



Дайджест правовых новостей для риэлторов №3 *Июль 2015*

Содержание:

1. Новости законодательства

1.1 Выписку из ЕГРЮЛ и ЕГРИП в электронном виде можно получить бесплатно

1.2 С 1 сентября изменятся правила легализации и сноса самовольных построек. Уточнены понятие самовольной постройки, а также условия, при которых суд может легализовать самовольную постройку.

1.3 О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации

1.4 Разъяснены вопросы оспаривания кадастровой стоимости недвижимости

1.5 Для отправки юридически значимых сообщений можно использовать электронную почту

1.6 "Недострой" признается объектом незавершенного строительства, если возведен его фундамент

1.7 Новый сервис «Сведения о физических лицах, являющихся руководителями или учредителями (участниками) нескольких юридических лиц».

1.8 Новый сервис «Расчет налога на имущество физических лиц»

1.9 ФСБ хочет отменить свободный порядок получения данных о владельцах недвижимости из ЕГРП

1.10 С 1 сентября изменятся правила легализации и сноса самовольных построек

1.11 Минэкономразвития разъяснило условие постановки на кадастровый учет перепланированных помещений

1.12 С 12 октября нотариусы не смогут требовать от клиентов предоставить сведения из ЕГРП

1.13 Долевое участие в строительстве могут запретить

1.14 Опубликован Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"

1.15 В планах Минприроды разрешить строительство в лесах

1.16 Минстрой и Минприроды спорят о том, чья строительная экспертиза важнее

1.17 Президент РФ на три года освободил малый бизнес от проверок

1.18 В Подмосковье упрощена схема пересмотра кадастровой стоимости земельных участков

- [1.19 Выдача отдельных выписок из ЕГРП на объекты недвижимости, составляющие общее имущество в многоквартирном доме, законодательством не предусмотрена](#)
[1.20 Принят новый закон для регулирования отношений в сфере госрегистрации недвижимости](#)

[2. Судебная практика](#)

- [2.1 Опубликован второй за 2015 год обзор судебной практики ВС РФ](#)
[2.2 "Недострой" признается объектом незавершенного строительства, если возведен его фундамент](#)
[2.3 Верховный суд объяснил, как при разводе поступать с домами без документов](#)
[2.4 Судебные расходы по делу о пересмотре кадастровой стоимости может понести заявитель](#)
[2.5 Повышенная плата за пользование имуществом после прекращения аренды не является неустойкой](#)
[2.6 Верховный суд разъяснил, как бесплатно получить участок земли](#)
[2.7 Разрешение на строительство надо получать до начала застройки](#)
[2.8 ВС РФ: предмет договора согласован, если стороны имеют о нем одинаковое представление](#)
[2.9 Предъявить иск о сносе самовольной постройки можно в течение трех лет](#)
[2.10 ВС РФ: постройка признается самовольной, если не соответствует РВИ земельного участка](#)
[2.11 ВС РФ: на незавершенную самовольную постройку может быть признано право собственности](#)

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

- [3.1 О самых значимых событиях, отразившихся на рынке недвижимости как московского региона, так и всей страны по мнению риэлторов.](#)
[3.2 О рисках приобретения недвижимости на рынке вторичного жилья](#)
[3.3 Что нужно знать о новом законе госрегистрации недвижимости](#)
[3.4 Все о том, что такое перепланировка – в вопросах и ответах](#)
[3.5 О рисках занижения цены сделки купли-продажи квартиры](#)
[3.6 Что такое самовольная постройка](#)
[3.7 О покупке недвижимости по договору переуступки](#)
[3.8 Маленькие хитрости работы с Росреестром](#)
[3.9 Почему юридические услуги стоят так дорого?](#)

[Ответственный редактор дайджеста](#)
[Контактная информация](#)

1. Новости законодательства

1.1 Выписку из ЕГРЮЛ и ЕГРИП в электронном виде можно получить бесплатно

На сайте ФНС России запущена модернизированная версия сервиса, позволяющего бесплатно получить выписку (справку) со сведениями из ЕГРЮЛ и ЕГРИП о юрлице или ИП.



Источник - [Консультант Плюс](#)

Воспользоваться сервисом можно по [ссылке](#)

1.2 С 1 сентября изменятся правила легализации и сноса самовольных построек. Уточнены понятие самовольной постройки, а также условия, при которых суд может легализовать самовольную постройку.

Госдума приняла сразу во втором и третьем чтениях и направила в Совет Федерации [законопроект № 759 895-6](#), который изменяет и дополняет нормы статьи 222 ГК РФ о самовольной постройке (изначально проект касался другого вопроса — сохранения силы договоров, заключенных на территориях Республики Крым и города Севастополя до дня их принятия в РФ).

Уточнено понятие самовольной постройки — это здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Также уточняются условия, при которых суд может легализовать самовольную постройку.

К прежним условиям (принадлежность участка, на котором возведена постройка, истцу на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, а также отсутствие нарушения прав и охраняемых законом интересов других лиц сохранением постройки и отсутствие угрозы жизни и здоровью граждан) добавились дополнительные условия. Во-первых, в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, должно иметь права, допускающие строительство на нем данного объекта. Во-вторых, на день обращения в суд постройка должна соответствовать параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах.

Кроме того, подробно урегулирован порядок принятия органами местного самоуправления решения о сносе самовольной постройки (сроки и порядок уведомления лица, построившего такой объект, действия в случае невозможности выявить незаконного застройщика и т. д.). Важно, что органы местного самоуправления вправе принять решение о сносе не любой самовольной постройки, а только такой, которая возведена на участке, не предоставленном в установленном порядке для этих целей, если этот участок расположен в зоне с особыми условиями использования территорий (за исключением зоны охраны объектов культурного наследия народов РФ) или на территории общего пользования либо в полосе отвода инженерных сетей федерального, регионального или местного значения. Новая редакция статьи 222 ГК РФ вступит в силу с 1 сентября 2015 года.

Источник: [Журнал «Юрист компании»](#)

1.3 О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации

Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации №25 от 23 июня 2015 года

Постановление можно скачать по [ссылке](#)

1.4 Разъяснены вопросы оспаривания кадастровой стоимости недвижимости

Перечислены в том числе требования, которые нужно заявлять в судебном порядке для такого оспаривания (об установлении в отношении недвижимости ее рыночной стоимости и др.), и особенности распределения судебных расходов. Также указано, как рассчитать госпошину при подаче соответствующих заявлений.

Документ: [Постановление Пленума ВС РФ от 30.06.2015 N 28](#)

Источник: [Консультант Плюс](#)

1.5 Для отправки юридически значимых сообщений можно использовать электронную почту

Направить требования, уведомления и иные юридически значимые сообщения по общему правилу можно также с помощью факсимильной связи или другим способом. При этом важно, чтобы выбранный способ отправки позволял достоверно определить, от кого исходит сообщение и кто является адресатом.

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

Источник: [Консультант Плюс](#)

1.6 "Недострой" признается объектом незавершенного строительства, если возведен его фундамент

Строящийся объект может быть признан недвижимостью, если по крайней мере полностью сооружен фундамент или завершены аналогичные работы. При этом замощение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является частью участка и не признается самостоятельной недвижимостью.

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

Источник: [Консультант Плюс](#)

1.7. На сайте ФНС РФ появился новый сервис «Сведения о физических лицах, являющихся руководителями или учредителями (участниками) нескольких юридических лиц».

Сведения можно получить как по конкретному физическому лицу, так и в виде списка обо всех лицах с таким признаком. По последним данным почти каждое пятое лицо с признаком множественного участия в деятельности юридических лиц является жителем Москвы.

Сведения электронного сервиса обновляются еженедельно.

Сервис доступен по [ссылке](#).

1.8 На сайте ФНС РФ появился новый сервис «Расчет налога на имущество физических лиц»

Исчисление налога на имущество физических лиц осуществляется исходя из кадастровой стоимости каждого объекта недвижимого имущества, принадлежащего собственнику на праве собственности. Для работы с сервисом нужно указать кадастровый номер объекта недвижимости.

Сервис доступен по [ссылке](#).

1.9 ФСБ хочет отменить свободный порядок получения данных о владельцах недвижимости из ЕГРП

ФСБ России приступило к разработке законопроекта, которым предполагается ввести ограничения на получение из ЕГРП персональных данных владельцев недвижимости. Уведомление об этом [размещено](#) на едином госпортале проектов правовых актов.

Как отмечают разработчики проекта, согласно статье 7 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" сведения, содержащиеся в [Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним](#), являются общедоступными и предоставляются по запросам любых лиц. При этом выписка из ЕГРП содержит не только описание объекта недвижимости, точный адрес его места нахождения и ограничения (обременения) прав на него, но и информацию о конкретном правообладателе такого объекта с указанием его персональных данных.

Такой механизм предусмотрен для обеспечения юридической чистоты гражданско-правовых сделок с недвижимостью. Однако, как считают в ФСБ, ссылаясь на правоприменительную практику, в настоящее время он "во многом перестал отвечать целям, для которых он создавался".

По данным спецслужбы, все чаще целью запроса о предоставлении сведений из ЕГРП становится не объект недвижимости, а персональные данные его правообладателя. Сопоставление этой информации со сведениями из других источников позволяет идентифицировать граждан по их персональным данным. В дальнейшем такие сведения могут использоваться в преступных либо компрометирующих целях.

Кроме того, такая ситуация негативно отражается на применении отдельных мер по государственной защите. В частности, наличие в свободном доступе данной информации значительно облегчает поиск лица, в отношении которого применена такая мера.

Аналогичная ситуация, как указывают авторы проекта, складывается при обращении к сведениям, содержащимся в Государственном кадастре недвижимости, Едином государственном реестре прав на воздушные суда, в судовых реестрах, предусмотренных законодательством РФ.

Предлагается, что будущий закон получит название "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации, регулирующие вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Источник: [Право.ру](#)

1.10 С 1 сентября изменятся правила легализации и сноса самовольных построек

Госдума приняла законопроект, который изменяет и дополняет нормы статьи 222 ГК РФ о самовольной постройке. Уточнены понятие самовольной постройки, а также условия, при которых суд может легализовать самовольную постройку.

Госдума приняла сразу во втором и третьем чтениях и направила в Совет Федерации [законопроект № 759 895–6](#), который изменяет и дополняет нормы статьи 222 ГК РФ о самовольной постройке (изначально проект касался другого вопроса — сохранения силы договоров, заключенных на территориях Республики Крым и города Севастополя до дня их принятия в РФ).

Уточнено понятие самовольной постройки — это здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Также уточняются условия, при которых суд может легализовать самовольную постройку. К прежним условиям (принадлежность участка, на котором возведена постройка, истцу на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, а также отсутствие нарушения прав и охраняемых законом интересов других лиц сохранением постройки и отсутствие угрозы жизни и здоровью граждан) добавились дополнительные условия. Во-первых, в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, должно иметь права, допускающие строительство на нем данного объекта. Во-вторых, на день обращения в суд постройка должна соответствовать параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах.

Кроме того, подробно урегулирован порядок принятия органами местного самоуправления решения о сносе самовольной постройки (сроки и порядок уведомления лица, построившего такой объект, действия в случае невозможности выявить незаконного застройщика и т. д.).

Важно, что органы местного самоуправления вправе принять решение о сносе не любой самовольной постройки, а только такой, которая возведена на участке, не предоставленном в установленном порядке для этих целей, если этот участок расположен в зоне с особыми условиями использования территорий (за исключением зоны охраны объектов культурного наследия народов РФ) или на территории общего пользования либо в полосе отвода инженерных сетей федерального, регионального или местного значения.

Новая редакция статьи 222 ГК РФ вступит в силу с 1 сентября 2015 года.

Источник: [Юрист компании](#)

1.11 Минэкономразвития разъяснило условие постановки на кадастровый учет перепланированных помещений

В своем письме ведомство разъясняет, что постановка на государственный кадастровый учет с подготовкой технического плана можно производить только в отношении жилого фонда, являющегося составной частью многоквартирного жилого дома. В то время как жилые помещения в индивидуальном жилом доме не могут получить статус, позволяющий выступать самостоятельным игроком на гражданско-правовом поле.

Министерство также напомнило, что многоквартирный дом, возведенный на землях ИЖС без разрешительной документации, считается самовольным строением.

Источник: [Экспертный центр при институте судебных экспертиз и криминалистике](#)

1.12 С 12 октября нотариусы не смогут требовать от клиентов предоставить сведения из ЕГРП

Запрет распространяется на случаи совершения нотариальных действий. Страховым и кредитным организациям также нельзя будет требовать от клиентов данные из ЕГРП, чтобы осуществлять страхование и банковские операции (другие сделки) соответственно.

Документ: Федеральный закон от 13.07.2015 N 259-ФЗ

Источник: [Консультант Плюс](#)

1.13 Долевое участие в строительстве могут запретить

Федеральные власти по инициативе руководства Московской области обсуждают отказ от долевого строительства жилья. На совещании в пятницу, 24 июля, эту идею поддержал первый заместитель Председателя правительства Игорь Шувалов. Полный отказ может вступить в силу с 2020 года. В качестве временной альтернативы рассматривают заключение с 2016 года трехсторонних договоров между покупателем квартиры, застройщиком и банком. При такой схеме на банки могут также возложить контроль за целевым использованием средств дольщиков.

Идею обсуждали на заседании президентского Совета по жилищной политике и повышению доступности жилья, прошедшем под председательством Игоря Шувалова. Он поддержал предложенные губернатором Московской области Андреем Воробьевым поправки в Закон № 214-ФЗ об участии в долевом строительстве, которые, по [информации](#) РБК, приведут к полному отказу от привлечения денег через систему долевого строительства с 2020 года. Первый вице-премьер заявил о необходимости принятия поправок в осеннюю сессию Госдумы.

В прошлом году вступили в силу изменения в Закон № 214-ФЗ, призванные повысить экономическую защиту дольщиков. В частности, при продаже квартир в недостроенном доме девелопер должен обеспечить исполнение своих обязательств гарантией либо заключить договор страхования или вступить в общество взаимного страхования. Впрочем, проблемы обманутых дольщиков это окончательно не решило. На начало 2015 года в России их было около 70 тыс. человек, сообщил в январе депутат Александр Хинштейн. Из них в Московской области — 10 тыс. человек (см. [здесь](#) и [здесь](#)).

Представленный на совещании проект предполагает, что с 1 января 2016 года будет использоваться новая схема привлечения денег граждан — заключение трехстороннего договора между банком, покупателем жилья и застройщиком. Средства дольщиков будут поступать на специальный счет в банке, и он будет направлять их на финансирование проекта. Контроль за использованием средств, возможно, также будет возложен на банки. Андрей Воробьев обращал внимание, что ВТБ и Сбербанк уже научились осуществлять такой контроль. Если эту практику можно будет описать и она «не убьет рынок», то соответствующие поправки можно будет включить в законопроект, согласился Игорь Шувалов. При этом страхование ответственности застройщика, по проекту, будет заменено на банковскую гарантию и привлеченные от граждан средства не должны будут превышать ее размера.

Проект предусматривает, что с 2020 года продавать квартиры застройщики смогут только после сдачи дома в эксплуатацию. Фактически это означает полный отказ от системы долевого участия граждан в строительстве жилья. Последствием станет изменение схемы финансирования строительства — оно будет полностью осуществляться за счет собственных средств застройщиков или полученных ими займов и кредитов. Покупатели лишатся возможности приобрести жилье еще на стадии строительства со скидкой, но, с другой стороны, они не будут нести инвестиционные риски.

Серьезное обсуждение идеи запретить привлечение средств граждан для строительства жилья может свидетельствовать о том, что в правительстве осознают: как бы ни ужесточалось регулирование договора долевого участия, полностью обезопасить дольщиков не удастся. Эту проблему в начале 2013 года поднимал в своем [блоге](#) на Закон.ру Роман Бевзенко. Тогда он также высказывался за отказ от существующей модели долевого участия в строительстве. Однако такая мера оправдана в первую очередь в отношении граждан-потребителей, которые не способны адекватно оценить риски при финансировании проекта строительства. Пока неизвестно, коснется ли возможный запрет на долевое участие в строительстве только их или также и предпринимателей.

Источник: [Закон.ру](#)

1.14 Опубликован Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"

Документ подписан 13 июля 2015 года и вступает в силу 1 января 2017 года.

Источник: [Российская газета](#)

1.15 В планах Минприроды разрешить строительство в лесах

Министерство природных ресурсов РФ подготовило законопроект, который позволяет строить в лесах капитальные сооружения и огораживать их.

Чиновники полагают, что на фоне сокращения государственных субсидий нововведение позволит получить средства для поддержки лесного хозяйства за счет инвестиций в туризм.

Законопроект разработан для реализации поручения Владимира Путина, который ранее распорядился усовершенствовать законодательство в сфере лесной рекреации. Необходимость доработки Лесного кодекса в ведомстве объясняют тем, что действующий запрет на строительство в лесах мешает инвестициям «в развитие территорий» и ограничивает развитие «организованного туризма». Кроме того, якобы из-за него идет поток обращений в органы власти с ходатайствами о перевод земель под лесами в земли иных категорий.

При этом законопроект предусматривает разрешение строительства и эксплуатации объектов в охранных и санитарно-защитных зонах. «В целях обеспечения безопасности граждан и создания необходимых условий для эксплуатации таких объектов» Минприроды предлагает разрешить их огораживание.

Авторы поправок также предлагают разрешить строить в лесах не только временные постройки, но и «иные объекты, используемые для организации отдыха граждан и туризма». В законопроекте не определено, что это за объекты, однако их также предлагается разрешить огораживать.

Источник: [Информационный обзор практики Недвижимости и строительства](#)

1.16 Минстрой и Минприроды спорят о том, чья строительная экспертиза важнее

Минстрой и Минприроды спорят о полномочиях по проведению государственной экологической экспертизы проектной документации особо опасных объектов капитального строительства — устранить дублирование этих функций поручил курирующий строительство вице-премьер Дмитрий Козак. Участники рынка считают, что экспертиза сегодня не обеспечивает безопасности строек, а ведомства конкурируют за рынок больших денег и административные рычаги.

Источник: [Информационный обзор практики Недвижимости и строительства](#)

1.17 Президент РФ на три года освободил малый бизнес от проверок

Президент России Владимир Путин подписал закон, который на три года (с 1 января 2016 года по 31 декабря 2018 года) освобождает малый бизнес от проверок со стороны органов муниципального и государственного контроля. На время «надзорных каникул» соответствующим органам запрещается проводить плановые проверки юридических лиц и индивидуальных предпринимателей из сферы малого бизнеса.

Источник: [Информационный обзор практики Недвижимости и строительства](#)

1.18 В Подмосковье упрощена схема пересмотра кадастровой стоимости земельных участков

В Московской области разработана упрощенная схема обжалования завышенной кадастровой стоимости. Нужно заполнить специальную форму обращения в электронном виде, которая размещена на сайте Минимущества МО. Если в кадастровой стоимости есть ошибка, власти ее исправят и внесут верные данные в федеральный кадастр, причем тем же числом, когда проводилась первоначальная оценка. Единственные затраты, которые понесет в этом случае собственник, — временные: на выявление и устранение ошибки потребуется от полутора до трех месяцев.

Источник: [Информационный обзор практики Недвижимости и строительства](#)

1.19 Выдача отдельных выписок из ЕГРП на объекты недвижимости, составляющие общее имущество в многоквартирном доме, законодательством не предусмотрена

Разъяснены особенности государственной регистрации прав на жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме (МКД).

В частности, согласно Федеральному закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в МКД одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

В связи с этим право общей долевой собственности на общее имущество в МКД возникает у собственников помещений в силу закона. Вместе с тем государственная регистрация права общей долевой собственности на объект недвижимости, являющийся общим имуществом в МКД, обязательна в случаях, когда данный объект передается в пользование (например, в аренду) какому-либо лицу или является предметом иных сделок, на основании которых право общей долевой собственности ограничивается (например, соглашения о сервитуте), и такие сделки (ограничения (обременения) права) подлежат обязательной государственной регистрации.

Также отмечается, что МКД в целом не является объектом гражданских прав, т.е. объектом недвижимости, права на который подлежат государственной регистрации. Государственной регистрации подлежат права на жилые и нежилые помещения, расположенные в нем, а также на объекты недвижимости, составляющие общее имущество.

Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости" допускается одновременное наличие в государственном кадастре недвижимости (ГКН) сведений и о МКД, и о помещениях, в нем расположенных.

Орган кадастрового учета при постановке на учет МКД осуществляет постановку на учет всех расположенных в нем помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком доме).

Документ: Письмо Росреестра от 20.03.2015 N 14-03669/15 «О государственной регистрации прав на жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме»

Источник: [Консультант Плюс](#)

1.20 Принят новый закон для регулирования отношений в сфере госрегистрации недвижимости

[Законом](#) вводится Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Он будет вестись исключительно в электронном виде и [включать](#), в частности, кадастр недвижимости и реестр прав на недвижимость. Также упростится регистрация этих прав и постановка недвижимости на кадастровый учет.

Документ: Федеральный [закон](#) от 13.07.2015 N 218-ФЗ

Источник: [Консультант Плюс](#)

2. Судебная практика

2.1 Опубликован второй за 2015 год обзор судебной практики ВС РФ

В документе обобщена практика, в частности, по гражданским, экономическим и административным спорам. Даны рекомендации по применению положений о банкротстве, договорах, защите интеллектуальных прав, оказании банковских услуг и др. Также разъяснены спорные вопросы, возникающие в судебной практике.

Документ: Обзор судебной практики ВС РФ N 2 (2015), утвержденный Президиумом ВС РФ 26.06.2015

Скачать обзор можно по [ссылке](#).

2.2 "Недострой" признается объектом незавершенного строительства, если возведен его фундамент

Строящийся объект может быть признан недвижимостью, если по крайней мере полностью сооружен фундамент или завершены аналогичные работы. При этом замощение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является частью участка и не признается самостоятельной недвижимостью.

Документ: Постановление Пленума ВС РФ от 23.06.2015 N 25

Источник: [Консультант Плюс](#)

2.3 Верховный суд объяснил, как при разводе поступать с домами без документов

Неприятную, но очень часто встречающуюся житейскую ситуацию рассмотрел Верховный суд РФ. Он по жалобе истицы перечитал ее дело о разделе совместно нажитого имущества, в котором ей отказали в дележе недостроенного дома.

Источник: http://www.supcourt.ru/Show_pdf.php?Id=10185

2.4 Судебные расходы по делу о пересмотре кадастровой стоимости может понести заявитель

Такое распределение возможно, если заинтересованное лицо не оспаривает основание возникновения и содержание права на установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной. Аналогичное правило с 15 сентября будет действовать и для административных истцов.

Документ: [Постановление Пленума ВС РФ от 30.06.2015 N 28](#)

Источник: [Консультант Плюс](#)

2.5 Повышенная плата за пользование имуществом после прекращения аренды не является неустойкой

В договоре можно предусмотреть повышенную арендную плату за период фактического пользования имуществом после прекращения действия договора. Поскольку такая плата, по мнению суда, не является неустойкой, ее нельзя снизить по правилам ст. 333 ГК РФ об уменьшении явно несоразмерной неустойки.

Документ: Постановление АС Северо-Западного округа от 16.06.2015 по делу N А56-42844/2014

2.6 Верховный суд разъяснил, как бесплатно получить участок земли

Верховный суд проанализировал, как на протяжении трех лет в регионах рассматривали судебные споры, связанные с дачными и садоводческими объединениями граждан.

Подобные анализы судебной практики особенно актуальны в разгар дачного сезона, когда граждане большую часть своего свободного времени проводят на ставших родными сотках.

Острых вопросов и конфликтных ситуаций в садоводческих товариществах рождается немало. Один из таких непростых вопросов - как оформить право собственности на садоводческий участок. Дело в том, что законодательство в этом плане у нас в последнее десятилетие менялось, а выдавали по 6 соток сотрудникам некоторые предприятия еще в прошлом веке, не задумываясь о будущем. Поэтому у многих дачников есть, что называется, проблема с документами. Где-то это просто пожелтевшая справка садоводческого товарищества дремучих годов, где-то и такой справки нет. Да и большинства тех предприятий уже не существует.

Как поступать дачникам в наше время, когда дача есть, а ни продать, ни подарить, ни завещать ее нельзя, если она не оформлена в частную собственность?

Верховный суд признает, что по поводу признания прав собственности на участок, расположенный на территории садоводческого или дачного товарищества, в стране так и не сложилась единообразная судебная практика. Проще говоря, то, что в одних регионах суды разрешают, в других запрещают.

Одни суды, когда рассматривают иски дачников о приватизации их же собственных участков, рассуждают следующим образом. Если садовод принес иск к местным чиновникам о признании за ним права собственности на землю, то ему следует отказать. Потому, что требование садовода незаконно. Земельные участки садоводческих товариществ "не сформированы как объекты права", не поставлены на кадастровый учет, им не присвоен кадастровый номер. Поэтому право собственности на эти участки не может быть зарегистрировано, что в силу 131-й статьи Гражданского кодекса является обязательным.

В противоположность такому мнению другие суды по поводу аналогичных исков заявляют следующее - формирование участка в установленном законом порядке с описанием и установлением его границ не является обязательным условием для его приватизации.

Такие суды считают, что важное значение имеют три обстоятельства. Первое - входит ли участок в состав садоводческого товарищества. Второе - если это объединение было создано до

вступления в силу Закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" № 66, то есть до 23 апреля 1998 года. И, в-третьих, если гражданин хочет получить участок в собственность бесплатно, он должен быть членом этого товарищества и пользоваться участком на законных основаниях. Верховный суд разъясняет, что именно эта позиция судов - правильная.

Что должен знать хозяин неприватизированного участка в садово-дачном некоммерческом товариществе? Вот разъяснения Верховного суда. По 25-й статье Земельного кодекса права граждан на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами и подлежат госрегистрации в соответствии с Законом "О госрегистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Рассматривая иски граждан о приватизации своих участков суды должны руководствоваться не только Земельным кодексом, Законом "О введении в действие Земельного кодекса РФ" и законом о госрегистрации, но и прежними законами.

Так, в соответствии с Порядком выдачи и регистрации свидетельств о праве собственности на землю, утвержденном Роскомземом 20 мая 1992 года, основанием для приватизации участков, которые люди получили до 1 января 1991 года, являются выданные в то время документы.

Прежде всего это государственные акты, решения соответствующих органов о предоставлении земельных участков. Ну а если эти документы отсутствуют, то их могут заменить так называемые земельно-шнуровые и похозяйственные книги и другие документы, которые есть в районных комитетах по земельной реформе и землеустройству, в органах архитектуры или у самих землепользователей.

В Законе "О введении в действие Земельного кодекса РФ" сказано, что если человек получил участок под садоводство, строительство дома или гаража на праве постоянного пользования или пожизненного владения еще до введения в действие Земельного кодекса, то он вправе зарегистрировать его на себя бесплатно. Есть, правда, исключения в законе, когда участок не дадут в частную собственность, но это касается единичных случаев. Их немного и все они перечислены в законе.

Если в документе на землю, выданном гражданину до принятия Земельного кодекса, не указано право или просто невозможно понять, на какое право гражданину дали участок, считается, что на праве собственности.

Особенности предоставления в собственность участков дачникам регулирует 28-я статья закона о садоводческих объединениях. Там прописано право граждан на приватизацию садовых участков, находящихся в бессрочной собственности.

По 25-й статье того же садоводческого закона граждане имеют право регистрировать такие участки без чьего-то разрешения или согласия каких-либо местных чиновников.

В качестве примера Верховный суд привел ситуацию с некой дачницей, которая обратилась в суд с иском к комитету муниципального имущества и земельных ресурсов городской администрации. Истица оспаривала отказ местных чиновников предоставить ей в собственность участок бесплатно, так как она член садоводческого товарищества.

Районный суд дачнице отказал, сославшись на то, что у нее нет правоустанавливающих документов на дом и участок. А ее земельный участок был поставлен на кадастровый учет лишь

в 2010 году. Членом же садоводческого товарищества истица стала в 2002 году. То есть после введения в действие Земельного кодекса.

Вышестоящий суд с таким решением не согласился и по просьбе дачницы его отменил и принял новое решение, адресованное местным чиновникам - передать женщине в собственность бесплатно ее участок. Апелляция заявила - садовое товарищество, о котором шел спор, появилось в 1995 году - до вступления в силу закона "О садовых товариществах". Участок дачница получила законно и он целиком находится на территории товарищества, а дама - член этого объединения.

То есть налицо все условия для бесплатной передачи земли истице.

Источник: [Российская газета](#)

2.7 Разрешение на строительство надо получать до начала застройки

Завод "Промсталь" начал строить жилой дом и только после этого обратился за разрешением на строительство. Однако городская администрация ему отказала, и завод пошел добиваться своего в суд. В первых двух инстанциях успеха он не имел: судьи расценили действия завода как "направленные на обход требований градостроительного законодательства и узаконивание самовольной постройки". А вот кассация округа, наоборот, решила, что ничего страшного завод не сделал и оснований для отказа не было. Точку в споре поставила эконо-коллегия Верховного суда

Источник: [Информационный обзор практики Недвижимости и строительства](#)

2.8 ВС РФ: предмет договора согласован, если стороны имеют о нем одинаковое представление

Условие о предмете договора считается выполненным, если стороны могут определить данный предмет и имеют о нем одинаковое представление. Несоблюдение требований к объекту недвижимости не свидетельствует о том, что стороны договора не достигли взаимопонимания в определении этого объекта.

Документ: Определение ВС РФ от 16.06.2015 N 4-КГ15-21

Источник - [Консультант Плюс](#)

2.9 Предъявить иск о сносе самовольной постройки можно в течение трех лет

Трехлетний срок исковой давности применяется, если самовольная постройка соответствует хотя бы одному из условий:

- не создает угрозы жизни и здоровью граждан;
- возведена на земельном участке с согласия его владельца.

В противном случае исковая давность не применяется.

2.10 ВС РФ: постройка признается самовольной, если не соответствует РВИ земельного участка

Постройка может быть признана самовольной, в том числе если возведена на земельном участке с нарушением его целевого назначения. Например, многоквартирный жилой дом построен на участке с видом разрешенного использования - для строительства магазина.

Документ: Определение ВС РФ от 09.06.2015 N 18-КГ15-85

Источник - [Консультант Плюс](#)

2.11 ВС РФ: на незавершенную самовольную постройку может быть признано право собственности

В рассмотренном случае при строительстве не допущено нарушений, осуществлены требуемые меры и согласования со всеми необходимыми службами. Кроме того, суд признал, что земельный участок находился в постоянном (бессрочном) пользовании лица, производившего строительство.

Документ: Определение ВС РФ от 02.06.2015 N 24-КГ15-4

Источник - [Консультант Плюс](#)

3. Практические советы, рекомендации, полезная информация

3.1 О самых значимых событиях, отразившихся на рынке недвижимости как московского региона, так и всей страны по мнению риэлторов.

Самым значимым событием, явно затрагивающим весь российский рынок недвижимости, по мнению большинства опрошенных игроков стало очередное снижение учётной ставки Центрального Банка РФ с 12,5 % до 11,5 %.

Денис Попов, управляющий партнёр Contact Real Estate, убеждён, что один процент каких-то фактических существенных изменений за собой не повлечёт, тем не менее, психологически эта инициатива крайне важна: рынок недвижимости, находящийся уже в течение целого года в «зоне турбулентности», постепенно возвращается к своей исходной докризисной стадии.

Софья Лебедева, генеральный директор компании «МИЭЛЬ-Новостройки», считает, что ситуация с ипотекой на рынке первичного жилья кардинально не изменится, так как 80 % таких ипотечных сделок заключается по программе господдержки. Однако следует ждать пересмотра ставок по стандартным ипотечным программам на первичном рынке и программам для апарт-апартаментов: «Сейчас средние ипотечные ставки по стандартным программам составляют

14,5-15 %. Самая низкая ставка у банка «Возрождение» — 13,5 %, и она была снижена буквально на днях».

Сергей Шлома, директор департамента вторичного рынка «ИНКОМ-Недвижимость», отмечает, что это событие сыграет положительную роль в дальнейшем повышении доступности ипотеки, особенно в сегменте вторичного жилья: «Ипотечные ставки всё ближе подбираются к психологически комфортным для покупателя 12 %, но это не означает, что люди встанут в очереди за кредитами. Чтобы ипотека стала вновь инструментом массового решения жилищных проблем, у потенциального заёмщика должна быть уверенность в своём материальном благополучии, а с этим сейчас дефицит».

Вартан Погосян, директор департамента маркетинга ТЕКТА GROUP, высказывает надежду, что снижение ставки повлечёт уменьшение и кредитной нагрузки для застройщиков, а это очень ожидаемо на рынке.

Григорий Ваулин, генеральный директор компании «Ферро-Строй», отмечает, что все эти ожидания не произойдут моментально: «Какое-то время у банков уйдёт на формирование новых условий и ковенант, но в среднесрочной перспективе произойдёт оживление на рынке кредитования, а это, в свою очередь, запустит новые стройки, и на рынок выйдут новые объекты».

Однако не все игроки разделяют столь оптимистические взгляды.

Валерий Мищенко, председатель совета директоров KASKAD Family, считает, что постоянные изменения ставки отрицательно сказываются на спросе: «Данный шаг влечёт серьёзные изменения, связанные с ожиданиями покупателей. Каждый раз, когда происходит такое изменение, люди понимают, что это повлечёт за собой снижение ипотечных ставок и занимают выжидательную позицию. Клиенты, которые уже даже находятся в процессе аккредитации, замораживают движение документов, и как следствие, девелоперы не получают финансирование от ипотечной составляющей продаж. Всё это воспринимается нашим рынком весьма болезненно, так, например, текущая динамика продаж в сравнении с аналогичным периодом прошлого года демонстрирует снижение на 25-30 %».

Мировой размах

Но не только ставка ЦБ оказывала влияние на рынок недвижимости в июне.

Тимур Сайфутдинов, генеральный директор агентства недвижимости Point Estate, справедливо отмечает, что важным событием месяца стало продление Евросоюзом экономических санкций против России до конца января 2016 года. Наше же правительство, в свою очередь, продлило действие ответных санкций, по сути — эмбарго на ввоз продуктов из ЕС: «После этих событий можно смело говорить о том, что, скорее всего, в нашей стране ближайшие полгода экономическая ситуация не улучшится. И нам надо быть готовыми к преодолению новых трудностей. На рынке недвижимости в связи с этим покупателей не прибавится. До принятия решения об ответных санкциях ещё можно было надеяться, что правительство постарается как-то улучшить ситуацию и даст участникам рынка шанс выжить. Теперь надежды на скорое увеличение спроса не осталось».

Однако всегда люди делились на оптимистов и пессимистов, поэтому не все эксперты рынка разделяют этот взгляд в будущее. Всё-таки есть среди них и оптимисты, которые также основывают свои прогнозы на июньских событиях.



Так, **Дмитрий Халин, управляющий партнёр IntermarkSavills**, считает, что для рынка элитного сегмента важнейшим событием был Санкт-Петербургский экономический форум: «Прошедший форум, в целом, зарядил бизнес-сообщество позитивом и верой в то, что самые трудные времена остаются позади. По прогнозам президента и правительства, в ближайшие годы нас ждёт заметный рост ВВП, низкая инфляция, стабильные и щадящие налоговые условия. Близость парламентских и президентских выборов вселяет уверенность, что планы эти будут реализованы. Значит, вместе с экономикой, должны расти и доходы бизнеса, а с ними и спрос на жильё премиум-класса. К слову, статистика сделок в апреле-июне текущего года уже свидетельствует о начинающемся оживлении».

Ближе к рынку

На рынок оказывают влияние не только масштабные события, но и местные. Ключевые моменты, безусловно, оказались в поле зрения специалистов.

Мария Литинецкая, генеральный директор компании «Метриум Групп», выделяет два значимых для рынка события. Первое: подписание Дмитрием Медведевым постановления правительства, которое сокращает перечень административных процедур в строительстве: «Теперь застройщики не должны будут согласовывать ряд документов на оборудование, связанное с водоснабжением. Для девелоперов это плюс. Поскольку, чем меньше документов необходимо будет согласовывать, тем быстрее они смогут построить дом». Стоит отметить, что за последний год количество требуемых правительством согласований сократилось практически в полтора раза.

Второе: Госдума РФ приняла в первом чтении законопроект об Агентстве жилищного развития. «Новый институт создан на базе Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) и Фонда содействия развитию жилищного строительства (РЖС). Агентство жилищного развития будет выполнять те же функции, что и входящие в его состав организации ранее. В частности, оно займётся развитием рынка жилищного кредитования и ипотечных ценных бумаг. Институт будет содействовать строительству бюджетного жилья и домов, а также привлекать в отрасль долгосрочные инвестиции. Кроме того, объединение АИЖК и РЖС в одну структуру сделает их работу более эффективной и позволит избежать массы бюрократических процедур», - заключает эксперт.

Екатерина Фонарёва, коммерческий директор корпорации «Баркли», отмечает анонсирование Росреестром возможности принимать в электронном виде документы для государственной регистрации прав на недвижимость. В электронном виде также будет производиться постановка на государственный кадастровый учёт недвижимого имущества, выдача сведений из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Эксперт считает: «Данное изменение важно как для физических лиц, так и для профессиональных участников рынка недвижимости. Например, застройщики при оформлении права собственности от имени клиента подают заявление оптом сразу на 150-200 квартир одновременно. И подразделения Росреестра, принимающие их, ограничивали число документов для одновременной обработки. Теперь, по нашим оценкам, количество заявлений, которые можно подавать одновременно, не будет ограничиваться ничем, и сроки оформления прав будут сокращены».

Без внимания не остались и самые крупные сделки рынка. Так, **директор по развитию RD Management Александр Устинов** отмечает покупку группой БИН индустриального парка «ПНК-Чехов», считая сделку знаковым событием на рынке коммерческой недвижимости: «Во-первых, эта сделка подтверждает роль группы БИН, как одного из ведущих игроков на рынке коммерческой недвижимости, и демонстрирует точечный подход при выборе объектов. Во-

вторых, группа БИН получает качественный, надёжный актив с высокой заполняемостью. В-третьих, эта сделка демонстрирует ситуацию на рынке индустриальной недвижимости, учитывая дефицит качественных площадей и низкую вакансию в складском сегменте. Наконец, такая сделка — позитивный сигнал для всего рынка недвижимости в нынешней ситуации».

А **Тимур Сайфутдинов** к ярким событиям июня относит продажу Вадимом Мошковым компаний «Авгур Эстейт» и «A101 Девелопмент», владеющих 2,4 тыс. га в «Новой Москве». При этом эксперт отмечает, что эта новость вряд ли окажет существенное влияние на рынок недвижимости в краткосрочной перспективе.

Одним словом, июнь был богат на события, которые точно будут иметь последствия для рынка недвижимости. А вот какие это будут последствия, положительные или нет, пока неизвестно. И это жизненно, потому что каждый из нас знает на собственном опыте непредсказуемость бытия. Как говорится, хочешь рассмешить бога — расскажи ему о своих планах.

Источник: [Журнал «Квадрум»](#)

3.2 О рисках приобретения недвижимости на рынке вторичного жилья

Покупка недвижимости — дело ответственное, и никому не хочется стать жертвой обмана. Поэтому очень важно заранее понимать обо всех «скользких» моментах, которые могут возникнуть при покупке недвижимости. Сегодня КВАДРУМ пообщался с Надеждой Телеш, исполнительным директором агентства недвижимости DREAM REALTY, о том, какие риски подстерегают нас на рынке вторичного жилья.

- Надежда, люди часто опасаются покупать обремененную залогом недвижимость. И, прежде всего, на наш взгляд, это связано с тем, что они мало понимают, что такое залог...

- Согласно закону, залог — это своего рода ипотека. Причём, ипотека может возникать не только в силу кредитного договора с банком, но и в силу договора займа и договора ипотеки с физическим лицом. И при этом совсем неважно, какой именно объект закладывается: земля, коммерческая или жилая недвижимость. Нужно понимать, что заложены могут быть любые объекты, хотя [квартиры](#) на сегодняшний день считаются наиболее ликвидной недвижимостью.

- Кстати, если говорить про саму ипотеку... Насколько я знаю, ипотеку под землю или загородный дом получить довольно трудно. Правильно ли я понимаю, что ипотека на загородном рынке выдается исключительно под залог имеющейся недвижимости?

- Это справедливо для Москвы и московского региона, в других областях всё несколько иначе. Например, мне известен случай, когда в Брянской области покупался земельный участок с домом с помощью ипотеки. И здесь Сбербанк без проблем выдал кредит под залог самого этого участка. И дело даже не в том, что дом уже был построен, а в том, что для людей это был основной вид жилья. В этом случае банк прекрасно понимает, что человеку просто некуда деваться, поэтому смело выдает кредит. А вот москвичу ипотеку под землю и загородный дом банк уже даст с большой неохотой, скорее он будет стараться получить в залог имеющееся жильё в столице.

- А есть ли определённые требования к жилью, под которое выдаются кредиты?

- Определённых требований нет, но нужно понимать, что кредит под имеющееся жильё — это всегда очень сильный дисконт по оценке закладываемой недвижимости! Чаще всего, ты

сможешь получить в кредит лишь 30 % от реальной стоимости недвижимости. Т.е., если у тебя роскошная [квартира](#) за 40 миллионов рублей, то максимум, на что ты можешь рассчитывать — это 13 миллионов. И нужно понимать, что в случае невыплаты долга полатиться придется той самой роскошной квартирой.

- Но ведь это грабёж...

- Грабёж. Причём далеко не каждый банк даже на это идёт, а, если и идет, то, чаще всего, это происходит с какими-то проблемами. Не так давно одной моей знакомой потребовался кредит под залог очень хорошей московской квартиры, и лишь два банка согласились его выдать. И в обоих случаях речь шла лишь о 30 % стоимости недвижимости, причём в одном ещё и откат попросили. Поэтому людям в очень трудной ситуации выгоднее продать свою квартиру с дисконтом в 20 % и купить себе что-то на остаток, чем идти на такие условия.

- Хочу уточнить такой момент: допустим, квартира заложена и выставлена на продажу. Как потенциальному покупателю узнать о том, что она находится в обременении?

- Прежде всего, необходимо проверять любую [квартиру](#), даже купленную ранее в ипотеку. Не стоит думать, что банк перед выдачей кредита сделал комплексную проверку. К сожалению, за свою практику я часто встречалась с ситуациями, когда банк просматривал даже очевидные риски. Например, продавалась ранее купленная в ипотеку [квартира](#), согласие на продажу которой от супруга-иностранца было получено за полгода до оформления этой квартиры в собственность. Какое правомочие было у супруга давать согласие на сделку в то время, как ни он, ни его половина ещё не стали собственниками, непонятно... А кроме того, у супруга, который давал согласие, была онкология последней стадии. Мало того, что он просто не имел права давать такое согласие, так и нахождение человека в трудных жизненных условиях в связи с тяжелым заболеванием могло привести стороны в суд и давало ему право оспаривать сделку по причине ее кабальности. А банк пропустил все эти моменты. И всё потому, что у банка есть страховка, поэтому все проблемы, которые впоследствии могут возникнуть, коснутся либо страховой компании, либо заемщика. Банк свои деньги в любом случае вернёт, он чаще всего ничем не рискует.

Если же вернуться к заложенным квартирам, то узнать об этом можно, заказав выписку из ЕГРП. Это выписка не архивная, но она показывает, заложена или нет недвижимость на сегодняшний день. Однако данная выписка не показывает всей истории объекта, как и не показывает, например, имеется ли информационный запрет на сделку.

- А что это такое?

- Это очень интересная ситуация, когда органы государственной власти просто звонят в Росреестр и просят сделать информационный запрет на сделки с определенной недвижимостью. Этого запрета в обычной выписке нет, о нём узнают лишь после того, как получают отказ в регистрации. И в отказе будет сказано, что, к сожалению, сделку нельзя зарегистрировать, потому что, например, у ГСУ города Москвы есть подозрения в отношении конкретного соучастника преступления и совладельца этой квартиры. Это не арест, но сделку в этом случае вам всё равно не удастся зарегистрировать, по крайней мере, в установленные сроки.

Нюансов здесь много, поэтому проверять до сделки необходимо любой объект. При этом не стоит бояться покупать квартиру, купленную ранее в ипотеку. Многие думают, что они чужой кредит погасят, а жильё им так и не перейдёт. Это не так! Все технологии перехода давно уже отработаны. А вот приобретаемую недвижимость обязательно необходимо проверять по архивным документам! Ведь история квартиры может скрывать множество нюансов, которые

впоследствии не позволят считать сделку действительной. Например, квартиру приватизировали в 90-х годах, в приватизации не участвовал ребёнок, которого накануне просто выписали. Потом эту квартиру продали, и вроде бы всё хорошо. Но ребёнок вырастает, и с момента 18 лет у него есть ещё три года для опротестования продажи данной квартиры, потому что его права были нарушены. «Собака» чаще всего зарыта отнюдь не в залоге недвижимости, а совсем в ином месте...

- Какая-то безрадостная картинка получается...

- На самом деле в покупке недвижимости ничего страшного нет, нужно просто вовремя произвести проверку и убедиться в правомочности планируемой сделки. Подобная проверка стоит обычно 15-20 тысяч рублей, но не надо их экономить, рискуя при этом миллионами. Наше агентство вообще делает правовые экспертизы по факту юридической проверки [квартиры](#). Мы прописываем все риски, если они есть, а в заключении пишем, рекомендуем ли мы приобретать такой объект или нет. Более того, если риски велики, а клиент всё равно настроен на покупку, то мы отказываемся от сделки. Мы не хотим потом быть третьим лицом в суде, ходить и что-то доказывать. Вот если бы у нас было не агентство недвижимости, а адвокатское бюро, то мы бы на этом зарабатывали, а так нам это не интересно...

- Заложённая квартира реально позволяет выгодно купить жильё? Она продаётся с дисконтом?

- Нет. Просто агенты, которые не умеют продавать ипотечные квартиры, стараются убедить собственника в том, что его квартира должна идти с дисконтом.

- А если залог не связан с ипотекой?

- Тоже без дисконта. Здесь встает вопрос самого объекта, интересен он потенциальному покупателю или нет. Если интересен и подобного объекта на рынке нет, то почему он должен продаваться с дисконтом? Залог не является проблемой, он снимается за три дня. Главное, чётко понимать, что за объект ты покупаешь. Чаще всего с дисконтом идут нечистые объекты. И если клиент видит квартиру дешевле рыночной стоимости на несколько десятков процентов, то я рекомендую ему: сто раз подумать. Скорее всего, этот объект «левый». И такие периодически встречаются.

- Вы говорите, что заложённая квартира — это не проблема. А какой тогда объект Вы считаете проблемным?

- Проблемной является любая сделка, которая имеет все шансы быть признанной недействительной. Чаще всего это приватизированные квартиры, где были прописаны дети, или такие, где прописаны люди с правом пожизненного проживания (а такое право имеет человек, который отказался от приватизации!). И, к сожалению, подобные нюансы часто в свидетельстве не указываются, а видны исключительно в архивных документах...

Поэтому повторяю, проверять надо всё! И делать это должен профессиональный юрист, причем, желательно, который специализируется именно на сфере недвижимости, потому что нюансов может быть множество.

Иногда, например, пропускают частицу «не», и от этого меняется смысл договора. Например, агент продавца подсунет покупателю для подписания договор купли-продажи, в котором будет фраза «продавец подтверждает, что сделка является кабальной», результат — оспоренная

сделка, утраченное право собственности и квартира. Но покупатели чаще всего ни о чем подобном даже не задумываются. Если у человека нет юридического образования, какой бы он умный ни был, он банально не сможет полностью проверить квартиру и отследить все последствия договора...

Поэтому в нашем агентстве работают не только риэлторы, но и юристы, и каждый занимается своим делом, чтобы максимально обезопасить наших клиентов даже от малейших проблем с недвижимостью, не говоря уже о том, что я рассказывала выше.

Источник: [Журнал «Квадрум»](#)

3.3 Что нужно знать о новом законе госрегистрации недвижимости

13 июля 2015 года приняли ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Закон, кроме нескольких статей, вступит в силу 1 января 2017 года. В нескольких тезисах о сути документа.

1. Создание Единого государственного реестра недвижимости. В состав Реестра войдут:

- кадастр недвижимости;
- реестр прав на недвижимое имущество;
- реестр границ зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, территорий опережающего социально-экономического развития и т. п.;
- реестровые дела;
- кадастровые карты;
- книги учета документов.

Реестр будут вести в электронном виде, и только в нем. Уничтожать какие-либо данные из Реестра запрещено. Вся изменившаяся и устаревшая информация будет храниться.

Исключение одно – заявитель предоставил бумажные документы, а их оригиналов нет ни в одном государственном или муниципальном органе. Тогда реестровое дело будут хранить в бумажной форме.

2. Уведомительный порядок регистрации больше не является обязательным при регистрации прав на недвижимость в силу закона, к примеру, если бы вынесен судебный акт. Информация в Реестр поступит по средством межведомственного взаимодействия, а участие правообладателя или правоприобретателя необязательно.

3. **Сроки госрегистрации сократились вдвое:** с 10 до 5 рабочих дней. И это независимо от того, в каком виде (бумажном или электронном) заявитель подал документы. Такой же срок – 5 рабочих дней – закон устанавливает и для государственного кадастрового учета.

- Срок регистрации будет продлен до 9 рабочих дней (в случае с кадастровым учетом – до 7 рабочих дней), если заявитель воспользовался услугами МФЦ для регистрации своего права на недвижимость.
- В течение 10 рабочих дней (12 рабочих дней при направлении заявлений через МФЦ), если требуется и осуществление кадастрового учета, и регистрация прав, все эти действия должны быть совершены.

4. **Ответственность** Росреестра за нарушение правил регистрации прав на недвижимость. К примеру, если специалисты Росреестра потеряют документы, незаконно или необоснованно откажут в регистрации. Если в нарушении виновен кадастровый инженер или иной орган, а не Росреестр, то к виновникам смогут предъявить регрессные требования.

5. Возможность **однократной выплаты компенсации** гражданину, который является собственником единственного пригодного для постоянного проживания жилого помещения, который по не зависящим от него причинам не вправе его истребовать от добросовестного приобретателя. А также гражданину - добросовестному приобретателю, от которого было истребовано единственное пригодное для постоянного проживания жилое помещение. Размер компенсации не может превышать 1 млн рублей. Средства выдаются за счет средств федерального бюджета. Документ содержит условия предоставления компенсации.

Источник: [Экспертный центр при институте судебных экспертиз и криминалистике](#)

3.4 Все о том, что такое перепланировка – в вопросах и ответах

Перепланировка - любое несоответствие между фактической планировкой помещения и поэтажным планом БТИ (Бюро Технической Инвентаризации). Это часть переустройства помещений, проведения в них мероприятий, связанных с изменением месторасположения, размеров, состава и/или функционального назначения, а также инженерного оснащения.

Что относят к перепланировке?

- перенос, разборка и возведение новых межкомнатных перегородок;
- перенос и устройство дверных проемов;
- разукрупнение многокомнатных квартир;
- пробивка проемов в несущих конструкциях;
- частичный снос несущих конструкций;
- устройство и переоборудование тамбуров;
- увеличение размеров кухни, санузлов, коридора и комнат;
- изменение месторасположения кухни или санузла;
- объединение ванной и санузла;
- устройство дополнительных кухонь и санузлов;
- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений;
- объединение двух и более квартир;
- установку бытовых электроплит взамен газовых плит;
- перенос электрических сетей, нагревательных сантехнических и газовых приборов;
- устройство дополнительных вентиляционных каналов;
- и др.

Чтобы сделать перепланировку необходимо получить разрешение государственных органов.

Какую перепланировку не разрешат?

1. Переоборудование и перепланировку без согласия на то всех заинтересованных совершеннолетних жильцов квартиры и ее собственников.
2. Перепланировку, которая:

- нарушает требования строительных, санитарно-гигиенических, технических и эксплуатационных нормативных документов, действующих для жилых зданий;
- ухудшает условия эксплуатации жилого фонда;
- ухудшает условия проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры.

3. Установку или переустановку перегородки, если в результате образуется комната без естественного освещения или без приборов отопления;

4. Работы, которые могут повлиять на архитектурный облик жилых домов и подлежащие оформлению и реализации в порядке, установленном для реконструктивных работ либо реконструкции жилых домов.

А также:

- снос вентиляционных каналов;
- заключение газовых труб в стены;
- присоединение коридора лестничной площадки;
- затруднение доступа к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам;
- образование комнат без естественного освещения и отопительных приборов;
- перенос ванной комнаты и кухни.

Что не является перепланировкой?

Все, что не касается предыдущего пункта, не является перепланировкой и не требует согласования.

Не надо согласовывать и:

- установку дополнительной двери в существующем проеме;
- изменение направления открывания дверей;
- «косметический» ремонт;
- замену сантехнического оборудования на идентичное;
- установку или замену встроенной мебели;
- установку или замену антресолей;
- установку или замену встроенных шкафов.

Зачем согласовывать перепланировку?

Даже являясь полноправным собственником квадратных метров, вы должны согласовывать любые существенные изменения в вашей квартире. В первую очередь, это связано с безопасностью ваших соседей и дома в целом.

Как могут обнаружить незаконную перепланировку?

- при оформлении любой сделки с квартирой (купля-продажа, дарение, аренда, наследство);
- при жалобе соседей;
- при любой аварии или сбое общедомовой системы (отопление, освещение, газоснабжение, вентиляция и др.

Источник: [Экспертный центр при институте судебных экспертиз и криминалистике](#)

3.5 О рисках занижения цены сделки купли-продажи квартиры

Сегодня все ещё практикуется при совершении сделок с недвижимостью использование двойной цены: «официальной» (указываемой в договоре) и «фактической» (которая реально уплачивается (должна уплачиваться) покупателем продавцу. Сторона сделки, заинтересованная в такой незамысловатой схеме, найдет (сама или с помощью услужливого «профессионала-риэлтора») достаточно аргументов, причин и поводов для ее обоснования, целесообразности и необходимости не только для себя, но и контрагента. А иногда последнего и убеждать особо не надо.

Печально, что эти «профессионалы» не хотят видеть рисков не только для сторон сделки, но и для себя. Что, впрочем, закономерно обуславливается распространенной технологией оказания риэлторских услуг – гонорар с «полной» стоимости, полная или частичная предоплата вознаграждения (с условием невозврата, если клиент передумает), фактически полная безответственность после «закрытия» сделки.

Не претендуя на всеобъемлющий охват всего спектра проблем, связанных с использованием указанной схемы двойной цены, можно назвать лишь некоторые (более актуальные в контексте ожидаемых изменений правоприменительной практики).

Риски занижения официальной стоимости продаваемой квартиры

Прежде всего стоит отметить, что заниженная «официальная» стоимость продаваемой квартиры содержит опасность не только для сторон сделки, но и посредника. Как правило, возможность указать в договоре «специальную» цену оговаривается устно. На завершающем этапе, когда уже посредник подготовил все документы одна или обе стороны сделки могут потребовать указания фактической (кадастровой) стоимости. Это хорошее основание не только развалить сделку. «Хорошее» и в смысле судебной перспективы истребовать уплаченные авансы и залоги.

Для сторон сделки указание в договоре заниженной стоимости чревато, в первую очередь, осложнением защиты своих прав, если в дальнейшем данная сделка будет оспариваться. А на этапе ее заключения трудно прогнозировать, кто выиграет в будущем от такого манипулирования (кроме риэлтора, который уже получил свое вознаграждение).

В случае судебных разбирательств, касающихся прямо или косвенно сделки с заниженной ценой, информация о последней станет доступной неопределенному кругу лиц. В их число могут попасть налоговые и иные «компетентные» органы.

В настоящее время суды не обязаны информировать налоговые (правоохранительные) органы о фактах нарушения налогового законодательства, выявленных при рассмотрении гражданско-правовых споров. Однако это не снимает рисков предъявления претензий со стороны налоговых органов, поскольку:

- по общему правилу судебные процессы открыты, и информация о принятых решениях (без персональных данных) доступна неограниченному кругу лиц;
- судебные оппоненты могут проявить соответствующую инициативу;
- в соответствии со ст. 226 ГПК РФ при выявлении случаев нарушения законности суд вправе вынести частное определение и направить его в соответствующие организации или соответствующим должностным лицам, которые обязаны в течение месяца сообщить о принятых ими мерах.

Кроме того, в случае, если при рассмотрении дела суд обнаружит в действиях стороны, других участников процесса, должностного или иного лица признаки преступления, суд сообщает об этом в органы дознания или предварительного следствия. А уклонение от налогообложения (при определенных условиях) – уголовное преступление.

Также нельзя не сказать, что в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2014 N 382-ФЗ с 1 января 2016 г.: «В случае, если доходы налогоплательщика от продажи объекта недвижимого имущества меньше, чем кадастровая стоимость этого объекта по состоянию на 1 января года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на продаваемый объект недвижимого имущества, умноженная на понижающий коэффициент 0,7, в целях налогообложения налогом доходы налогоплательщика от продажи указанного объекта принимаются равными кадастровой стоимости этого объекта по состоянию на 1 января года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на соответствующий объект недвижимого имущества, умноженной на понижающий коэффициент 0,7. В случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимого имущества, указанного в настоящем пункте, не определена по состоянию на 1 января года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на указанный объект, положения настоящего пункта не применяются».

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

3.6 Что такое самовольная постройка?

Это жилой дом или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей, либо без получения на это необходимых разрешений, либо с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил (Гражданский кодекс: п. 1 ст. 222).

Какие разрешения являются необходимыми? Это разрешение собственника земельного участка, разрешение органа архитектуры и градостроительства, архитектурно-планировочное задание и архитектурный проект (ст. 3 Федерального закона от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»).

Обращаем ваше внимание на то, что самовольной постройкой можно назвать не только построенные объекты, но и незавершенное строительство.

В чем главное правовое последствие самостроя?

1. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает права собственности на нее. Лицо лишь владеет материалами, израсходованными при строительстве.
2. Самовольную постройку не считают недвижимостью. Она не подлежит государственной регистрации. Сделки, направленные на распоряжение такой собственностью, ничтожны как противозаконные (ст. 168 ГК РФ).
3. На самовольно возведенное строение не распространяется положение о приобретательной давности (п. 4 Обзора законодательства и судебной практики ВС РФ за первый квартал 2003 г., утвержденного постановлением Президиума ВС РФ от 9 июля 2003 г.). Приобретательная давность означает, что лицо, которое не является собственником недвижимого имущества, но добросовестно и непрерывно владеет им в течение 15 лет, приобретает право собственности на него (ст. 234 ГК РФ).
4. Лица, осуществившие самовольную постройку, несут административную ответственность (ст. 9.5 КоАП РФ). Кстати, они обязаны осуществить снос (полную

разборку) самостроя за свой счет или привести объект недвижимости в первоначальное состояние (п. 2 ст. 222 ГК РФ, ст. 25 Закона).

А теперь о вариантах легализации самостроя

Начнем с того, что признание права собственности на самострой возможно только при соблюдении следующих условий:

- У истца есть право собственности в отношении земельного участка, на котором возведена постройка.
- Наличие постройки не нарушает права и законные интересы иных лиц.
- Наличие постройки не угрожает жизни и здоровью граждан.
- Лицо, построившее объект, принимало все надлежащие меры к его легализации. Например, старалось получить разрешения на ее строительство и/или ввод в эксплуатацию.

Итак, о вариантах легализации постройки

1. В первом варианте земельный участок в установленном порядке передается застройщику.

Важно: участок не должен принадлежать кому-либо на праве частной собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного пользования. Это должны быть земли, входящие в государственный или муниципальный фонд. Земельный кодекс (ст. 30-33 ЗК РФ) определяет порядок предоставления таких участков. Однако застройщику могут передать земельный участок, находящийся в частной собственности другого лица. Когда это возможно? После того, как участок будет изъят у собственника (ст. 284 ГК РФ) или будет заключен договор с собственником о приобретении застройщиком права на участок.

Необязательно, чтобы земельный участок был предоставлен под самовольную постройку на момент рассмотрения судом иска о признании права собственности на нее. Главное, чтобы к этому моменту собственник в письме или отзыве на иск пообещал истцу предоставить земельный участок для эксплуатации постройки в будущем. Изложенный подход широко распространен в судебной практике.

2. Во втором варианте самовольная постройка переходит в собственность владельцу земельного участка.

Важно: лицо, за которым закреплено право собственности, должно возместить застройщику расходы на строительство в размере, который определяет суд. Земельный участок, на котором соорудили самострой, можно использовать только по разрешенному назначению.

Какие документы следует приложить к иску о признании постройки законной?

К исковому заявлению о признании права собственности на самовольную постройку необходимо приложить:

- Документы, подтверждающие факт возведения истцом самовольной постройки. Это могут быть: договоры подряда и акты приемки работ по строительству постройки, документы, подтверждающие расходы на строительство.

- Документы, которые свидетельствуют, что право на объект не принадлежит третьим лицам. Это может быть выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, которая не содержит записей о зарегистрированных правах, их ограничениях и обременениях в отношении объекта недвижимого имущества.
- Документы, содержащие техническое описание самовольной постройки и ее адрес. Это может быть: адресная справка и выписка из Единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности, выданная органом технической инвентаризации недвижимого имущества.
- Документы, которые подтверждают соответствие возведенной постройки санитарно-эпидемиологическим, противопожарным, техническим и экологическим нормам. Это могут быть: санитарно-эпидемиологические заключения, заключения экологического аудита, документы государственных органов охраны окружающей природной среды, заключение технического обследования, справки органов по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям о соответствии возведенной постройки противопожарным нормам.
- Документы, которые иным образом подтверждают отсутствие нарушения прав и законных интересов третьих лиц. Это могут быть: письма владельцев соседних строений, земельных участков либо совладельцев земельного участка.
- Кроме того, истец может приложить проект постановления о предоставлении ему в будущем участка для эксплуатации постройки или письмо органа, который распоряжается земельными участками и выражает намерение передать истцу этот участок.

Это примерный перечень документов. В зависимости от конкретной ситуации от вас могут потребовать дополнительные документы.

3.7 О покупке недвижимости по договору переуступки

Самые распространённые способы покупки жилья — договор купли-продажи и договор долевого участия, однако, встречаются ситуации, когда приобретение происходит иначе. Например, с помощью договора переуступки (уступки).

Покупка по договору переуступки происходит в случае, когда жилплощадь приобретается в несданном доме не у застройщика, а у другого собственника, заключившего ранее ДДУ с девелопером. Ирина Маевская, руководитель юридического департамента ГК «Премьер», отмечает, что на рынке такая практика встречается часто, так как это распространённый способ заработка среди инвесторов: «Инвестор на первых этапах строительства выкупает у застройщика сразу несколько квартир, а уже потом, ближе к сдаче дома, продаёт их по более высокой стоимости желающим. С одной стороны, у второго покупателя такой недвижимости риски ниже, так как можно видеть практически готовый к сдаче дом, а с другой стороны — за это приходится платить дороже. При этом инвестор, который продает жильё по договору уступки, не только выигрывает в цене, но и в том, что экономит на налогах, не дожидаясь оформления права собственности на квартиру после сдачи дома-новостройки в эксплуатацию».

Суть вопроса

С юридической точки зрения договор уступки (переуступки) является дополнительным соглашением к ранее заключённому ДДУ. Здесь не происходит новой сделки, здесь просто права и обязанности участника долевого строительства переходят к новому лицу. В результате меняется лишь одна сторона в ДДУ, а другая остаётся прежней. Все нюансы продажи квартиры

застройщиком остаются прежними, описанными в уже заключённом и зарегистрированном ДДУ. Именно поэтому, приобретая квартиру таким способом, обращайте внимание не только на договор уступки, но и на заключённый договор долевого участия. Помните, что условия ДДУ договор уступки менять не может! Договор переуступки прав по ДДУ подлежит также обязательной регистрации в Росреестре.

Ольга Ключкова, юрист отдела жилой недвижимости агентства недвижимости DREAM REALTY, обращает внимание, что квартиры в несданных домах можно покупать по переуступке прав договора участия в ЖСК, но это довольно сложно. Напомним, ЖСК — добровольное объединение граждан, желающих удовлетворить свою потребность в жилье. Желающие приобрести квартиры становятся членами ЖСК и выплачивают пай — цену квартиры. Таким образом, ЖСК привлекает денежные средства на строительство и производит с застройщиком взаиморасчёты.

Купить квартиру члена ЖСК в недостроенном доме можно, но с согласия ЖСК. И вот тут-то и возникает определённая сложность. Ольга Ключкова рассказывает, что на практике договор переуступки заключается за один день, а вот выдача протокола общего собрания членов ЖСК о выходе одного пайщика из кооператива и выступление в него нового производится лишь через 1-2 месяца. А покупать жильё без этого документа нельзя, потому что он существенен для покупателя.

Следует также знать, что в данном случае оформлением договора уступки будет заниматься застройщик.

Обязательные условия

Владимир Зимохин, заместитель руководителя юридического департамента компании «НДВ-Недвижимость», обращает внимание, что договор уступки заключить и зарегистрировать проще, чем договор ДДУ, но и в этом процессе есть свои нюансы. Мария Литинецкая, генеральный директор компании «Метриум Групп», разъясняет, что для заключения договора уступки необходимы два условия: полный расчёт продавца с застройщиком и согласие застройщика на заключение договора переуступки.

Итак, купить в недостроенном доме можно полностью оплаченную квартиру. Такое условие, как отмечает Владимир Зимохин, соответствует закону об участии в долевом строительстве. Факт полной оплаты обычно подтверждается соответствующей справкой, выданной девелопером.

Однако на первичном рынке далеко не всегда квартиры сразу 100 % оплачиваются. Но квартиры-«должники» можно купить по договору уступки, если покупатель уплатит долг или согласится на перевод долга на себя. Мария Литинецкая рассказывает: «Если участник долевого строительства приобрёл жильё в рассрочку и внёс, например, 50 % стоимости, а оплатить вторую половину у него возможности нет, он может уступить свои права на квартиру другому человеку только при согласии застройщика. Тогда заключается договор переуступки прав с частичным переводом долга. Покупатель в данном случае выплачивает 50 % стоимости жилья продавцу, а остальную сумму девелоперу. Кроме того, заключить договор переуступки прав возможно и в том случае, если дольщик для покупки брал ипотечный кредит. Тогда в сделке, помимо продавца и покупателя, участвует представитель банка, который снимает ипотечное обременение с квартиры. Заключение договора происходит именно с банком, выдавшим ипотеку. Покупатель переводит на расчётный счёт продавца сумму, равную первоначальному взносу и тем процентам, которые дольщик успел выплатить. Оставшуюся часть стоимости жилья покупатель выплачивает банку».

Вторым, зачастую обязательным условием, для заключения договора переуступки является согласие застройщика на него. Обязательность такого согласия обычно предусмотрена в основном ДДУ. Если этого нет, то согласие застройщика на переуступку не требуется. Ирина Маевская уточняет, что это делается для того, чтобы у застройщика была актуальная информация о том, какому именно участнику долевого строительства следует передать построенный объект долевого строительства.

Однако не всё так гладко и безобидно. Ольга Ключкова в своей практике встречала случаи, когда именно это условие мешало сделке. Эксперт рассказывает: «Не так давно столкнулась с подобной ситуацией. Застройщик не давал согласие на уступку, так как ещё сам не реализовал большую часть квартир. В результате, пришлось к заявлению прикладывать медицинские справки, подтверждающие, что в связи с состоянием здоровья продавца ему необходимо продать квартиру». В конечном итоге, согласие было получено, но «по уважительной причине».

Дополнительные штрихи

Юристы отмечают, что договор переуступки - стандартный небольшой документ, который вполне может разместиться на двух-трёх листах формата А4, так как все основные условия прописаны были в договоре, по которому продавец первоначально приобретал объект. Однако к каждому юридическому документу надо подходить вдумчиво. Ирина Маевская предупреждает, что негативные последствия могут иметь любые положения договора, которые позволяют двояко толковать его пункты или создают неопределённость по поводу важных для сторон условий. Любой из подобных пунктов может являться основанием для расторжения договора переуступки, если одна из сторон будет в этом заинтересована. Кроме того, в любой договор, в том числе и в этот, можно внести дополнительные условия, в которых заинтересован либо продавец, либо покупатель.

Достаточно часто в договоре переуступки прописываются ответственности сторон. Например, включается условие, по которому в случае расторжения договора уступки или признания его недействительным по вине продавца, продавец обязуется не только возратить покупателю всю сумму денег, полученную за объект, но и выплатить штрафную неустойку.

Оценка рисков

Риск быть обманутым есть при любой сделке. Именно поэтому лучше всего заключение юридических документов доверять профессионалам. В любом случае Ирина Маевская советует покупателям обращать особое внимание на следующие нюансы:

- тщательно проверять ДДУ, так как именно одной из сторон этого договора вы и становитесь;
- проверять реальность оплаты продавцом квартиры в полном объёме, просить не только справку от застройщика, но и копии платёжных документов;
- проверять получение согласия от застройщика на уступку прав по ДДУ, требовать себе дополнительный экземпляр этого согласия;
- не передавать каких-либо денег продавцу до момента регистрации договора уступки;
- позаботиться, чтобы вместе с зарегистрированным договором уступки со штампом Росреестра, вам был передан подлинный экземпляр ДДУ, а в случае, если в ДДУ указано несколько квартир, и вы приобретаете только одну — нотариально заверенная копия ДДУ.
- Также следует помнить, что на заключение договора уступки требуется согласие супруга или супруги.

- В категорию рисков стоит отнести и сумму, указанную в договоре уступки как стоимость объекта. Дело в том, что такие квартиры чаще всего продаются дороже, чем покупались, в результате у продавца появляется доход, с которого он обязан заплатить налог в размере 13 %. И бывает, чтобы избежать налога, в договоре пишется не вся стоимость квартиры, а лишь первоначальная сумма, по которой квартира покупалась. Однако для покупателя это риск, если сделку признают недействительной, он рискует получить назад не все свои денежные средства.

Окончательный лоск

Завершающим этапом в заключении договора переуступки является государственная регистрация его в Росреестре. В настоящий момент процедура упрощена, и сделать это можно через МФЦ. Для этого надо подать все требуемые документы и заплатить госпошину. Срок регистрации данного договора — 18 календарных дней. Договор можно зарегистрировать быстрее. Для этого следует обратиться к нотариусу, но придётся заплатить дополнительную пошлину.

После регистрации договора продавец получает деньги и информирует застройщика о заключённой сделке. Он в течение десяти дней после регистрации обязан отправить письмо застройщику, приложив копию зарегистрированного договора и координаты нового дольщика. В противном случае уведомление о сдаче дома при вводе его в эксплуатацию будет отправлено не тому дольщику.

Итак, договор уступки — это серьёзная сделка, в результате которой приобретается жильё, поэтому к её заключению надо относиться со всей ответственностью.

Источник: [Журнал Квадрум](#)

3.8 Маленькие хитрости работы с Росреестром

Многие знают, что у Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии есть Единый справочный телефон (8 (800) 100-34-34), по которому можно задать любые вопросы, касающиеся работы Росреестра и оказания им государственных услуг.

Те, кто неоднократно пользовался данным сервисом, знают и о том, что если Вы позвоните в справочную повторно с тем же вопросом, можете услышать на него уже совсем другой ответ.

Как это часто бывает, виной всему человеческий фактор: оператор на другом конце провода не всегда в состоянии правильно определить проблему и разобраться с массивом имеющейся у него информации.

Помочь тут может незамысловатый прием — при обращении уточните данные лица, предоставляющего Вам информацию. Такая стратегия способствует тому, что человек мобилизуется и выдает информацию более взвешенно.

Кроме того, мало кто знает о возможности при обращении в справочную составить так называемый «отложенный» запрос, надиктовав оператору текст, отражающий суть проблемы. В течение нескольких дней специалисты Росреестра перезвонят Вам или отпишут ответ на почту, предварительно исследовав вопрос.

Как правило, таким способом можно получить более точную информацию.

3.9 Почему юридические услуги стоят так дорого?

Нередко, обращаясь к профессиональному юристу за помощью и, услышав предположительную стоимость услуг, клиент про себя или вслух задает вопрос «Почему так дорого?». Давайте разберемся.

Представим ситуацию – Вам нужна консультация юриста. Среди друзей и знакомых одного не оказалось, и Вы решили поискать в интернете. Ввели соответствующий запрос и узнали, что одну и ту же, казалось бы, услугу предлагают по цене от 0 до 10.000 рублей. Кого же выбрать, и почему такая разница?

Бесплатное хорошим не бывает

Несмотря на то, что каждый из нас знает, что бесплатное хорошим не бывает, мы раз за разом тянемся к халяве и выбираем то, что подешевле. Но может ли помощь профессионального юриста стоить дешево? Честно говоря, вряд ли.

Юридические услуги, как и любой другой товар, обладают свойством – чем дороже, тем лучше. Конечно, в разумных пределах. Согласитесь, правильно скомплектованный компьютер за 30.000 и за 80.000 рублей будут сильно отличаться по производительности. Работать будут оба, но уровень решаемых задач у них будет сильно разный. С юридическими услугами – та же история.

При этом цена услуги с одной стороны выступает определенным фильтром, отсеивающим простые задачи, а с другой – выступает в роли показателя, демонстрирующего квалификацию юриста. Если юрист имеет богатый опыт решения сложных задач, обладает соответствующей квалификацией и навыками, простые задачи ему попросту не интересны.

Профессиональные юристы не работают с массовым клиентом, а решают индивидуальные задачи. Их подход – детально разобраться в проблеме клиента, разработать стратегию и тактику решения и довести дело до победы. Юристы, как доктора: одни в поликлиниках лечат от ОРВИ, другие занимаются пересадкой органов смертельно больным пациентам. Да, и тем и другим нужен доктор, но квалификация специалистов и стоимость их услуг будут совершенно разные.

Так, например, если юрист просит от 30.000 рублей за [подготовку брачного договора](#), это не значит, что он предложит Вам типовый договор. С такой работой справится обычный нотариус. Подобная цена подразумевает целый комплекс работ в сложных жизненных ситуациях, когда стороны не могут прийти к единому знаменателю, а подготовка договора обременена рядом обстоятельств, требующих тонкого подхода.

Экономя копейку, можно потерять рубль

Как уже было отмечено, у разных специалистов одни и те же услуги стоят по-разному. Но можно ли вообще приравнивать услуги только из-за их одинакового названия? Например, [проверка юридической чистоты сделки](#) купли-продажи недвижимости в Москве может стоить и 3.000 и 100.000 рублей. Почему такая разница?

В первом случае дешевый юрист пройдет лишь по верхам, у него не будет ни времени, ни возможности выискивать скрытые проблемы для защиты интересов клиента. Он не будет

анализировать всевозможные риски и готовить многостраничный [отчет по результатам проверки](#). Покупая квартиру за несколько миллионов рублей, можно сэкономить 50.000 рублей, только сколько потом придется потратить, чтобы вернуть хотя бы часть своих денег? К сожалению, об этом мало кто задумывается.

Скупой платит дважды

Часто, экономя на стоимости специалиста, клиент теряет свое время и деньги. В нашей практике есть ряд случаев, когда клиент для защиты своих интересов в суде выбирал более дешевые услуги, а через некоторое время возвращался к нам, чтобы исправить полученный результат. И это не единичный случай, это – тенденция.

Да, возможно, увидев [наши расценки](#), потенциальные клиенты пугаются больших счетов. На самом деле все обстоит совсем по-другому. За счет грамотной организации труда клиент никогда не переплачивает. Его задачи всегда решаются специалистами соответствующего уровня, а [детальные отчеты с подробной расшифровкой выполненных работ](#) позволяют с точностью до рубля контролировать стоимость юридических услуг.

В очередной раз, принимая решение о привлечении более дешевых специалистов, помните: скупой всегда платит дважды, а иногда и трижды.

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

Спасибо за внимание!

Ответственный редактор Дайджеста

Казанкова Елена Владимировна – управляющий партнер Компании «Юрическое 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

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

тел./факс: +7 495 625 95 24