



YURBUREAU  
баланс в движении



## *Дайджест правовых новостей для риэлторов №2 Июнь 2015*

### *Содержание:*

#### 1. Новости законодательства

1.1 Госпошлина за восстановление в ЕГРП записи о прекращенном праве не уплачивается

1.2 С июня муниципалитеты смогут проводить комплексные кадастровые работы - уточнять границы и постройки на всех земельных участках в пределах населенного пункта

1.3 Росреестр начал прием документов на регистрацию прав в электронном виде

1.4 На 15 дней увеличен срок проведения экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости

1.5 Поисковики раскритиковали проект об удалении ссылок на данные россиян

1.6 Сотрудники смогут инициировать банкротство работодателя - должника по зарплате

1.7 Кадастровый учет объекта капитального строительства: разъяснен вопрос представления документов

1.8 Банкам запрещается открывать вклад для личных целей ИП, у которых решением налогового органа приостановлены операции по расчетному счету

1.9 Объекты незавершенного строительства признаются объектами налогообложения по налогу на имущество физических лиц с 1 января 2015 года

1.10 Новые поправки в Налоговом кодексе увеличивают налог на недвижимость

1.11 Условия договора не могут изменять порядок налогообложения, установленный в НК РФ

#### 2. Судебная практика

2.1 Кадастровые споры ведут к единому делу. ВС предложил судам правила их рассмотрения

2.2 Нельзя отказать в возмещении убытков только из-за невозможности доказать их точный размер



- [2.3 Добросовестным приобретателям жилья, от которых было истребовано жилое помещение, будут предоставлять компенсацию из федеральной казны](#)
- [2.4 КС РФ разъяснил условия выплаты разовой компенсации за утрату права собственности на жилье](#)
- [2.5 ВС РФ подтвердил позицию об условиях признания давностного владения добросовестным](#)
- [2.6 Госрегистрация договора аренды недвижимости приостанавливается, если на нее наложен арест](#)
- [2.7 Пленум ВС РФ разъяснил общие положения части первой ГК РФ](#)
- [2.8 Пленум ВС РФ: мнимой может быть признана даже сделка, которая формально исполнена](#)
- [2.9 Заключать сделку под условием, наступление которого зависит от поведения стороны, законно](#)
- [2.10 При наличии обременения правами иных лиц передаваемого в аренду ответчику земельного участка договор аренды в натуре исполнен быть не может](#)
- [2.11 Плата за сервитут – это цена пользования земельным участком, которая должна определяться с учетом срока и площади установления сервитута, характера и интенсивности использования земельного участка собственником, выводов о размере реального ущерба, причиненного собственнику земельного участка.](#)
- [2.12 Дача разрешения на строительство должна предшествовать осуществлению строительства объекта недвижимости.](#)

### [3. Практические советы, рекомендации, полезная информация](#)

- [3.1 Покупать ли наследственную квартиру?](#)
- [3.2 Справочный сервис проверки нотариальных документов](#)
- [3.3 Дополнительные способы проверки дееспособности продавца квартиры](#)
- [3.4 Как получить архивную \(расширенную\) выписку из домовой книги?](#)
- [3.5 Новый вид выписок - Выписки о переходе прав на объект](#)
- [3.6 Получаем данные отчетов об определении кадастровой стоимости объектов на текущую дату, а также на предыдущие даты оценки](#)
- [3.7 В сфере нотариата произошли три крупных события, которые будут иметь масштабные последствия для рынка недвижимости.](#)

[Ответственный редактор дайджеста](#)

[Контактная информация](#)

## **1. Новости законодательства**

### ***1.1 Госпошлина за восстановление в ЕГРП записи о прекращенном праве не уплачивается***

Такая позиция Минфина России касается случаев, когда запись восстанавливается в ЕГРП по решению суда. Это происходит, в частности, если сделка по отчуждению недвижимости была признана недействительной.

Письмо Министерства Финансов РФ от 6 мая 2015 г. N 03-05-04-03/26086

Источник [Консультант Плюс](#)

## **1.2 С июня муниципалитеты смогут проводить комплексные кадастровые работы - уточнять границы и постройки на всех земельных участках в пределах населенного пункта**

До сих пор границы участков обмеряли точно и за счет их владельцев. Поправки о расширении полномочий местных властей были внесены в Земельный кодекс и вступили в силу с понедельника. О нововведениях *рассказывает "Российская газета"*.

По закону, информация об объектах недвижимости - земельных участках и постройках на них - вносится в государственный кадастр недвижимости. Согласно статистике, сведения почти о половине участков в нашей стране не соответствуют требованиям Земельного кодекса. Чтобы устранить неточности, было решено провести в поселках и городах комплексные кадастровые работы.

Сроки работ по учету земельных участков не ограничены законом. Решение об их проведении будут принимать местные чиновники. Гражданам и предприятиям платить за обмер земли не придется. Финансировать кадастровые работы будет местный бюджет.

Если земельный участок был зарегистрирован по закону, и в госкадастре есть точное описание границ и координаты, обмерять повторно его не будут. А вот владельцам земельных наделов, границы которых определены с нарушением требований или вовсе не установлены, стоит беспокоиться. С 2018 года их нельзя будет ни продать, ни подарить.

Кроме того, кадастровые инженеры могут выявить и самозахват земли. Минимальный штраф за самовольное занятие земельного участка для граждан - 5 тысяч рублей. При этом он зависит от кадастровой стоимости земли и составляет от 1 до 1,5% от этой суммы. Организациям такое нарушение обойдется дороже: не менее 100 тысяч рублей. Размер штрафа для юрлиц варьируется от 2 до 3% кадастровой стоимости участка.

Несмотря на то, что все нормы, регулирующие порядок проведения кадастровых работ, уже вступили в силу, на практике кадастровые инженеры приступят к обмеру границ земельных участков не ранее следующего года. Причина в том, что местные власти должны запланировать в бюджете расходы на эти работы.

Источник: [Российская газета](#)

## **1.3 Росреестр начал прием документов на регистрацию прав в электронном виде**

Федеральная служба госрегистрации, кадастра и картографии начала принимать в электронном виде документы для госрегистрации прав на недвижимость во всех регионах России. Как зарегистрировать права через Интернет, рассказывает руководитель Росреестра Игорь Васильев.

**Как воспользоваться сервисом и есть ли какие-либо ограничения?**

**Игорь Васильев:** Чтобы зарегистрировать права на недвижимость с помощью нового сервиса, потребуется заполнить заявление и прикрепить все необходимые документы в электронном виде. Правильно собрать пакет документов помогает другой сервис портала Росреестра - "Жизненные ситуации". Если выбрать тип объекта, с которым планируется сделка, тип операции (купля-продажа, дарение, наследование) и ответить на несколько вопросов, в итоге получите полный перечень необходимых документов. Их и надо приложить к заявлению.

Важный момент - все отправляемые документы, включая заявление, должны быть заверены усиленной квалифицированной электронной подписью. Такая подпись защищает заявителей от мошенничества. Сертификат электронной подписи можно приобрести в одном из аккредитованных минкомсвязью удостоверяющих центров. Их перечень есть на портале Росреестра. Заверять документы электронной подписью должен автор или авторы документов, например, договор купли-продажи должен быть подписан в электронном виде всеми его сторонами. Если заявитель не автор документа (например, он выдан госорганом в бумажном виде), он может заверить его или у нотариуса, или у ведомства, выпустившего документ.

Результаты по итогам оказания услуги передаются по электронной почте в виде ссылки, которую надо указать в заявлении. Кстати, выписку из ЕГРП можно также получить в электронном виде с электронной подписью регистратора. Бумажный документ может быть затребован при обращении в другие организации (банки или налоговую службу).

В конце 2015 года мы планируем начать оказание услуги по приему документов на регистрацию прав вместе с другими услугами Росреестра через единый портал госслуг.

### **В чем выгода заявителя?**

**Игорь Васильев:** У граждан и бизнеса появилась возможность получить более комфортным способом самую популярную и сложную услугу. В прошлом году Росреестр зарегистрировал более 25,5 миллиона прав, сделок, ограничений и обременений. Важно, что мы свели влияние человеческого фактора к минимуму: теперь заявитель самостоятельно подает документы и не зависит от действий чиновника. Исключается возможность вмешательства в подачу документов посредников, которые, к сожалению, не всегда добросовестные.

Еще важный момент - заявитель избавлен от необходимости визита в офис. Но у каждого остается выбор - при желании документы можно подать традиционным способом - на бумаге, посетив офис Росреестра, Федеральной кадастровой палаты или МФЦ, можно отправить пакет документов с описью по почте. То есть мы никому не навязываем электронные технологии, мы даем гражданам полную свободу выбирать. Это и есть одно из условий обслуживания высокого класса.

### **Среди каких групп заявителей вы прогнозируете наибольший спрос?**

**Игорь Васильев:** Мы ожидаем, что наибольшим спросом услуга госрегистрации прав в электронном виде будет пользоваться у представителей бизнес-сообщества. Им по роду деятельности приходится подавать в Росреестр большое количество пакетов документов - иногда более 100 одновременно. В то же время при обращении в офис действует правило, по которому количество пакетов, которые можно сдать за один визит, ограничено. Мера эта была принята давно, и она вынужденная - иначе заявители, пришедшие в офис с десятками пакетов документов, в один момент парализовали бы работу офиса. Росреестр, конечно, радуется за всех заявителей - и тех, кто приходит с одним пакетом, и за тех, кто подает документы "оптом". Например, для компаний-застройщиков в Москве мы открыли специализированные окна, в



которых принимают большое количество пакетов документов одновременно. Однако настоящим решением проблемы, как нам видится, станет именно подача документов в электронном виде, для которого нет никаких ограничений по количеству пакетов. Это должно быть очень удобно для тех же застройщиков, риелторов, нотариусов и прочих представителей профессиональных сообществ.

### **Какой должна быть доля услуг Росреестра в электронном виде по плану?**

**Игорь Васильев:** Не менее 70 процентов до конца 2018 года. И мы неуклонно идем к этой планке. Например, в 2013 году в электронном виде было оказано 19 процентов услуг по кадастровому учету, в 2014 году этот показатель вырос уже до 28 процентов. В прошлом году более 35 процентов выписок из ЕГРП и 30 процентов сведений ГКН также были предоставлены в электронном виде. С 1 июня 2015 года мы предоставим гражданам возможность просматривать, получать и копировать сведения из ЕГРП и ГКН в виде электронного документа в режиме реального времени. Причем мы сократили промежуточные операции, и заявители получают доступ непосредственно к информационным ресурсам, содержащим сведения ЕГРП и ГКН. Надо сказать, что популярность электронных услуг растет: в прошлом году количество пользователей портала увеличилось на 30 процентов, почти до семи с половиной миллионов.

Источник: [Российская газета](#)

### **1.4 На 15 дней увеличен срок проведения экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости**

Согласно законопроекту с июля этот срок составит 45 рабочих дней (сейчас - 30). Отсчитывается он с даты представления отчета в СРО оценщиков на экспертизу. В течение данного периода исполнитель по определению кадастровой стоимости обязан обеспечить проведение такой экспертизы, в том числе повторной.

Проект Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в РФ" и статью 3 ФЗ "О внесении изменений в ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ"

Источник [Консультант Плюс](#)

### **1.5 Поисковики раскритиковали проект об удалении ссылок на данные россиян**

Компании считают, что проект нарушает конституционное право граждан на поиск информации и доступ к ней. К тому же, полагают они, законопроект не решает поставленных целей - удаления самой информации из сети, а также противоречит действующему законодательству.

Крупнейшие российские интернет-компании — "Яндекс", Mail.ru Group и Rambler&Co. — раскритиковали принятый во вторник в первом чтении законопроект, предусматривающий удаление ссылок на недостоверную и неактуальную информацию о гражданах по их заявлению.



Компании считают, что проект нарушает конституционное право граждан на поиск информации и доступ к ней. К тому же, полагают они, законопроект не решает поставленных целей — удаления самой информации из сети, а также противоречит действующему законодательству, рассказали РИА Новости в компаниях.

Компании подготовили свои предложения для внесения поправок в законопроект ко второму чтению, Российская ассоциация электронных коммуникаций (РАЭК) в среду направит в Госдуму консолидированную таблицу поправок, сообщил РИА Новости глава РАЭК Сергей Плуготаренко.

## Суть законопроекта

Законопроект, внесенный в Госдуму в конце мая, предполагает, что гражданин сможет потребовать от поисковика удаления ссылок на информацию, которую он считает недостоверной, неактуальной или распространяемой с нарушением законодательства, а также устаревшие данные (им должно быть больше трех лет). Судебного решения не требуется — поисковик обязан верить заявителю на слово.

Также прописываются порядок обращения гражданина к интернет-поисковику с требованием прекратить распространение ссылок в интернете и процедура рассмотрения данного обращения. Гражданин сможет обжаловать отрицательное решение оператора в суде.

## Права граждан

По словам директора по внешним коммуникациям Rambler&Co. Матвея Алексева, законопроект не отвечает требованиям, обозначенным в пояснительной записке к нему.

"Согласно заявленным требованиям, гражданину должно быть обеспечено право на забвение, то есть исчезновение доступа к недостоверной информации. Но поисковые системы дают лишь целеуказания на источник, где находится информация. Проект не предусматривает удаления самой информации, что не соответствует заявленным в пояснительной записке требованиям", — сказал он.

"Яндекс" представил целый перечень замечаний. По словам PR-директора крупнейшей в РФ интернет-компании Очира Манджикова, в поисковике считают, что законопроект содержит явные противоречия действующему российскому законодательству; необоснованно и непропорционально ограничивает права граждан на поиск информации и доступ к ней.

Как говорится в заключении "Яндекса" к проекту, если документ будет принят, поиск большого массива общественно значимой, а также достоверной информации будет затруднен со ссылкой на защиту частных интересов.

Компания отмечает, что зачастую получение информации о конкретных лицах обусловлена обеспечением безопасности, жизни, здоровья людей. К примеру, для граждан может быть важна информация о лечащих врачах или адвокатах. "Фактически законопроект дает возможность ограничить поиск и доступ к информации о любом событии, случившемся в прошлом, что прямо противоречит конституционному праву на поиск и получение информации", — отмечает "Яндекс". Что касается недостоверной информации, то действующее законодательство уже содержит все необходимые инструменты для прекращения ее распространения.

Глава юридического департамента Mail.Ru Group Антон Мальгинов отметил, что проект предусматривает обязанность по удалению ссылок и на достоверную информацию, имеющую отношение к конкретному лицу, более чем трехлетней давности. При этом требование об удалении ссылок на достоверную и законно распространенную информацию не обусловлено



никакими иными критериями в отношении информации (например, негативный характер для заявителя и отсутствие ее значимости для других лиц).

Кроме того, законопроект позволит удалять ссылки на доступные и законным образом созданные реестры и базы данных, средства массовой информации, что на практике может также привести к ограничению свободного обращения информации в целом.

## **Несвойственные функции**

Как отмечает "Яндекс", законопроект также возлагает на интернет-компании, являющиеся коммерческими организациями, несвойственные им функции.

Из текста проекта следует, что поисковики должны будут самостоятельно оценивать достоверность, актуальность и соответствие законодательству информации, размещенной в интернете, что фактически невозможно, так как они не обладают ни достаточной информацией, ни компетенцией для принятия таких решений. Это противоречит законодательству, поскольку поисковики, будучи, коммерческими организациями, не наделены полномочиями по установлению и проверке юридически значимых фактов.

"Решения о признании той или иной информации недостоверной, неактуальной или несоответствующей закону должны приниматься уполномоченным органом: судом либо иным правоприменительным органом, например, Роскомнадзором", — считают в "Яндексе".

Мальгинов соглашается с этим. "Возложение на оператора поисковой системы обязанности по квалификации информации в соответствии с обозначенными в законопроекте категориями, по сути, наделяет оператора контрольными функциями за оборотом информации, для реализации которых у оператора нет ни необходимого инструментария, ни полномочий", — сказал он.

## **Технические сложности**

"Яндекс" также отмечает, что техническая реализация законопроекта невозможна, так как он не учитывает особенностей распространения информации в интернете и специфики функционирования поисковых систем.

От операторов поисковых систем требуется самостоятельный поиск информации на сайтах третьих лиц, ее сопоставления с данными поступившего заявления, что фактически означает премодерацию поисковой выдачи, что попросту парализует работу поисковых систем, а также позволит необоснованно привлекать операторов поисковых систем к ответственности, отмечает "Яндекс".

По словам Мальгинова, формулировки проекта предусматривают прекращение выдачи ссылок на информацию, а не на конкретные сайты или страницы.

"С практической точки зрения это означает, что поисковая система технически должна научиться определить информацию, ссылки на которую нельзя выдавать, найти такую информацию в интернете, заблокировать выдачу всех ссылок на все обнаруженные ресурсы, регулярно обновлять не только поисковый индекс, но и индекс информации, ссылки на которую нельзя выдавать, пояснил он. По его словам, проект не предусматривает обязанность заявителя указывать конкретный адрес (URL) страницы, где содержится информация, ссылка на которую не подлежит выдаче. Вместе с тем, текущие алгоритмы работы требуют именно указания конкретного URL для исключения его из поисковой выдачи.

## **Отрасль вновь не услышана**

В "Яндексе" удивлены тем, в какие короткие сроки был рассмотрен законопроект.

"Нам невероятно жаль, что в очередной раз законопроект, касающийся развития интернета в России, рассматривается в таком скоропалительном режиме. 29 мая появился текст законопроекта, который стал полной неожиданностью для интернет-отрасли и широкой общественности, и уже сегодня он принят в первом чтении", — сказал Манджиков.

"Ни одна интернет-компания не оспаривает право человека на тайну частной жизни, но никто не понимает, почему депутаты снова не прислушались к конструктивной критике и предложениям интернет-компаний и пользователей", — сетует он.

Источник: [РИА Новости](#)

### ***1.6 Сотрудники смогут инициировать банкротство работодателя - должника по зарплате***

Работники (в том числе бывшие), которые имеют требования к работодателю о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда, могут получить право обращаться в арбитражный суд с заявлением о признании работодателя-должника банкротом. Такой законопроект окончательно принят Госдумой.

Предполагается, что указанное право будет возникать у работника со дня вступления в силу судебного акта, подтверждающего, что у работодателя имеется задолженность по выплате выходных пособий и (или) зарплаты.

Документ: [проект Федерального закона N 316848-6](#)

Источник - [Консультант Плюс](#)

### ***1.7 Кадастровый учет объекта капитального строительства: разъяснен вопрос представления документов***

Если объект введен в эксплуатацию на основании соответствующего разрешения, для постановки на кадастровый учет заявитель может представить в том числе техплан объекта (с приложением копии разрешения на ввод в эксплуатацию) либо копию разрешения по форме N 117/пр (с приложением техплана).

Источник: [Консультант Плюс](#)

## ***1.8 Банкам запрещается открывать вклад для личных целей ИП, у которых решением налогового органа приостановлены операции по расчетному счету***

В письме от 29.05.15 № 03-02-07/1/31260 Минфин ответил на вопрос о возможности открытия вклада ИП при наличии в банке решения о приостановлении операций по счетам, если вклад не будет использоваться в предпринимательской деятельности.

На основании пунктов 11 и 12 статьи 76 НК при наличии решения о приостановлении операций по счетам ИП - налогоплательщика, налогового агента, плательщика сбора, а также нотариуса, занимающегося частной практикой, адвоката, учредившего адвокатский кабинет, банки не вправе открывать этим физлицам счета, вклады, депозиты.

Минфин считает, что указанное ограничение по открытию вклада применяется в отношении физлица-ИП независимо от того, предназначен ли вклад для использования в предпринимательской деятельности.

Письмо Минфина от 29.05.15 № 03-02-07/1/31260

Источник: [audit-it.ru](http://audit-it.ru)

## ***1.9 Объекты незавершенного строительства признаются объектами налогообложения по налогу на имущество физических лиц с 1 января 2015 года.***

Как объяснил Минфин России, объекты незавершенного строительства подлежат налогообложению в случае, если на них оформлено в установленном порядке право собственности гражданина.

Напомним, что сам порядок определения налоговой базы (или исходя из инвентаризационной стоимости имущества, или его кадастровой стоимости) устанавливается до 1 января 2020 года законом субъекта Российской Федерации.

Налоговое уведомление за 2015 год должно быть направлено налогоплательщику не позднее 1 сентября 2016 года. Следует помнить, что до 1 января 2015 года налогообложение имущества физических лиц осуществлялось в соответствии с Законом Российской Федерации от 09.12.1991 г. № 2003-1 «О налогах на имущество физических лиц», согласно которому объекты незавершенного строительства не признавались объектами налогообложения.

Письмо Минфина России от 27.05.2015 г. № 03-05-06-01/30444

Источник: [taxpravo.ru](http://taxpravo.ru)

## ***1.10 Новые поправки в Налоговом кодексе увеличивают налог на недвижимость***

В 2014 году в Налоговом кодексе появилась глава 32 «Налог на имущество физических лиц», а также был отменён закон 1991 года «О налогах на имущество физических лиц». Данные

изменения начнут действовать с 1 января 2015 года и сделают бремя налогов для собственников недвижимости более ощутимым.

Самое главное новшество заключается в том, что налог на недвижимое имущество будет исчисляться из его кадастровой стоимости. Ранее же, как отмечает независимый эксперт и юрист по недвижимости Евгений Страхов, налоговая база для расчёта налога определялась исходя из инвентаризационной стоимости имущества. Кадастровая стоимость, как правило, максимально приближена к рыночной, а инвентаризационная же всегда существенно ниже. Именно поэтому, налог, рассчитанный по кадастровой стоимости, в большинстве случаев будет выше.

Например, я проживаю в доме, инвентаризационная стоимость которого согласно Росреестру равна [112 659 233](#) рубля, кадастровая же оценка этого объекта 2015 года пришла к выводу, что он стоит [1 872 946 990,5](#) рублей. Получается, что налоговая база по данному объекту увеличилась практически в 16,5 раз. Итак, платить будем больше, но как именно?

### Расчёт налога

Налог положено платить за любую недвижимость. Ольга Ключкова, юрист агентства недвижимости DREAM REALTY, рассказывает, что платить необходимо и за жилой дом, в том числе и за жилые строения, расположенные на участках для ЛПХ, ИЖС, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, и за [квартиру](#), [комнату](#), гараж, машино-место, объект незавершённого строительства и за иные здания, строения и сооружения. Налог будет зависеть от кадастровой цены квадратного метра, от площади объекта и от налоговой ставки.

Кадастровая цена периодически пересматривается, но за основу, как отмечает Ольга Ключкова, будет браться кадастровая стоимость объекта, указанная в кадастре по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. Если объект появился в течение календарного года, то за основу будут брать кадастровую стоимость, указанную на момент постановки объекта на кадастровый учёт.

Размер ставки зависит от вида недвижимости. Евгений Страхов рассказывает, что для жилых [домов](#), квартир, [комнат](#), недостроенных жилых домов, гаражей и машино-мест налоговая ставка равна 0,1 %. Для объектов административно-деловых и торговых центров и для нежилых помещений, используемых для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания ставка больше — 2 %. Для всех других объектов, не указанных ранее, налог будет рассчитываться по ставке 0,5 %.

Но налог за жильё будет взиматься не со всей площади. Согласно закону, налоговая база для квартир уменьшается на 20 кв. м общей площади, для комнат — на 10 кв. м, а для жилых домов — на 50 кв. м. Мария Литинецкая, генеральный директор компании «Метриум Групп», обращает внимание, что закон предусматривает освобождение от налогообложения хозяйственных строений, площадь которых не превышает 50 кв. м. Правда, надо учитывать, что для получения этой льготы имущество не должно использоваться в предпринимательской деятельности, да и сама льгота предоставляется только в отношении одного объекта налогообложения.

Таковы нормы закона, но Евгений Страхов напоминает, что налог на имущество является «местным налогом» и устанавливается как самим налоговым кодексом, так и решениями представительных органов муниципальных образований: «Налоговый кодекс по общему правилу определяет, что налог на имущество в отношении [квартир](#) исчисляется от



инвентаризационной стоимости, в случае, если субъектом Российской Федерации не принято решение об определении налоговой базы исходя из кадастровой стоимости».

Но с 1 января 2020 года налог на имущество будет рассчитываться только исходя из кадастровой стоимости. Кроме того, местные власти могут устанавливать разные налоговые ставки в зависимости от стоимости недвижимости, её вида, а также места нахождения. Они могут повысить данную ставку, но не более, чем в три раза, или понизить её до нулевого значения. Евгений Страхов сообщает: «Муниципальные образования Московской области установили действующий в каждом из них порядок определения налога из кадастровой стоимости, в большинстве случаев повторяющий положения Налогового кодекса. А вот московские власти воспользовались правом установления разных налоговых ставок».

Ольга Славкина, директор юридического департамента Kalinka Group, рассказывает: «Если кадастровая стоимость московской квартиры составляет менее 10 млн рублей, то налог рассчитывается по ставке 0,1 %. Если от 10 до 20 млн рублей — 0,15 %, от 20 до 50 млн рублей — 0,2 %, от 50 до 300 млн рублей — 0,3 %. Если кадастровая стоимость от 300 млн рублей, то заплатить придётся по ставке 2 %».

Итак, расчёт налога понятен. Если же объектом владеют несколько людей в долевой собственности, то налог исчисляется согласно долям. А в случае получения права собственности в течение налогового периода налог считается с учётом определённого коэффициента. В отношении же унаследованной недвижимости налог взимается с даты открытия наследства.

## Льготы

Закон сохраняет льготы для 15 категорий граждан. Так, от уплаты налога полностью освобождены пенсионеры, военнослужащие, Герои Советского Союза и Герои Российской Федерации, инвалиды I и II групп, инвалиды детства, участники гражданской войны и Великой Отечественной войны и др. Однако данной льготой можно воспользоваться лишь по одному объекту в каждой категории по выбору налогоплательщика: [квартира](#) или [комната](#); дом; специально оборудованное помещение для творческой деятельности; хозяйственная постройка площадью до 50 кв. м; гараж или машиноместо.

## Сроки оплаты

По закону налог должен быть уплачен не позднее 1 октября года, следующего за истёкшим налоговым периодом. Получается, что за 2015 год налог мы будем платить в 2016 году. Поэтому увеличенный размер налога на данный момент никто не видит, оплачивая прошлый год, когда налог исчислялся из инвентаризационной стоимости. Евгений Страхов обращает внимание, что закон не обязует граждан самостоятельно исчислять и платить налог: «Инспекция по месту нахождения объекта недвижимости сама рассчитывает налог на имущество и направит собственнику налоговое уведомление не позднее 30 дней до наступления срока платежа».

Одним словом, стоит готовиться платить больше, а если вы не согласны с кадастровой оценкой своего объекта, то всегда можно оценить его независимыми экспертами, а после обратиться в суд. Узнать же о новой кадастровой стоимости своего недвижимого имущества можно уже сейчас на сайте Росреестра.

## ***1.11 Условия договора не могут изменять порядок налогообложения, установленный в НК РФ***

Если арендодателем является физлицо, в договоре нередко указывается, что оно обязано уплатить НДС самостоятельно. Однако Минфин России отметил: условия договора не могут изменять порядок налогообложения, установленный в НК РФ. Согласно иной позиции в этой ситуации уплачивает налог именно физлицо.

Документ: Письмо Минфина России от 02.06.2015 N 03-04-06/31829

Источник: [Консультант Плюс](#)

## **2. Судебная практика**

### ***2.1 Кадастровые споры ведут к единому делу. ВС предложил судам правила их рассмотрения***

Верховный суд РФ (ВС) представил проект постановления пленума по кадастровым спорам. Судейское и юридическое сообщества ждали документа почти год — прошлым летом такие дела были переданы в ведение судов общей юрисдикции, где за отсутствием четких правил единообразная практика так и не сложилась. Сами судьи, Минюст и Генпрокуратура остались довольны документом. Но юристы видят в нем много лагун и опасаются, что новые правила могут только усложнить ситуацию.

Пленум ВС вчера обсудил проект постановления, разъясняющий судам правила рассмотрения кадастровых споров. Присутствовавшие на заседании судьи приветствовали документ, отметив сложность дел об оспаривании кадастровой стоимости и большое количество исков по ним. Так, в Красноярском облсуде сейчас рассматриваются более 150 таких дел, в Мособлсуде — около 480. Документ получил положительные отзывы от Минюста и Генпрокуратуры. Представитель ВС сообщил "Ъ", что итоговый текст будет утвержден пленумом в течение июня.

К кадастровым спорам проект относит оспаривание решений комиссии при Росреестре, а также заявления об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной и о ее изменении в связи с недостоверными сведениями или ошибками. Рассмотрение иных требований, например, о конкретизации налоговых или арендных платежей, одновременно с пересмотром кадастровой стоимости не допускается. РСПП в своем заключении на проект отмечает, что в таком случае владельцам недвижимости придется инициировать два дела вместо одного.

При этом на рассмотрение кадастровых споров ВС отвел два месяца, что беспокоит юристов. "Сейчас дела в Мосгорсуде рассматриваются по полгода. Не исключено, что в целях соблюдения двухмесячного срока судьи будут пренебрегать качеством рассмотрения, что приведет к массовым отказам в удовлетворении заявлений", — опасается партнер юридической фирмы "Авелан" Валерий Лазебный.

Есть вопросы и к определению участников кадастровых дел. Так, по новым правилам арендаторы частной недвижимости могут оспорить кадастровую стоимость объекта, только



если это право записано в договоре аренды. "Скорее всего, такого пункта в договорах не будет, поэтому данные положения проекта категорически неприемлемы, они нарушают законные права арендаторов и ставят их в неравное положение в договорных обязательствах", — полагает Валерий Лазебный.

В качестве заинтересованного лица или административного ответчика по делу ВС обязывает привлекать орган власти, утвердивший результаты определения кадастровой стоимости, а также госорган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке. Подавать заявления можно в течение пяти лет, но до проведения новой кадастровой оценки. Если во время разбирательства была произведена переоценка, суд все равно должен рассмотреть дело по существу.

Кроме того, проект разрешает судам не только назначать экспертизу проверки отчета о рыночной стоимости, представленного владельцем недвижимости, но и заказывать новую оценку объекта. Исходя из этого, суд может установить кадастровую стоимость в другом размере, чем требует заявитель. Партнер адвокатского бюро "Резник, Гагарин и партнеры" Андрей Горленко считает, что здесь необходимо зафиксировать право заявителя отказаться от иска, если эта стоимость его не устраивает.

Юристы говорят и о целом ряде других неурегулированных вопросов, которые могут привести к тому, что новые правила только усложнят кадастровые споры. Сейчас суды чаще всего рассматривают их как иски, а не административные споры, как предписывают новые правила. "Но проект ничего не говорит о последствиях рассмотрения кадастровых споров в исковом порядке вместо административного, а также о привлечении в качестве ответчиков не всех лиц, указанных ВС, — подчеркивает Андрей Горленко. — Это может привести к тому, что суды сочтут исковой порядок или непривлечение госоргана процессуальным нарушением".

В результате, поясняет юрист, уже вынесенные решения будут отменяться и либо направляться на новое рассмотрение, либо в исках будет отказано. Валерий Лазебный отмечает, что по административным спорам не предусмотрено взыскание судебных расходов (средняя стоимость услуг московских юристов по сопровождению в комиссии и суде составляет 250-300 тыс. руб.), но ВС закрепил возможность их отнесения по делу об установлении рыночной стоимости на госорган, утвердивший результаты кадастровой оценки.

Источник информации: <http://www.kommersant.ru/doc/2740006>

## ***2.2 Нельзя отказать в возмещении убытков только из-за невозможности доказать их точный размер***

ВС РФ подтвердил позицию ВАС РФ о том, что суд не может полностью отказать в возмещении убытков только потому, что нельзя установить их достоверный размер. В этом случае сумма возмещения определяется с учетом обстоятельств дела исходя из принципа справедливости и соразмерности ответственности.

Источник: [http://www.supcourt.ru/stor\\_pdf.php?id=1286072](http://www.supcourt.ru/stor_pdf.php?id=1286072)

### **2.3 Добросовестным приобретателям жилья, от которых было истребовано жилое помещение, будут предоставлять компенсацию из федеральной казны**

КС РФ проверил конституционность положений ст. 31.1 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "[О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним](#)". Подписано соответствующее [постановление КС РФ от 4 июня 2015 г. № 13-П](#).

Напомним, согласно указанной норме, собственник жилого помещения, который не вправе его истребовать от добросовестного приобретателя, а также добросовестный приобретатель, от которого было истребовано жилое помещение, имеет право на разовую компенсацию от государства в размере не более 1 млн руб. Такая компенсация выплачивается в случае, если по не зависящим от указанных лиц причинам взыскание по исполнительному документу не производилось в течение одного года со дня начала исчисления срока для предъявления этого документа к исполнению. Однако, исходя из того, что норма содержится в [главе закона](#), регламентирующей ответственность госорганов за действия, связанные с госрегистрацией прав на недвижимость, на практике получение компенсации возможно лишь в случае, когда имели место такие незаконные действия госорганов.

В связи с этим КС РФ признал положения ст. 31.1 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" не соответствующими [Конституции РФ](#) в той мере, в какой по смыслу сложившейся правоприменительной практики они не допускают выплату добросовестному приобретателю, от которого было истребовано жилое помещение, разовой компенсации за счет казны РФ по мотиву отсутствия оснований для привлечения компетентного госоргана к ответственности за незаконные действия, связанные с госрегистрацией прав на жилое помещение.

Источник [ГАРАНТ.РУ](#)

### **2.4 КС РФ разъяснил условия выплаты разовой компенсации за утрату права собственности на жилье**

Нельзя отказать добросовестному приобретателю жилого помещения, у которого оно было истребовано, в выплате из казны РФ названной компенсации только потому, что нет оснований для привлечения к ответственности органов, допустивших нарушения при госрегистрации права на это помещение.

Высказав такую точку зрения, КС РФ признал положения ст. 31.1 Закона о госрегистрации прав на недвижимость не соответствующими Конституции РФ в той части, в которой они позволяют отказывать в выплате компенсации по указанному мотиву.

Отметим, что для получения этой компенсации должны соблюдаться определенные условия. Так, данная сумма выплачивается, если решение суда о возмещении вреда, причиненного утратой жилого помещения, вступило в законную силу, но по не зависящим от добросовестного приобретателя причинам взыскание по исполнительному документу не производилось в течение года со дня, когда начал исчисляться срок для предъявления этого документа к исполнению.

Напомним, что размер упомянутой компенсации рассчитывается исходя из суммы, составляющей реальный ущерб, но не может превышать один млн руб.

Источник: [Консультант Плюс](#)

## **2.5 ВС РФ подтвердил позицию об условиях признания давностного владения добросовестным**

Такое владение добросовестно, если лицо не знало и не должно было знать, что основания для возникновения у него права собственности отсутствуют. Примером недобросовестности служит ситуация, когда истец знал, что владеет имуществом лица, которому он обязан передать, но не передал спорное имущество.

Источник: [Определение ВС РФ](#)

## **2.6 Госрегистрация договора аренды недвижимости приостанавливается, если на нее наложен арест**

По мнению суда кассационной инстанции, арестованное недвижимое имущество в период действия данной меры пресечения не может быть обременено правами третьих лиц. Таким образом, госрегистрация сделок в отношении указанного имущества неправомерна. На практике встречается и противоположный подход.

Документ: Постановление АС Московского округа от 22.05.2015 по делу N А41-41827/14

Источник: [Консультант Плюс](#)

## **2.7 Пленум ВС РФ разъяснил общие положения части первой ГК РФ**

25 июня ВС РФ разместил на своем сайте постановление. В нем даны актуальные рекомендации по применению норм о субъектах (юрлицах, физлицах) и объектах гражданских прав, о сделках и основаниях для признания их недействительными, об институте представительства, расчете убытков и др.

Источник: [Консультант Плюс](#)

## **2.8 Пленум ВС РФ: мнимой может быть признана даже сделка, которая формально исполнена**



Сделка является мнимой, если, например, избегая обращения взыскания на движимое имущество, собственник для вида продал его, оформил акт передачи, но сохранил контроль над имуществом. Ранее суды считали мнимой только такую сделку, стороны которой вовсе не намерены исполнять ее, требовать исполнения.

Источник: [Консультант Плюс](#)

## ***2.9 Заключать сделку под условием, наступление которого зависит от поведения стороны, законно***

К такому выводу пришел Пленум ВС РФ. Условием является, например, отлагательное условие договора поставки о предоставлении банковской гарантии, обеспечивающей оплату покупателем товара, отлагательное условие договора аренды построенного здания о регистрации на него права собственности арендодателя.

Документ: [Постановление Пленума ВС РФ от 23.06.2015 N 25](#)

## ***2.10 При наличии обременения правами иных лиц передаваемого в аренду ответчику земельного участка договор аренды в натуре исполнен быть не может.***

Определение Верховного Суда РФ от 09.06.2015 No 305-ЭС15-1210 (судьи Борисова Е.Е., Грачева И.Л., Попов В.В.) по иску ФАУГИ к ОАО «Лесное» о расторжении договора аренды земельного участка и по встречному иску об исполнении обязательства по передаче арендованного земельного участка.

Общество "Лесное", указывая о наличии у него права аренды на спорный земельный участок, полагало о том, что поскольку оно в соответствии с указанными выше требованиями Вводного закона исполнило обязанность по переоформлению права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды, отсутствие у него в пользовании объектов недвижимости, находящихся на этом участке, не имеет правового значения.

Между тем, суды обоснованно при рассмотрении спора, исходя из системного толкования указанных выше норм Гражданского кодекса, а также положений Земельного кодекса, предусматривающих в качестве принципа земельного законодательства единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости (подпункт 5 части 1 статьи 1), а также иных положений Кодекса, регламентирующих основания возникновения прав на земельный участок, а также порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (статья 36), пришли к выводу о том, что использование земельного участка на вещном или обязательственном праве обусловлено целью его предоставления, назначением земельного участка, волей сторон по определению условий его использования.

Поскольку имущественный комплекс пансионата "Химик" и находящийся под ним земельный участок, на котором он расположен, собственником имущества в лице его уполномоченных

органов были переданы в 2006 году в пользование обществу "Альгида", тот же самый земельный участок не мог быть передан по договору аренды от 05.03.2008 обществу "Лесное".

Источник: [«Щекин и партнеры». Обзор наиболее интересных дел из практики Судебной коллег и по Экономическим спорам, а также абстрактных разъяснений Верховного Суда РФ ИЮНЬ 2015 г.](#)

***2.11 Плата за сервитут – это цена пользования земельным участком, которая должна определяться с учетом срока и площади установления сервитута, характера и интенсивности использования земельного участка собственником, выводов о размере реального ущерба, причиненного собственнику земельного участка.***

Определение Верховного Суда РФ от 11.06.2015 № 301-ЭС14-9021 (судьи Попов В.В., Борисова Е.Е., Грачева И.Л.) по иску предпринимателя Нечаева М.Г. к ОАО "Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы" об определении условий частного сервитута, установленного в пользу ответчика.

Решением Борского городского суда Нижегородской области в отношении принадлежащего предпринимателю Нечаеву М.Г. земельного участка установлен частный сервитут в пользу общества "Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы" сроком на один год с даты регистрации для строительства и обслуживания подстанции "Борская". Сервитут зарегистрирован.

Собственник служащего участка обратился в арбитражный суд с заявлением об установлении платы за сервитут. Суд установил плату исходя из соразмерности материальной выгоды, которую мог получить предприниматель Нечаев М.Г., если бы земельный участок не был обременен сервитутом, а также интенсивность использования земельного участка лицом, в интересах которого установлен сервитут.

Судебная коллегия не согласилась с критериями определения платы за сервитут, направила дело на новое рассмотрение, отметив, что установление платы за сервитут осуществлено на основе Временных Методических рекомендаций по оценке соразмерной платы за сервитут, утвержденных 17.03.2004 Росземкадастром.

Поскольку эти рекомендации не зарегистрированы в Минюсте, решением Верховного Суда Российской Федерации от 18 декабря 2014 года № АКПИ14-1093 они были признаны недействующими. Следовательно, приведенные в них правила не могут являться основанием для определения платы за сервитут.

При новом рассмотрении дела судебная коллегия рекомендует установить размер платы за сервитут в соответствии с положениями пункта 5 статьи 274 ГК РФ, а также с учетом срока и площади установления сервитута, характера и интенсивности использования земельного участка собственником, выводов о размере реального ущерба, причиненного собственнику земельного участка.

Источник: [«Щекин и партнеры». Обзор наиболее интересных дел из практики Судебной коллег и по Экономическим спорам, а также абстрактных разъяснений Верховного Суда РФ ИЮНЬ 2015 г.](#)

## **2.12 Дача разрешения на строительство должна предшествовать осуществлению строительства объекта недвижимости.**

Определение Верховного Суда РФ от 16.06.2015 No 309-КГ15-209 (судьи Борисова Е.Е., Грачева И.Л., Попов В.В.) по заявлению ООО "Завод Промсталь" к Администрации города о признании незаконным отказа в выдаче разрешения на строительство жилого дома.

В силу ст. ст. 49 и 51 ГрК РФ выдача разрешения на строительство должна предшествовать осуществлению строительства объекта недвижимости. Поскольку на момент обращения с заявлением о выдаче указанного разрешения объект уже был частично возведен, суд сделал обоснованный вывод о том, что администрация не имела правовых оснований для выдачи обществу разрешения на строительство.

Администрация отказала в выдаче разрешения на строительство, основанием для отказа послужило фактическое осуществление обществом строительства объекта по указанному адресу без разрешения.

Судебная коллегия поддержала Администрацию, отметив, что системное толкование приведенных положений Градостроительного кодекса дает основание полагать, что застройщик вправе приступить к строительству объекта капитального строительства (в случаях, когда необходимо получение разрешения) только после получения разрешения на строительство такого объекта, осуществления всех предусмотренных законом мероприятий и оформления документов, подготавливаемых в целях его получения и осуществления строительства.

Предоставление застройщиком указанных в статье 51 Градостроительного кодекса документов, необходимых для получения разрешения на строительство, является обязательным, но их наличие не является единственным основанием для получения разрешения на строительство. Исполнение этой обязанности необходимо совершить перед началом строительства.

Источник: [«Щекин и партнеры». Обзор наиболее интересных дел из практики Судебной коллег и по Экономическим спорам, а также абстрактных разъяснений Верховного Суда РФ ИЮНЬ 2015 г.](#)

## **3. Практические советы, рекомендации, полезная информация**

### **3.1 Покупать ли наследственную квартиру?**

Нередко люди отказываются приобретать квартиру только по одной причине – она перешла к продавцу по наследству. Слишком велик риск будущего судебного разбирательства с неизвестными наследниками, которые могут неожиданно появиться спустя пять или десять лет и предъявить свои права на квартиру вместе с иском о признании договора купли-продажи квартиры недействительным. В этом случае решение

**суда видится потенциальному покупателю непредсказуемым. Оправдана ли подобная осторожность или страх исходит от неуверенности и незнания вопроса?**

### **Длинная очередь наследников**

Вспомним основные законодательные нормы, закрепленные в Гражданском кодексе (полную информацию содержит раздел «Наследственное право», статьи 1110-1185).

Имущество наследуется по завещанию или по закону (ст. 1111 ГК). Второе вступает в силу при отсутствии первого.

Завещание может быть составлено в пользу любого лица (ст. 1119 ГК), которое получит всё при отсутствии претендентов на обязательную долю в наследстве. Право на обязательную долю имеют несовершеннолетние или нетрудоспособные дети наследодателя, его нетрудоспособные супруг и родители, а также нетрудоспособные иждивенцы (ст. 1149). Они получают не менее половины доли, которая причиталась бы каждому из них при наследовании по закону.

Завещаний может быть несколько, действительным считается последнее по дате.

Завещание может быть признано недействительным в судебном порядке, если оно поддельное или если на момент его составления человек был недееспособным.

Завещатель может назначить душеприказчика (ст. 1134 ГК), который поможет цивилизованно передать имущество наследникам, пока они окончательно не разругались.

Если завещания не было или оно судом признано поддельным или недействительным, то наследуется имущество по закону. При этом действует правило очередности: наследники каждой последующей очереди вступают в наследство только при отсутствии наследников предшествующей очереди (или в случае их отказа от наследства, лишения их наследства по суду – ст. 1117 о недостойных наследниках). Очередность и перечень наследников указаны в ст. 1142-1145 и ст. 1148:

- 1-я очередь: дети, супруг и родители наследодателя (ст. 1142). Внуки наследодателя и их потомки наследуют по праву представления (если один из наследников первой очереди умер до наследодателя, то его доля переходит в равных частях к его потомкам, то есть внукам наследодателя).
- 2-я очередь: полнородные и неполнородные братья и сестры наследодателя, его дедушка и бабушка как со стороны отца, так и со стороны матери. Дети полнородных и неполнородных братьев и сестер наследодателя (племянники и племянницы наследодателя) наследуют по праву представления (ст. 1143).
- 3-я очередь: полнородные и неполнородные братья и сестры родителей наследодателя (дяди и тети наследодателя). Двоюродные братья и сестры наследодателя наследуют по праву представления (ст. 1144).
- 4-я очередь: родственники третьей степени родства – прадедушки и прабабушки наследодателя.
- 5-я очередь: дети родных племянников и племянниц наследодателя (двоюродные внуки и внучки) и родные братья и сестры его дедушек и бабушек (двоюродные дедушки и бабушки).
- 6-я очередь: родственники пятой степени родства – дети двоюродных внуков и внучек наследодателя (двоюродные правнуки и правнучки), дети его двоюродных братьев и



сестер (двоюродные племянники и племянницы) и дети его двоюродных дедушек и бабушек (двоюродные дяди и тети).

- 7-я очередь: пасынки, падчерицы, отчим и мачеха наследодателя.

Если никто не заявил о правах на наследство, имущество называется выморочным и переходит к государству, а затем, как правило, реализуется на торгах.

### **О сроках вступления в наследство**

Срок вступления в наследство (ст. 1154 ГК) – 6 месяцев со дня открытия наследства (дня смерти наследодателя или дня признания его судом умершим). Если человек наследует имущество в результате отказа предыдущего наследника, то к сроку добавляется три месяца, то есть у нового наследника есть девять месяцев для оформления наследства.

Если шестимесячный срок пропущен наследником, то дело его не безнадежно, о чем говорится в ст. 1155: «Суд может восстановить этот срок и признать наследника принявшим наследство, если наследник не знал и не должен был знать об открытии наследства или пропустил этот срок по другим уважительным причинам и при условии, что наследник, пропустивший срок, установленный для принятия наследства, обратился в суд в течение шести месяцев после того, как причины пропуска этого срока отпали».

Иными словами, если у человека была уважительная причина, например, он был болен, длительно отсутствовал по работе за границей и пр., то суд может восстановить его в правах на наследство.

Решить вопрос можно и без обращения в суд, «при условии согласия в письменной форме на это всех остальных наследников, принявших наследство».

Самое важное: срок давности по наследству не ограничен законодательством. Наследник должен обратиться в суд в течение трех лет с того момента, как он узнал о смерти наследодателя. Однако узнать об этом он мог спустя 5, 10 или 15 лет, если причина столь долгого неведения признана уважительной. Именно в этой временной неопределенности кроется главная опасность для покупателя наследственной квартиры: неучтенный наследник может объявиться в любой момент, даже спустя годы после смерти хозяина квартиры. Единственная надежда покупателя – решение суда в его пользу.

### **Суды – за добросовестного приобретателя**

В последние 10-12 лет у покупателя наследственной квартиры становится все больше шансов законно защитить свои права и сохранить приобретение. Постановление Конституционного суда РФ от 21 апреля 2003 года называют историческим, его суть сводится к тому, что лицо, которое считает себя собственником имущества, не может истребовать обратно это имущество, если оно было куплено добросовестным приобретателем. Признаки добросовестного приобретателя изложены в ст. 302 ГК РФ: это тот, кто приобрел имущество возмездно, а также не знал и не мог знать о том, что продавец не имел права отчуждать это имущество («если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать» (добросовестный приобретатель)).

Кстати, здесь возникает еще один важный аспект: если имущество было куплено по заниженной цене, то суд может квалифицировать такое приобретение как недобросовестное. Несомненно, лучше указывать в договоре купли-продажи квартиры полную цену – это не



только гарантирует возврат всех затраченных на покупку средств в крайнем случае, то есть признания сделки недействительной, но и убедительно подтверждает добросовестность приобретения.

Дополнительную поддержку покупателям оказало Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.04.2010 г. («О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»). В пункте 38 указано, что «приобретатель признается добросовестным, если докажет, что при совершении сделки он не знал и не должен был знать о неправомерности отчуждения имущества продавцом, в частности, принял все разумные меры для выяснения правомочий продавца на отчуждение имущества».

Но самая ценная и ключевая рекомендация судам прозвучала в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 г. № 9 «О судебной практике по делам о наследовании», пункт 42: «Если при принятии наследства после истечения установленного срока, с соблюдением правил ст. 1155 ГК РФ, возврат наследственного имущества в натуре невозможен из-за отсутствия у наследника, своевременно принявшего наследство, соответствующего имущества, независимо от причин, по которым наступила невозможность его возврата в натуре, наследник, принявший наследство после истечения установленного срока, имеет право лишь на денежную компенсацию своей доли в наследстве (при принятии наследства по истечении установленного срока с согласия других наследников – при условии, что иное не предусмотрено заключенным в письменной форме соглашением между наследниками). В этом случае действительная стоимость наследственного имущества оценивается на момент его приобретения, то есть на день открытия наследства (ст. 1105 ГК РФ)».

Другими словами, если наследственная квартира была продана, а затем объявился новый наследник и требует признать сделку недействительной, то он может получить только денежную компенсацию своей доли наследства, за которой ему придется обращаться к тем наследникам, которые продали квартиру.

Можно сказать, что теоретически суды на стороне добросовестного приобретателя. Есть примеры и обратных решений в судебной практике, но они малочисленны.

И все же теория остается теорией, а главные нюансы и проблемы виднее профессионалам, которые неизбежно сталкиваются с наследственной недвижимостью.

### **Стоит ли покупать?**

Едва ли на подобный вопрос кто-то сможет ответить лучше риэлторов, у которых позади многолетняя практика продаж наследственных квартир. И если решаться на покупку, лучше заранее предусмотреть возможные риски. За консультацией мы обратились к экспертам московских агентств по недвижимости.

*- Стоит ли покупать квартиру, полученную в наследство? Насколько велики риски для покупателя и в чем они заключаются? Важно ли указывать полную стоимость в договоре?*

**Виталий Пономарев, управляющий «БЕСТ-Недвижимость», отделение «На Баррикадной»:** «Прежде чем покупать любую квартиру, а особенно "наследственную", нужно выявить все возможные для покупателя риски. Основным риском покупки квартиры, приобретённой продавцом по наследству, является отсутствие возможности проверить всех



потенциальных наследников, которые могут претендовать на наследственное имущество. Покупатель и его риэлтор не смогут узнать обо всех родственниках, которые могут заявить о своих правах. О таких потенциальных наследниках не всегда могут знать и близкие родственники.

Сразу пример из практики: после смерти мужчины о правах на наследство заявил сын от первого брака, о котором не знала "единственная" (как она считала) дочь от второго брака.

Общий срок исковой давности три года. Но в данном случае три года исчисляются не с момента смерти наследодателя, а с момента, когда наследник узнал или должен был узнать о смерти такого лица. А о смерти родственника наследник мог узнать через несколько лет, например, в связи с длительной заграничной командировкой, воинской службой, тюремным заключением или является наследником 2-й или 3-й очереди (при отсутствии наследников более ранней очереди) и редко общался с умершим. Поэтому нельзя гарантировать, что такое лицо не заявит своё право на долю в квартире через 3, 5 или 10 лет, если он докажет, что не знал о смерти родственника.

В последнее время судебная практика по таким делам немного встала на сторону лица, своевременно принявшего наследство. Суды говорят поздно появившимся наследникам, что если вы "близкие" родственники, то должны были знать о смерти наследодателя. А если вы не знали о смерти, то какие же вы близкие родственники? Срок исковой давности при этом считают с момента смерти. Но это не гарантирует, что потенциальный наследник не сможет восстановить срок принятия наследства.

Полную стоимость в договоре следует указывать при покупке любой квартиры, т.к. только это гарантирует возможность полной компенсации в случае расторжения сделки. В наследственных квартирах проверить ВСЁ не возможно, поэтому ни один риэлтор не сможет на 100% гарантировать своему клиенту-покупателю отсутствие рисков с появлением иных претендентов на квартиру, а соответственно, и возврата всей суммы при занижении стоимости в договоре. Решение за покупателем. Иногда клиенты идут на такой риск при покупке, при этом получая что-то более ценное и важное для себя.

Но важно понимать, какая конкретная ситуация в конкретной сделке. Нельзя сказать ни "за" ни "против" по покупке наследственных квартир в целом. Как по любым сделкам с недвижимостью, нужно глубоко оценить ситуацию по каждой квартире индивидуально».

**Оксана Мягкова, юрист вторичного отделения агентства «Азбука Жилья»:** «В связи с тем, что любое приобретение покупателем квартиры может быть рискованно, мы бы не стали отвечать однозначно – стоит или нет покупать квартиру, полученную в наследство. Для этого необходимо ознакомиться с документами и историей квартиры, да и наследство наследству рознь. С 2001 года действует третья часть Гражданского Кодекса Российской Федерации, регулирующая наследственное право, с введением в действие которой увеличен круг наследников. В настоящий период отсутствует единая информационная база родственников-наследников наследодателя, поэтому однозначно подтвердить, все ли наследники вступили в наследство или чье-то право нарушено, не представляется возможным.

Наследство может быть принято в течение шести месяцев со дня открытия наследства. По истечении шести месяцев по заявлению наследника, пропустившего срок, установленный для принятия наследства, свое нарушенное право пострадавший наследник на основании и в соответствии со ст. 1155 ГК РФ может восстановить, и претендовать на долю в наследственной квартире, в этом и заключается риск покупателя наследственной квартиры. Продажа или



покупка спустя три года после вступления в наследство, из практики, наиболее безопасны, т.к. за этот период, как правило, все наследники имеют возможность узнать об открытии наследства (днем открытия наследства признается день смерти наследодателя (ст. 1114 ГК РФ)), и это срок, достаточный для восстановления своих нарушенных прав.

Как для наследственной квартиры, так и для любой другой нужно в договоре купли-продажи указывать полную рыночную стоимость приобретаемой квартиры, т.к. в случае расторжения договора купли-продажи квартиры продавец обязан вернуть покупателю указанные и полученные по договору купли-продажи деньги, а наследник, право которого нарушено, может претендовать либо на долю наследственной квартиры, либо на долю стоимости проданной наследственной квартиры. И, конечно, ему будет интереснее получить долю от полной стоимости, указанной в договоре купли-продажи квартиры, от продавцов-наследников.

*- Оксана, были ли показательные случаи сделок с наследственной недвижимостью в практике вашей компании и что бы вы могли посоветовать потенциальным клиентам (продавцам и покупателям)?*

- Наше агентство оформило не одну сделку с наследственными квартирами, предварительно проведя необходимые действия, уменьшающие риски приобретения наследственной квартиры. Одним из таких действий является получение нотариального заявления от наследников, по которому наследники-продавцы обязуются рассчитаться с неизвестными наследниками (если вдруг таковые обнаружатся, и заявят о своих нарушенных правах) самостоятельно и за свой счет, не допустив изъятия у покупателя наследственной квартиры.

*- А если сроки вступления в наследство были пропущены и квартира оформлена через суд, то насколько плохо это для продажи? Или оформлена по решению суда как результат спора наследников? Отражается ли это на ликвидности, цене квартиры?*

- Для профессионалов такие сделки с недвижимостью, по которой правоустанавливающим документом является решение суда, вступившее в законную силу, в том числе и решение суда по восстановлению сроков по вступлению в наследство, не является какой-то особенностью. Теоретически, если есть решение суда, вступившее в законную силу, мы его рассматриваем как подтверждение того, что вопрос по наследникам и квартире уже был рассмотрен, и по нему закончен спор. С этой точки зрения такой правоустанавливающий документ немного успокаивает и на ликвидности, а также цене не отражается. Однако все случаи индивидуальны».

## **Наследство и нотариус**

Изучая нюансы законодательства или рассуждая о целесообразности покупки наследственной недвижимости, нельзя не обратиться к главному лицу, которое ведет наследственные дела – нотариусу. Кроме того, последние нововведения в нотариальном законодательстве обеспечили лучшую защиту добросовестному приобретателю и открытость информации. Разобраться в основных вопросах нам помог **Алексей Комаров, нотариус из Санкт-Петербурга.**

*- Какой нотариус может вести наследственное дело – только тот, за кем закреплен конкретный адрес или любой нотариус, которого выбрал завещатель?*

- С 2012 года в СПб наследники для открытия наследственного дела после смерти наследодателя вправе обратиться к любому нотариусу. Наследникам важно не пропустить установленный законом срок на принятие наследства – 6 месяцев.



- *Может ли сложиться ситуация, когда одно и то же наследство ведут разные нотариусы?*

- Такое может произойти только в результате сбоя электронной системы, что практически невозможно. Даже если это произойдет, нотариусы, ведущие наследственные дела, увидят в программе, что наследственное дело открыто некорректно, и вопрос будет решен. Интересы наследников, в любом случае, не пострадают.

- *Если умер завещатель, то оповещает ли об этом нотариус наследников (если есть завещание) или наследники должны обратиться сами?*

- Приобретение в результате принятия наследства имущественных прав и обязанностей наследодателя – это право наследников и, по общему правилу, никаких обязанностей для потенциальных наследников не создает.

- *Какова стоимость услуг нотариуса, который ведет наследственное дело и в чем состоит работа нотариуса в случае оформления квартиры по наследству?*

- Задача нотариуса – обеспечить законный переход имущества или/и имущественных прав и обязанностей наследодателя, основываясь на его воле, выраженной в завещании или при его отсутствии – в соответствии с законом. Контроль за законным переходом права очень важен с точки зрения гражданского оборота, поскольку гарантирует новому собственнику, приобретшему имущество у наследника, устойчивый титул владельца. Стоимость за оформление наследства складывается из многих факторов и зависит от состава имущества, количества наследников и льгот, которыми они обладают, и т.д. В среднем оформление наследства обходится наследнику от 7 000 до 10 000 рублей.

- Создана ли единая база удостоверенных завещаний в Москве, которую планировали сделать в 2014 году? Если да, то как она будет работать и кто сможет ею воспользоваться?

- Сама база – как форма – существует, по поводу ее заполняемости нужно уточнять у ФНП, но я думаю, что в СПб все нотариусы свои завещания туда уже внесли.

Примечание: Напомним, что 1 июля 2014 года начал работать всероссийский реестр наследственных дел, куда вносится в том числе вся информация о завещаниях и их отмене. Это позволит собрать всю информацию на едином портале и избежать повторного открытия дел, дублирования и мошенничества с поддельными завещаниями, что гораздо лучше защитит права наследников. В Москве работала похожая программа – «Наследство без границ», в которой было зарегистрировано 710 тысяч наследственных дел, затем эти данные были перенесены в новый российский реестр.

- *Что бы вы могли посоветовать покупателю квартиры, которая перешла к продавцу по наследству? Есть ли, на ваш взгляд, риски и как их можно минимизировать?*

- Проблема в том, что сегодня в России любое основание права собственности продавца может быть оспорено. Вне зависимости от того, какая сделка находится в основании титула. Сам наследодатель мог приобретать наследуемое имущество по сделке в простой письменной форме и его право, зарегистрированное в ЕГРП, может быть оспоримо или ничтожно.

- *Что бы вы могли посоветовать покупателям?*



- 1. Приобретать наследованное имущество, хотя бы по истечении одного года с момента регистрации титула на собственника. Один год – срок исковой давности по оспоримой сделке.
2. Указывать в сделке по приобретению только реальную цену. Это важно в случае расторжения договора или признания его недействительным и для любой формы сделки (ППФ или нотариальной), а также в связи с тем, что с 1.01.2015 года нотариальный документ имеет особую доказательственную силу в суде, направленную на защиту добросовестного приобретателя. Поэтому будет странно, если покупатель начнет трактовать цену, указанную в сделке и являющуюся ее существенным условием, иначе, чем указано в тексте договора.
3. Выбирайте нотариальную форму сделки – так как, по судебной практике, покупатель в этом случае признается добросовестным владельцем, что дает гарантию неистребования у него имущества в случае признания сделки недействительной с учетом поправок по ст. 302 ГК РФ. Кроме того, тарифы на услуги нотариуса с 1 января 2015 года уменьшены в три раза и средняя стоимость сделки составит 10 000 -12 000 рублей.

### **Титульное страхование – дополнительная защита**

Сегодня, приобретая наследственную квартиру, покупатель защищен от неприятностей лучше, чем, скажем, лет 10-15 назад. Риски снижены, но не исключены. Дополнительную защиту может обеспечить титульное страхование, которое пока не получило должное признание в России и мало пользуется спросом. Далеко не каждая страховая компания предлагает подобную услугу, хотя титульное страхование считают перспективным для России, это надежный инструмент финансовой защиты собственника.

**Источник** – <http://realty.dmir.ru/articles/36316/>

### **3.2 Справочный сервис проверки нотариальных документов**

Сервис предназначен для проверки подлинности бланка нотариально удостоверенного документа. Такая опция позволяет подтвердить оригинальность предъявляемых документов в режиме реального времени. Это возможно благодаря запущенной в 2006 году автоматизированной информационной системе, к которой подключены все 82 нотариальные палаты РФ - Единая информационная система нотариата. Онлайн-сервис «Нотариат» полностью исключает необходимость обращения в нотариальную контору по месту оформления документов.

Этот эффективный инструмент по проверке нотариальных документов позволит избежать неприятностей и, проявив должную осмотрительность, с уверенностью вести свой бизнес, и не бояться быть обманутым.

Совершение юридически значимых действий или сделок с нотариально доверенным лицом – ответственный процесс, где отказ от предварительной проверки контрагента несёт определённые риски и может нанести непоправимый ущерб любому предприятию.

Теперь нет необходимости обращаться в нотариальную контору по месту оформления документов, чтобы убедиться в их достоверности. Пользователь сможет это сделать через "[Справочный сервис проверки нотариальных документов](#)".

Для получения справки необходимо заполнить информацию об интересующем документе, ввести Ф.И.О. нотариуса и получить результат.

Источник: [Справочный сервис проверки нотариальных документов](#)

### **3.3 Дополнительные способы проверки дееспособности продавца квартиры**

Если Продавец квартиры категорически отказывается сходить на прием в психо- и наркодиспансеры для получения соответствующих справок, необходимо помнить, что это не единственный способ подтвердить дееспособность лица. Безусловно, отказ от получения этих документов выглядит подозрительно и возможно вызван желанием Продавца скрыть от Покупателя важную информацию, касающуюся его дееспособности.

В любом случае, необходимо запросить из Росреестра документ под названием «Сведения о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным» в отношении собственника квартиры. Данный документ, в отличие от справки из ПНД, можно получить по доверенности от собственника.

Дополнительным, но весьма ненадежным аргументом в пользу дееспособности Продавца будет являться наличие у него водительского удостоверения и разрешения на ношение оружия. Поскольку предназначением данных документов не является непосредственно удостоверение дееспособности лица, мы не рекомендуем ориентироваться на данные документы при совершении сделки.

Наиболее действенным подтверждением дееспособности Продавца на момент совершения сделки является добровольное медицинское освидетельствование лица. Данная процедура проводится соответствующим специалистом - психиатром с формального согласия проверяемого лица. Услуга это платная, возможна организация ее проведения по месту совершения сделки. По результатам Вы получаете заключение, что на момент совершения сделки лицо в достаточной мере обладало дееспособностью. Данное заключение может являться весомым доказательством в случае последующего оспаривания сделки на основании недееспособности Продавца.

При этом, нужно учитывать, что исход судебного спора зависит от обстоятельств конкретного дела, и если впоследствии вскроется, что Продавец многие годы состоял на учете в связи с алкогольной зависимостью, даже при наличии добровольного освидетельствования исход спора может быть неблагоприятным, но все же с гораздо меньшей вероятностью.

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

### **3.4 Как получить архивную (расширенную) выписку из домовой книги?**

Архивная (расширенная) выписка из домовой книги представляет собой документ, который позволяет установить всех лиц, когда – либо проживавших в квартире, были ли они выписаны, а если были, то по каким основаниям. Эта информация поможет сделать вывод о том, не были ли нарушены права лиц, проживавших в квартире. Дело в том, что нарушение прав

предыдущих жильцов (например, при приватизации) может стать основанием для признания сделки купли – продажи квартиры недействительной.

За получением архивной выписки из домовой книги могут обратиться собственники (наниматели) жилых помещений, зарегистрированные по месту жительства и месту пребывания в жилых помещениях, в отношении которых запрашивается выписка. Иное лицо может получить выписку при наличии доверенности от вышеуказанных лиц.

Указать конкретный орган, в который необходимо обратиться за получением архивной выписки, не представляется возможным, поскольку это зависит от типа объекта и сложившейся на данной территории системы управления жилищным хозяйством. Например, в Москве для получения архивной выписки необходимо обратиться в многофункциональный центр, созданный на территории района, а если он не создан, то в Единый информационно – расчетный центр.

## **Какие документы нужны для получения архивной выписки**

При обращении за получением архивной выписки физическому лицу необходимо представить запрос на предоставление выписки, а также паспорт или иной документ удостоверяющий личность. Если запрос подает иное лицо, то необходимо представить доверенность от собственника жилого помещения.

Сроки выдачи архивной выписки зависят от правил, установленных уполномоченным органом. К примеру, в Москве выписка предоставляется, как правило, в день обращения.

### [Административный регламент по получению архивной выписки в Москве](#)

Что касается получения расширенных выписок из домовых книг в Московской области - здесь отсутствует единый документ, регламентирующий предоставление услуги по выдаче документов жилищного учета. Каждый муниципалитет разрабатывает для этого собственный регламент, с учетом положений Устава соответствующего муниципального образования.

### [Пример административного регламента по получению архивной выписки в Московской области](#)

## **Что делать, если уполномоченный орган отказывает в выдаче архивной выписки**

Бывают случаи, когда уполномоченные органы отказывают в выдаче архивной выписки, ссылаясь, например, на то, что в ней содержатся персональные данные иных лиц, которые не могут быть предоставлены без их согласия. В этом случае возникает весьма неоднозначная ситуация. С одной стороны, в законодательстве не содержится запрета на предоставление информации обо всех когда-либо прописанных в квартире лицах собственнику. Напротив, исходя из смысла правомочий собственника, именно он (либо уполномоченное им лицо) вправе запросить данную информацию о принадлежащем ему объекте недвижимости.

С другой стороны, архивная выписка действительно содержит информацию о гражданах, снятых с регистрационного учета с указанием адреса нового места жительства, а, следовательно, указанные сведения являются конфиденциальными и в силу ст.7 ФЗ «О персональных данных» не могут быть предоставлены третьим лицам без согласия этих граждан.

На наш взгляд, в ситуации, когда уполномоченный орган отказывает в предоставлении архивной выписки из домовой книги по причине наличия в ней персональных данных третьих лиц, собственнику следует обратиться с запросом о предоставлении такой выписки «за изъятием персональных данных третьих лиц», поскольку в законодательстве не содержится прямого запрета на представление таких запросов.

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

### ***3.5 Новый вид выписок: Выписки о переходе прав на объект***

В данном виде выписок предоставляются сведения обо всей истории зарегистрированных прав на объект с момента внесения сведений о нем в ЕГРП. Из Выписки можно понять, кто являлся предыдущим правообладателем недвижимости, и установить, не производилась ли за короткий период времени многократная перепродажа объекта, что может свидетельствовать о серьезных рисках покупки такой недвижимости.

Данный документ позволяет получить больший объем информации об объекте, а также сверить официальные данные с историей недвижимости, которую описывает Продавец.

#### [Пример выписки](#)

Заказать выписку [можно тут](#)

### ***3.6 Получаем данные отчетов об определении кадастровой стоимости объектов на текущую дату, а также на предыдущие даты оценки.***

На сайте Росреестра доступен новый интересный сервис «Фонд данных государственной кадастровой оценки», с помощью которого по кадастровому номеру объекта недвижимости можно получить данные отчетов об определении кадастровой стоимости объектов на текущую дату, а также на предыдущие даты оценки.

Кроме того, доступна возможность скачивания файла с соответствующим отчетом.

Услуга бесплатная.

Сервис доступен по [ссылке](#)

### ***3.7 В сфере нотариата произошли три крупных события, которые будут иметь масштабные последствия для рынка недвижимости.***

Госрегистрация права собственности на квартиру через интернет из обещаний превращается в реальность. Нотариусам дали новые полномочия при установлении личности граждан, то есть усилили защиту от мошенничества. Ну и главное – спустя год после ожесточенных споров появился новый проект базового закона о нотариате.

## **Росреестр уходит в виртуальность**

Уже в этом месяце в Петербурге может стать возможной государственная регистрация права собственности на объект недвижимости всего за один день.

Напомним: согласно вступившему в силу с 1 января 2015 года Федеральному закону № 457 срок регистрации на основании нотариально удостоверенных документов сокращен до трех рабочих дней, а в случае представления этих документов в электронной форме – до одного рабочего дня. Однако в Петербурге эта законодательно закрепленная норма до сих пор не исполнялась из-за технических проблем.

Действительно, в Северной столице регистрация через нотариуса обычно проходит в три раза быстрее, чем в простой письменной форме, и все равно положенные по закону сроки постоянно нарушаются. По словам риэлторов, в некоторых районах ждать регистрацию приходится более месяца. Но, как сообщил БН президент Нотариальной палаты Санкт-Петербурга Петр Герасименко, буквально в эти дни завершается первая в городе регистрация через интернет. Участвующие в эксперименте два петербургских нотариуса столкнулись с массой технических проблем, тем не менее дело движется к благополучному завершению.

При этом с июля по всей стране сменится внешний вид свидетельств о праве собственности на недвижимость (см. справку БН).

### **Как изменится внешний вид свидетельств о праве собственности**

Свидетельства о праве собственности на номерных бланках со степенями защиты выдавать перестанут.

Новое свидетельство воспроизводится на белом бланке формата А4, заверяется подписью государственного регистратора и гербовой печатью, номер свидетельства соответствует номеру записи о государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав (ЕГРП).

Сам же факт владения недвижимостью будет подтверждать не бланк, а запись в архиве Росреестра. Соответственно, свидетельство с синей печатью собственник может заказывать и получать многократно, благо бумага не является правоустанавливающим документом.

«Все ранее выданные свидетельства, независимо от формы и цвета, имеют законную силу, их обмен на новые образцы не требуется», – уточняют в Росреестре.

### ***Улыбнитесь, вас снимает видеокамера***

В сфере нотариальных услуг обращает на себя внимание и другое важное событие.

Так, 30 марта Владимир Путин подписал ФЗ № 67. Кроме прочего, данным законом определяются требования к нотариально оформленному документу и документам, представляемым для совершения нотариального действия. Также уточняется процедура установления личности гражданина, обратившегося за совершением нотариального действия. Например, нотариусу предоставляется право записывать диалог с посетителем на видео (см. справку БН).

### **Порядок проверки личности обратившегося к нотариусу**

Согласно ФЗ № 67 от 30.03.2015 с 01.07.2015 усложняется процедура установления личности лица, обратившегося за совершением нотариального действия.

- Гражданин предъявляет паспорт или другие документы, удостоверяющие его личность
- Нотариус проверяет подлинность и действительность предъявленных документов с использованием государственных информационных ресурсов, к которым ему будет открыт онлайн-доступ
- Для проверки подлинности документов нотариус может применять специальные технические и программно-технические средства
- Процедуру совершения нотариальных действий нотариус вправе фиксировать на видео
- При сомнениях в подлинности предъявленных документов нотариус имеет право запросить информацию о подлинности документов в государственных органах, их выдавших

Эксперты соглашаются, что таким образом процедура установления личности становится более надежной. Это должно сократить количество случаев мошенничества. Кроме того, новый закон наделяет нотариуса некоторыми правоохранительными функциями, причем это уже не случайный факт, а тенденция.

На V Петербургском международном юридическом форуме министр юстиции РФ Александр Коновалов отметил, что Министерство юстиции всегда выступало и продолжает выступать за расширение юрисдикции нотариата. Как подчеркивает министр, именно обращение к нотариусу является на сегодняшний день «идеальным способом профилактики экономического мошенничества».

## ***Наследственный договор и все-все-все***

25 мая председатель Комитета Госдумы по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству Павел Крашенинников внес в Госдуму проект базового закона о нотариате и нотариальной деятельности.

СМИ обратили внимание, что в законопроекте снова говорится об обязательном нотариальном удостоверении сделок с недвижимостью. Но подобные пункты традиционно появляются в проектах различных поправок к регламентирующим нотариальную деятельность законам и исчезают на стадии второго чтения.

Если супруги живут в мире и согласии, то они смогут составить совместное завещание – сейчас это невозможно

Впрочем, и без этого законодательная инициатива имеет ряд новелл, вызвавших бурное обсуждение среди профессионалов. Так, законопроект сулит изменения нормам наследования. Например, сбор необходимых справок с наследников частично перекладывается на нотариусов. Допускается составление супругами общего завещания – что в настоящий момент невозможно. Оговаривается, что совместное завещание утрачивает свою силу при разводе, а также в случае, если потом один из супругов напишет собственное завещание.

Будет допускаться заключение договора наследодателя с будущими наследниками, то есть двусторонняя сделка. Напомним, что в настоящее время разрешается только завещание с условиями, которое остается односторонней сделкой. В частности, завещатель в любой момент может документ переписать.

В проекте закона есть даже параграф, позволяющий признавать уже умершего наследодателя банкротом, что избавляет наследников от кредитных претензий. Уточним: такое будет возможно, если дело о банкротстве физлица было возбуждено еще при его жизни.

Новый законопроект без внятных механизмов реализации может привести к огромным проблемам на нотариальном рынке

По словам Петра Герасименко, нотариальное сообщество встретило законопроект неоднозначными оценками. Часть нововведений вполне здравые, но в целом закон критикуется. «В проекте множество новаций, но совершенно не расписаны механизмы их реализаций», – поясняет президент Нотариальной палаты Санкт-Петербурга. Кроме того, он видит общую для нотариусов, наследников и регистраторов проблему в следующей новелле: в предложении выдавать свидетельства о праве на наследство без указания конкретного имущества, а только с указанием долей в праве. «Это может вызвать огромные проблемы», – полагает эксперт. Попробуйте себе представить: как Росреестр будет регистрировать долю не от конкретной квартиры или машины, а от некоей общей «наследственной массы»?

Источник: [Бюллетень недвижимости](#)

**Спасибо за внимание!**

---

## Ответственный редактор Дайджеста

Казанкова Елена Владимировна – управляющий партнер Компании «Юридическое бюро», обладающая более 9-летним опытом судебной практики в области недвижимости.

[Подробнее об авторе](#)



## **Контактная информация**

Компания "Юридическое бюро"

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

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

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

тел./факс: +7 495 625 95 24

