротстве, долг только продолжал расти – и ситуация, по сути, оказывалась выгодна только кредиторам.

Ситуация делает процедуру банкротства не столь эффективной, считает Елена Батура, руководителя проектов АБ "S&K Вертикаль". "При этом в продолжении процедур банкротства граждан в этой ситуации могут быть заинтересованы не только сами граждане-должники, но и непосредственно их кредиторы, имеющие набор специальных средств в рамках дела о банкротстве на выявление увода имущества должником от взыскания", – обращает внимание эксперт.

Именно эти недочеты законодательства и правоприменительной практики пытаются исправить сейчас. По сути, речь идет о возврате к изначальной декларируемой позиции разработчиков закона о банкротстве граждан, главной целью которого было освобождение неплатежеспособного должника от бремени долгов, в то время как сейчас во главе угла, по мнению экспертов, оказываются интересы кредитора.

Однако проблема вовсе не в прокредиторских положениях закона, как это может показаться со стороны, обращает внимание Рустем Мифтахутдинов, доцент МГЮА, судья в отставке.

Об этом, говорит Мифтахутдинов, свидетельствует одно из дел экономической коллегии ВС, где пришлось указывать судам на очевидный вывод, что процедура банкротства физлица необязательно должна приводить к погашению требований кредиторов. В этой связи совершенно справедливым является положение законопроекта о том, что можно и нужно проводить процедуру банкротства гражданина в отсутствие у него имущества, уверен эксперт.

Как бы то ни было, но реабилитация в рамках банкротства граждан по-прежнему развита очень слабо, признает Олег Зайцев, доцент РШЧП. По его словам, на сегодняшний день она доступна только среднему классу и еще более состоятельным гражданам, а проблемы тех, у кого средств к существованию меньше, она, по сути, не решает. "Валютные ипотечники и ипотечники в целом вообще не воспринимают это как выход", – приводит другой пример Зайцев.

В целом опрошенные "Право.ru" эксперты считают изменения, находящиеся на рассмотрении в Думе, позитивными. Напрямую такое основание, как отказ в признании банкротом гражданина, у которого отсутствует имущество, за счет которого могут быть удовлетворены требования кредиторов, законом "О несостоятельности (банкротстве)" не предусмотрено, отмечает Татьяна Манакова, руководитель юридического отдела ЮБ "Падва и Эпштейн". Негативные последствия обусловлены действиями непосредственно гражданина должника – тем, что он не предоставляет предусмотренные законом документы или сообщает суду недостоверные или неполные сведения. Манакова обращает внимание на другую сторону проблемы: она отмечает, что с точки зрения правоприменительной практики к числу проблем можно отнести как раз то, что процедура банкротства, освобождая гражданина от обязательств, зачастую не гарантирует удовлетворение требований кредиторов.

Второй блок поправок, внесенных в Думу, должен больше защитить должников банков и микрофинансовых организаций. Процедура взыскания долгов станет более прозрачной и публичной. На практике это поможет избавиться от практики "выбивания долгов" коллекторами без подтвержденных полномочий. Сейчас должник просто получает от кредитора заказное письмо, в котором узнает, что права на его долг переданы третьему лицу. Законопроект предлагает при передаче долга – например, коллекторским агентствам – оповещать об этом должника через сообщение в ЕФРС. Предполагается, что такие сообщения будут содержать не только информацию, обязательную для направления должнику кредитором



или привлеченным лицам, но и номера и даты договоров, требования по которым передаются, и ИНН должника. "Отсутствие этой нормы на практике стало инструментом злоупотребления для кредиторов и привлеченных лиц из-за того, что должник зачастую не имеет никакого представления о том, в чьих интересах и на основании чего действуют привлеченные лица. Нововведение не решит проблему всецело, но позволит четко определить круг лиц, участвующих в процессе возврата просроченной задолженности", – говорит Артем Кадников.

Третий блок поправок регулирует деятельность юрлиц по раскрытию информации о своей деятельности. В частности, предлагается, что в реестре будут публиковаться информация не только о должниках, но и о деятельности юрлиц – например, там появятся сведения о продаже предприятия, обеспечительном характере собственности и т. д. Эти изменения должны защитить участников процесса банкротства, прямо на него не влияющих. Более полное и детальное раскрытие информации позволит потенциальным кредиторам и контрагентам оценить свои риски и принять верное решение.

### **Нерешенные вопросы банкротства**

Проблемы в признании граждан несостоятельными остаются. Юлия Литовцева, партнёр "Пепеляев Групп", отмечает, что недопущение отказа в применении банкротных процедур в отношении граждан – это лишь часть решения проблемы, причём, по сути, этот вопрос уже был решен на уровне ВС. "Главное – определить источники финансирования процедур. А это достаточно сложный вопрос, который, возможно, потребует вложений со стороны государства", – замечает Литовцева.

Рустем Мифтахутдинов выделяет и другой аспект проблемы – небольшое вознаграждение арбитражных управляющих. "Главной причиной непопулярности потребительского банкротства явилась дороговизна процедуры для гражданина, с одной стороны, и неготовность арбитражных управляющих работать за скудное финансирование – с другой. То есть для гражданина-банкрота 100 000 руб. – много (средняя стоимость расходов – ред.), а для арбитражного управляющего 50 000 руб. – это мало", – объясняет он проблему.

Найденный законодателем компромисс – возможность проведения процедуры без управляющего, если таковой не найдется в разумный срок порождает новую проблему, отмечает Мифтахутдинов: возможность взаимодействия гражданина-непрофессионала с судом. Применение такой компромиссной нормы может потребовать создания обучающих центров, как за рубежом, где граждан бы обучали подаче заявления и попутно финансовой грамотности, считает эксперт: "Инициаторами создания подобных курсов могли бы стать кредитные учреждения, а обучать могли бы, например, студенты юридических вузов в рамках "юридических клиник".

Кроме того, пока из развивающегося законодательства выпадают целые блоки вопросов. Один из них – банкротство супругов. "Это очень большая тема, и тех намёков, которые на сегодня есть в законодательстве, явно недостаточно", – признает Олег Зайцев.

Радик Лотфуллин, советник Saveliev, Batanov & Partners, выделяет другую проблему, связанную с процедурой банкротства граждан, – соотношение уголовно-процессуального, уголовно-исполнительного законодательства с банкротным законодательством. На эту проблему уже обратил внимание судья Александр Кокотов в особом мнении к определению Конституционного суда РФ № 578-О от 13.03.2018, напоминает Лотфуллин.

Татьяна Манакова считает, что с точки зрения развития законодательства о банкротстве гражданина надо лучше регламентировать последствия, возникающие в случае, если после

признания гражданина банкротом и освобождения его от долгов обязательства перед кредиторами исполняют залогодатели или поручители. У них по общему правилу возникает право требования к должнику – в то время как одним из последствий завершения процедуры банкротства гражданина является освобождение от дальнейших требований кредиторов, обращает внимание Манакова.

Тем не менее слишком много изменений тоже не на пользу банкротному законодательству, уверена Юлия Литовцева. "Законодательство о банкротстве граждан постигла общая участь российского законодательства: сиюминутное бессистемное и непрерывное внесение мелких изменений. Многие из них выглядят очень сомнительно – например, законопроект о подаче заявлений о банкротстве граждан через МФЦ. При этом до настоящего времени не принят действительно нужный закон об упрощении процедуры банкротства граждан", – подчеркивает она.

## **Банкротство граждан становится популярнее**

Несмотря на пробелы в законодательстве, процедура банкротства граждан неуклонно набирает обороты. С каждым годом число исков о несостоятельности физлиц растет, сейчас их число превысило заявления о банкротстве компаний. Как ранее [сообщило](#) "Право.ru", в 1 квартале 2017 года арбитражи зарегистрировали 7966 таких исков, а в первые три месяца 2018 года – уже 11 131, рост составил 28,5%. Причём разрыв между числом исков увеличивается. В ряде регионов рост числа исков о банкротстве граждан, по сравнению с прошлым годом, превышает 80%. Лидерами по числу банкротств в 1 квартале 2018 года стали Москва, где несостоятельными признаны 757 человек (+81% к 1 кварталу 2017 года), Московская область – 552 банкрота (+51%), Башкортостан – 431 человек (+119%), Санкт-Петербург – 440 человек (+50%) и Краснодарский край – 310 человек (+56%).

Подобный взрыв популярности банкротных процедур среди россиян эксперты объясняли переменами технологии ведения процедур – теперь этим занимаются "хорошо организованные фабрики с разделением труда и экономией издержек, а не "мастерские по индивидуальному пошиву", как было в 2015 году и ранее", замечал Эдуард Олевинский, руководитель правового бюро "Олевинский, Буюкян и партнеры".

При этом число потенциальных банкротов в процентах к количеству заемщиков с открытыми счетами снизилось с 1,5% в октябре 2015 года до 1,3% на 1 марта 2018 года (по данным ОКБ), и эта тенденция, вероятно, сохранится в 2018 году. Эксперты связывают такой тренд с оживлением рынка розничного кредитования и ростом числа количества новых заемщиков.

Источник: [Право.ру](#)

## **5. О налогах**

### ***5.1 Какой земельный налог начислят в этом году дачникам в Подмоскowie?***

На дворе апрель, а значит, начинается ежегодный массовый расчет имущественных налогов для физических лиц. В этом году он пройдет по новым правилам - в число льготников, имеющих право на налоговое послабление при уплате земельного налога, впервые внесли пенсионеров, которым предоставили налоговый вычет за шесть соток земли.



"Это федеральная норма, но для Московского региона, где земля самая дорогая, она наиболее актуальна", - уверен замруководителя областного управления ФНС России Александр Комзов. Он напомнил, что раньше льготники, к числу которых относятся, например, ветераны Великой Отечественной войны, инвалиды I и II групп, семьи с детьми-инвалидами и многодетные семьи, имели право на уменьшение налоговой базы по земельному налогу на 10 тысяч рублей. Это играло большую роль, если кадастровая цена участка, исходя из которой и рассчитывается налог, была невысока - иной раз такой вычет уводил в ноль весь земельный налог.

Но только не в Подмосковье. "В регионе есть муниципалитеты с весьма дорогой землей и большим количеством частного сектора. Например, Домодедово, где пенсионеры живут на земле десятилетиями", - рассказывает замминистра имущественных отношений Московской области Юрий Лавряков. После того как в 2013 году в Подмосковье была пересчитана кадастровая стоимость земли, которую приравнивали к рыночной, жители Домодедово - да и не только они - начали получать налоговые уведомления "стоимостью" в 20-30 тысяч рублей. Какому старику будет посилен такой налог, учитывая, что средняя пенсия в области составляет 13,4 тысячи рублей?!

"Норма о налоговом вычете за шесть соток и писалась в основном для пенсионеров, - считает Лавряков. - Муниципальные бюджеты, куда в основном и поступают имущественные налоги, после нововведения потеряют часть доходов, но зато и счетов, которые пожилые люди заведомо не в состоянии оплатить, больше не будет".

По новым правилам каждый льготник получает налоговый вычет на шесть соток земли, за которые платить вообще будет не нужно. К примеру, если у бабы Маши стандартная дача площадью 4-6 соток, она получает законное освобождение от земельного налога. А если больше, налог начислят лишь на излишек. "Но вычет предоставляется только на один земельный участок по выбору льготника, причем этот выбор нужно сделать до 1 июля, обратившись в любой налоговый орган с уведомлением", - подчеркивает Александр Комзов. Если участков несколько и выбор не сделан, вычет автоматически произведут для участка с наибольшей налоговой стоимостью.

И еще налоговики предупреждают: у новых льготников сам по себе вычет в квитанциях не возникнет. Особенно если человек вышел на пенсию совсем недавно и не все базы его еще идентифицируют как пенсионера. "Поэтому всем физлицами, у которых право на льготу в этом году возникло впервые, нужно написать заявление о предоставлении вычета", - советует Комзов. Его можно передать налоговикам через личный кабинет налогоплательщика, по почте, через МФЦ или при личном визите в налоговую инспекцию. По закону это можно сделать до 1 ноября. Но лучше поторопиться и написать заявление до 15 апреля. Тогда налог вам начислят сразу с вычетом и не придется потом делать перерасчет.

Источник: [Российская газета](#)

Спасибо за внимание!

---

## Ответственный редактор Дайджеста

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



### *Контактная информация*

Компания "Юридическое бюро"

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

**e-mail:** [yb.administrator@yurbureau.ru](mailto:yb.administrator@yurbureau.ru)

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

тел./факс: +7 495 625 95 24