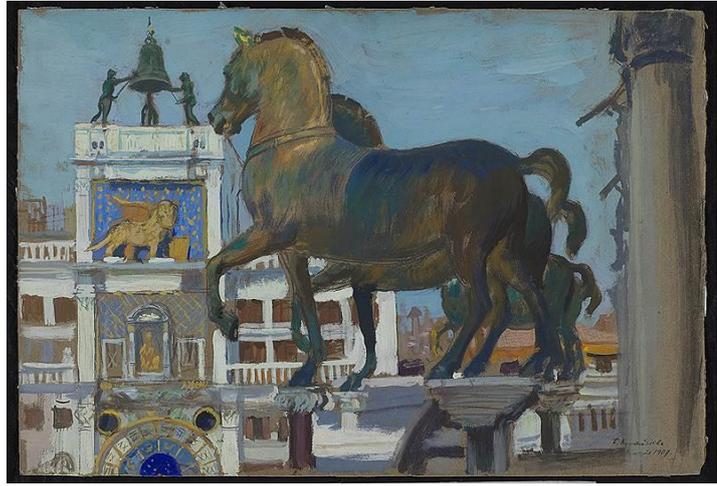




YURBUREAU
баланс в движении



Дайджест правовых новостей для риэлторов №4 Август 2015

Содержание:

1. Новости законодательства

- 1.1 При принудительном выкупе земли в госсобственность налог на прибыль не уплачивается
- 1.2 Минстрой намерен ужесточить ответственность за незаконную перепланировку
- 1.3 Госдума изучит законопроект о риэлторской деятельности осенью
- 1.4 Президент Владимир Путин поручил правительству и рекомендовал Верховному суду подготовить предложения по защите прав добросовестных приобретателей жилья, приватизированного с нарушениями
- 1.5 Налог на продажу унаследованных квартир отменят
- 1.6 Риэлторы попадут под контроль
- 1.7. Органы, предоставляющие государственные и муниципальные услуги, не вправе требовать от заявителя выписки из ЕГРЮЛ и ЕГРИП
- 1.8 ФНС прояснила нюансы расчета налога на имущество физлиц с кадастровой стоимости
- 1.9. О новом порядке исчисления налоговыми органами налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости на территории Москвы

2. Судебная практика

- 2.1 Самовольная реконструкция: объект будет сохранен, если разрешение не выдано неправомерно
- 2.2 Верховный суд заявил: у чиновников не всегда есть право трогать гаражи граждан
- 2.3 Суд показал, чем договор пожизненной ренты опасен для хозяина квартиры и для покупателя
- 2.4 Правопреемник станет собственником недвижимости независимо от госрегистрации права на нее

3. Практические советы, рекомендации, полезная информация



YURBUREAU

[3.1 Как бесплатно проверить своего партнера на благонадежность. Обзор полезных сервисов и инструментов](#)

[3.2 «Интерфакс» запустила в СПАРК сервис проверки реквизитов нотариальных документов](#)

[3.3 Продай и поделись: о порядке уплаты налогов при продаже недвижимости](#)

[3.4 Выписку из ЕГРИП можно получить бесплатно](#)

[3.5 О титульном страховании при покупке недвижимости](#)

[3.6 Зачем потребителю знать, откуда у девелопера деньги](#)

[Ответственный редактор дайджеста](#)

[Контактная информация](#)

1. Новости законодательства

1.1 При принудительном выкупе земли в госсобственность налог на прибыль не уплачивается

В письме от 16.07.15 № ЕД-4-3/12506 ФНС разъяснила, что если в результате изъятия земельного участка в государственную (муниципальную) собственность меняется собственник земельного участка, то данная операция рассматривается как реализация. В целях налогообложения прибыли выкупная цена учитывается у бывшего собственника в составе выручки от реализации. При этом расходы, связанные с приобретением этого земельного участка при надлежащем документальном оформлении учитываются в уменьшение налоговой базы по налогу на прибыль.

Если по соглашению сторон собственнику участка компенсируются убытки за изъятие земельного участка, то денежные средства учитываются у него в составе внереализационных доходов.

Вместе с тем, президиум ВАС в постановлении от 23.06.2009 № 2019/09 по делу № А32-7432/2007-56/191-2008-56/23 сделал другой вывод. Поскольку принудительное отчуждение имущества для госнужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения, а законодателем не предусмотрено включение в сумму возмещения налога на прибыль, подлежащего уплате собственником земельного участка, изъятого для госнужд, то взимание с такого собственника налога на прибыль с суммы возмещения нарушало бы принцип полного возмещения, определенный законодателем для таких случаев.

Так что несмотря на свое мнение ФНС порекомендовала налоговым органам принимать во внимание данную судебную практику.

Источник: Audit-it.ru

1.2 Минстрой намерен ужесточить ответственность за незаконную перепланировку

Замглавы Минстроя Андрей Чибис сообщил о готовности внести законопроект, который ужесточит ответственность за незаконную перепланировку помещений, в том числе

юридическими лицами. В Минстрое ожидают, что Госдума примет законопроект в осеннюю сессию.

Замминистра подчеркнул, что любители делать ремонт, меняя все, что угодно, а также предприниматели, перестраивающие помещения под офисы и магазины, ставят под угрозу жизнь соседей и свою собственную.

Андрей Чибис не уточнил, на сколько именно вырастут штрафы за незаконную перепланировку. Сейчас штраф для физических лиц составляет несколько тысяч рублей.

Источник: Ceur.ru

1.3 Госдума изучит законопроект о риэлторской деятельности осенью

Законопроект о регулировании риэлторской деятельности в России планируется внести на рассмотрение в Госдуму осенью 2015 года. Документ будет содержать четкие понятия риэлторской деятельности и самого брокера. По данным первого замглавы Комитета по жилищной политике и ЖКХ Госдумы Елены Николаевой, сейчас каждая двадцатая сделка в Москве оспаривается из-за мошенничества риэлторов, 20% совершаются черными риэлторами.

Уже осенью 2015 года законопроект о регулировании риэлторской деятельности должны внести в Госдуму. Такое заявление 5 августа сделала первый замглавы Комитета по жилищной политике и ЖКХ Госдумы Елена Николаева. На сегодняшний день готова концепция инициативы. В первую очередь в ней четко прописаны понятия брокера и риэлторской деятельности. Регулирование, по словам Николаевой, предлагается ввести по механизму саморегулирования с ответственностью других участников рынка, передает РИА Новости.

Николаева отметила, что сейчас концепцию законопроекта изучают в профильных ведомствах и министерствах. К осени должен быть полностью готов текст документа. Также имеющиеся положения уже одобрило профсообщество.

По данным первого замглавы Комитета по жилищной политике Госдумы, в настоящее время риэлторская деятельность состоит из большого числа мошеннических схем. Например, в Саратове 90% сделок аренды квартир не регистрируются, налоги не уплачиваются. В Москве каждую двадцатую сделку оспаривают из-за незаконных действий риэлторов, 20% проводят так называемые черные риэлторы. В Петербурге и Ленобласти 5% договоров впоследствии разрывается через суд. В то же время риэлторы имеют комиссионное вознаграждение за информационные услуги.

Источник: gdeetotdom.ru

1.4 Президент Владимир Путин поручил правительству и рекомендовал Верховному суду подготовить предложения по защите прав добросовестных приобретателей жилья, приватизированного с нарушениями

До сих пор суды неизменно вставали на сторону муниципалитетов и истребовали имущество у таких граждан. Минэкономики, впрочем, уже рапортует о вступлении в силу с 2017 года закона,

который позволит взыскать с государства компенсацию за махинации третьих лиц с жильем и ошибки работников Росреестра.

Белый дом и Верховный суд поработают над темой защиты прав добросовестных приобретателей приватизированного жилья, в случаях когда органы власти и местного самоуправления подают против них виндикационные иски (об истребовании имущества из незаконного владения). Правительству указание президента оформлено в виде поручения, Верховному суду — в качестве рекомендации обобщить судебную практику по таким делам. Поставленные сроки — 1 декабря и 1 ноября 2015 года соответственно.

Указания стали результатом обсуждения темы мошенничеств с недвижимостью на юбилейном заседании Общественной палаты, прошедшем в июне этого года с участием президента. Тогда член палаты Александр Музыкантский рассказал о случаях, когда после покупки гражданином квартиры на вторичном рынке с отсутствием обременений в Едином государственном реестре прав (ЕГРП) выясняется, что первичная приватизация жилья прошла мошенническим образом. После этого муниципалитет, как правило, подает виндикационный иск. "Таких случаев в Москве сотни, по России, наверное, еще больше", — говорил господин Музыкантский. Точных данных о числе таких дел нет — в Минэкономике "Ъ" сообщили, что статистика приватизационных споров чиновников с гражданами отсутствует.

Партнер "Пепеляев групп" Роман Бевзенко поясняет, что зачастую о том, что приватизация прошла с нарушениями, становится известно значительно позже. "Может всплыть, потому что чиновники поменялись и схема вскрылась", — рассуждает юрист. Суды по таким делам склонны защищать муниципалитеты, говорит адвокат коллегии "Адвокатское партнерство" Елена Латынова. Практика по таким делам — "сплошная и большая судебная ошибка", отмечает господин Бевзенко. По его словам, суды, во-первых, игнорируют срок исковой давности, считая, что он исчисляется от приговора конкретным коррумпированным чиновникам, незаконно отчуждавшим квартиры, во-вторых, считают такие действия чиновников выбытием имущества, случившимся помимо воли городских властей.

Отметим, что Верховный суд уже рассматривал подобные проблемы — в октябре 2014 года он утвердил обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей по искам чиновников. Согласно рекомендации Верховного суда, граждане обязаны проверять юридическую чистоту квартиры — изучать выписку из ЕГРП и документы продавца, смотреть домовые книги. "Это бесконечно далеко от реалий жизни", — считает Роман Бевзенко. На июньском заседании Общественной палаты против практики проверки информации, уже имеющейся у госорганов, высказывался и Александр Музыкантский. Он тогда предложил "усилить роль регистрации" — сделать так, чтобы запись в ЕГРП была единственным документом, гарантирующим чистоту сделки с недвижимостью. Кроме того, он предложил запретить органам власти предъявлять иски против добросовестных приобретателей.

В Минэкономике отмечают, что усилия по повышению ответственности регистрационных палат уже предприняты: с 1 января 2017 года вступает в силу обновленный закон "О государственной регистрации недвижимости", предполагающий создание единой федеральной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости. В нем, в частности, предусмотрена возможность взыскания с государства компенсации за махинации третьих лиц с жильем и ошибки работников Росреестра

Источник: kommersant.ru

1.5 Налог на продажу унаследованных квартир отменяют

По действующему закону, принятому ещё в девяностые годы, продавцы унаследованных квартир должны выплачивать налог в размере 13%, если недвижимость находилась в собственности менее трех лет. А чтобы не платить, владельцу квартиры нужно ждать три года.

Есть тут и свои нюансы:

Платить налог не придется, даже если квартира в собственности менее 3 лет, при условии, что продажная стоимость квартиры равна или меньше 1 млн рублей.

Налог не потребуют, если квартира продана дешевле, чем куплена. Закон был принят 90-е годы для предотвращения спекуляций на рынке недвижимости. И по мнению многих экспертов, ситуация тех годов уже утратила актуальность.

Новый закон подготовил сенатор Вадим Тюльпанов и его коллеги, которые считают, что требуемое ожидание в течение трех лет - это ущемление прав собственности.

Самое сложное для наследников - это ожидание, когда пройдет три года. За это время наследники успевают перессориться, что порождает массу параллельных исков в суд. Редко кто может прийти к обоюдному согласию о справедливом разделе полученной недвижимости. Как правило, всегда находится наследник, которому негде жить. Поэтому если отмена налога повлечет за собой ускорение реализации прав на распоряжение вновь появившейся собственностью, то принятие закона послужит разумным интересам наследников.

Особенно принятие закона повлияет на продавцов из Москвы и Санкт-Петербурга, потому что цены на квартиры в этих регионах самые высокие. Они сэкономят несколько сотен тысяч рублей. Закон ещё не принят, но уже возникают вопросы. Например, не приведет ли это к возобновлению спекуляций разного рода?

Плюсы и минусы отмены налога на продажу наследованной квартиры

Подобные изменения, если они будут приняты, выгодны наследникам, которым не придется платить налог. Странно то, почему сенатор предлагает освободить от налога только владельцев квартир, которые в принципе могут использовать квартиру совместно, но не предлагает тоже самое для транспорта. Ведь автомобилем пользоваться вдвоём куда сложнее. Более того, его нельзя поставить на учет более чем на одного собственника. С 1 января 2016 года Федеральным законом от 29 ноября 2014 вводятся изменения, которые ужесточают условия оплаты налога при продаже недвижимости

Есть и другие замечания.

Закон может быть полезным и актуальным в отношении налогообложения недвижимости, наследуемой близкими родственниками. В налоговом законодательстве есть отдельные преференции по доходам, получаемым по результатам правоотношений с близкими родственниками. В частности, доходами при налогообложении НДФЛ не признаются доходы от операций, связанных с имущественными и неимущественными отношениями физических лиц - близких родственников (см. часть 5 ст. 208 НК РФ). Однако, эта норма регулирует правоотношения живых близких родственников.

Если же один из них (наследодатель) умирает, то на этот случай указанная правовая норма не работает. Поэтому было бы полезно распространить аналогичное налоговое регулирование и на наследуемую недвижимость от близких родственников. Тем более, что подобная льгота действует при дарении между близкими родственниками. Вполне логично и последовательно ее было бы распространить и на наследование между близкими родственниками. Что касается наследования недвижимости дальними родственниками или лицами, которые не относятся к родственникам наследодателя, то взимание НДФЛ с причитающейся им наследуемой недвижимости может быть сохранено.

Принятие такого закона позволит отдельной и достаточной небольшой группе населения не платить налог на доходы физических лиц. Это несомненный плюс, если каждый из налогоплательщиков заинтересован в легальном уменьшении налогового бремени. Однако если абстрагироваться, то решение такого вопроса является все же частным случаем. Поэтому большинство населения этот закон просто не заметит. В связи с этим, жаль, что законодатели не ищут более злободневных вопросов, требующих быстрых мер реагирования

В целом, эксперты отнеслись положительно к предложению принять данный закон, но доработки ему необходимы. Главный плюс - наследникам не придется ждать три года, а к минусам можно отнести то, что это может привести к спекуляциям с унаследованными квартирами. Кроме того, уже в 2016 году вступят в силу изменения в законе, ужесточающие условия оплаты налогов при продаже недвижимости.

Источник: Regionalrealty.ru

1.6 Риэлторы попадут под контроль

Уже не первый год чиновники говорят, что из-за недостаточного контроля риэлторской деятельности процветает мошенничество. Однако до сих пор не удалось достигнуть единодушия в вопросе о том, каким образом можно регулировать работу агентов по недвижимости. Как пишет ТАСС, чтобы решить эту проблему, осенью в Госдуму будет внесен соответствующий законопроект.

Документ определяет полномочия брокеров, описывает понятие предпринимательства, связанного с куплей-продажей, и предлагает ввести схему, которая основана на саморегулировании и ответственности агентов.

Заместитель исполнительного вице-президента Российской гильдии риэлторов Наталия Казакова убеждена, что создание института саморегулируемых организаций риэлторов – оптимальный вариант решения вопроса о контроле. Но специалист тут же предостерегает: «Саморегулируемые организации риэлторов должны отличаться от тех, которые сейчас действуют в строительной отрасли. Если девелоперская компания неэтично повела себя на рынке, то её выгоняют из СРО. Но фирма-застройщик тут же может вступить в другую».

Наталия Казакова считает, что создавать СРО риэлторов грамотней с привязкой к географии – с разделением на федеральные округа или области: в Московской области – одна СРО, в Челябинской – другая. Казакова отметила, что в Российской гильдии риэлторов система саморегулирования уже работает. «Другое дело, что сейчас это не является обязательным», – добавила Наталия.



Напомним, что весной Владимир Путин говорил о том, что риэлторская деятельность в РФ недостаточно контролируется. Президент считает, что необходимо как минимум представить требования к организациям, проверяющим эту сферу.

Источник: libn.ru

1.7 Органы, предоставляющие государственные и муниципальные услуги, не вправе требовать от заявителя выписки из ЕГРЮЛ и ЕГРИП

Как сообщило УФНС по Новосибирской области, органы, предоставляющие государственные и муниципальные услуги, не вправе требовать от заявителя представления выписки из Единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ) и Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (ЕГРИП). Основание: п. 2 ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 27.07.2010 . № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг».

Предоставление сведений, содержащихся в ЕГРЮЛ/ЕГРИП, органам, предоставляющим государственную услугу, осуществляется Федеральной налоговой службой по межведомственному запросу с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия.

Источник: taxpravo.ru

1.8 ФНС прояснила нюансы расчета налога на имущество физлиц с кадастровой стоимости

В своей "информации" от 7 августа 2015 года ФНС разъяснила ряд вопросов, касающихся исчисления налога на имущество физлиц исходя из кадастровой стоимости.

Сведения о кадастровой стоимости, и другую информацию, в том числе о кадастровом номере объекта недвижимости, можно узнать по запросу в органах Росреестр, а также на их официальных сайтах, используя сервис "Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online" раздела "Электронные услуги и сервисы". Информация по оспариванию размера кадастровой стоимости объектов также размещена на указанном сайте Росреестра (Главная/Физическим лицам/Полезная информация/Как узнать и пересмотреть кадастровую стоимость недвижимости).

ФНС перечислила объекты налогообложения и применяемые к ним ставки налога, привела сведения о вычетах в зависимости от вида объекта (квартира, комната, жилой дом и т.д.).

Для снижения налоговой нагрузки на граждан предусмотрен особый порядок расчета на переходный 4-летний период:

- если сумма налога, исчисленная исходя из кадастровой стоимости, превысит сумму налога, рассчитанную за последний налоговый период исходя из инвентаризационной стоимости, налог будет рассчитываться по специальной формуле, предусматривающей плавное увеличение налога в течение 4-х лет на коэффициент 0,2;

- если сумма налога, исчисленная по кадастровой стоимости, будет меньше суммы налога, исчисленной из инвентаризационной стоимости, налог будет рассчитан налогоплательщику в полном объеме исходя из кадастровой стоимости.

Эти варианты налоговая служба проиллюстрировала на примерах, в которых приведен расчет налога на 2015 год.

При изменении в течение года права собственности на объекты расчет налога производится с коэффициентом, равным отношению числа полных месяцев, в течение которых объект находился в собственности налогоплательщика, к числу календарных месяцев в году. Если возникновение права собственности на имущество произошло до 15 числа месяца включительно или прекращение права собственности на имущество произошло после 15 числа месяца, за полный месяц принимается месяц возникновения (прекращения) указанного права. Если возникновение права собственности на имущество произошло после 15 числа месяца или прекращение указанного права произошло до 15 числа месяца включительно, месяц возникновения (прекращения) указанного права не учитывается при определении коэффициента.

На сайте ФНС в разделе "Налог на имущество физических лиц 2016" можно ознакомиться с информацией об особенностях нового порядка налогообложения имущества физлиц, а также рассчитать самостоятельно предполагаемую к уплате в 2016 году сумму налога на имущество за 2015 год, используя сервис "Предварительный расчет налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости".

Источник: Audit-it.ru

1.9. О новом порядке исчисления налоговыми органами налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости на территории Москвы

В соответствии с главой 32 Налогового кодекса Российской Федерации, "Законом" города Москвы от 19.11.2014 N 51 "О налоге на имущество физических лиц" с 01.01.2015 на территории г. Москвы введен новый порядок исчисления налоговыми органами налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости.

Сведения о кадастровой стоимости, и другую информацию, в том числе о кадастровом номере объекта недвижимости, можно узнать по запросу в органах Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), а также на их официальном сайте, используя сервис "Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online" раздела "Электронные услуги и сервисы".

Информация по оспариванию размера кадастровой стоимости объектов недвижимости также размещена на указанном сайте Росреестра (Главная/Физическим лицам/Полезная информация/Как узнать и пересмотреть кадастровую стоимость недвижимости).

Узнать подробную информацию о объектах налогообложения, применяемых ставках налога, вычетах и примерах расчета можно по ссылке: taxpravo.ru

2. Судебная практика

2.1 Самовольная реконструкция: объект будет сохранен, если разрешение не выдано неправомерно

Сохранение объекта в реконструированном состоянии также не должно нарушать права и охраняемые законом интересы других лиц, создавать угрозу жизни и здоровью граждан. При этих условиях можно признать право собственности на такой объект.

Документ: Определение ВС РФ от 23.06.2015 N 24-КГ15-6

Источник: [Консультант Плюс](#)

2.2 Верховный суд заявил: у чиновников не всегда есть право трогать гаражи граждан

Известно, что власти больших и малых городов уже несколько лет воюют с гаражами и в большинстве случаев воюют успешно. Схема этих "гаражных" битв примитивна - чиновники объявляют автовладельцам, что частный гараж мешает их планам и поэтому гараж будет убран. Как правило, уничтожаются гаражи по решениям местных судов, которые в абсолютном большинстве встают на сторону чиновников.

Но судя по последним решениям Верховного суда, "гаражные" приговоры местных судов далеко не всегда безупречны и вынесены на основании закона. Важность двух этих вердиктов том, что Судебная коллегия по гражданским делам разъяснила - когда и при каких обстоятельствах гаражи граждан трогать нельзя и почему отдельные судебные решения, вынесенные местными судами, нарушают права автовладельцев. Итак, префектура обратилась в Гагаринский суд столицы с иском о сносе гаража гражданки Грызловой.

В нем гараж назывался металлическим боксом, и у владелицы не было "оформленных в установленном порядке документов на землю". Снос гражданка должна была провести за неделю, в противном случае префектура сделает это сама, но расходы взыщет с ответчицы. Суд вынес решение в пользу чиновников.

Мосгорсуд с таким вердиктом согласился полностью. Судебная коллегия по гражданским делам заявила, что закон нарушили и районный, и городской суды.

Верховный суд начал с истории гаражного вопроса. В далеком 1975 году было решение исполкома Октябрьского района - выделить инвалиду-фронтовику Грызлову и его соседям место под строительство "в порядке исключения временных металлических боксов". По решению местных чиновников и письму районного архитектора Грызлов возвел гараж для хранения автомобиля "Запорожец", бесплатно предоставленного фронтовику государством. Ветеран умер в 1988 году, и тогда же управление соцобеспечения разрешило его дочери оставить у себя "Запорожец". Уже раритетный автомобиль еще жив и обитает там, где и был - в боксе N22.

Райсуд рассуждал так. У ответчицы нет доказательств, что она пользуется землей под гаражом законно. И нет документов, что ей разрешили построить гараж. А разрешение от 1975 года было временным. Да и давалось оно ее отцу, что не дает дочери никаких прав на землю.

На эти заявления Верховный суд ответил разъяснением порядка сноса объектов. Он прописан в нашем гражданском законодательстве. Суд напомнил, что в 2010 году совместный пленум Верховного и Высшего Арбитражного судов разбирал иски о признании права собственности на самовольную постройку. Там подчеркивалось, что отсутствие разрешения на строительство не может быть основанием для отказа в признании права собственности. И если единственный признак самовольной постройки - отсутствие разрешения на строительство или акта ввода в эксплуатацию, то постройку надо признать. При условии, что она не нарушает строительные нормы и не угрожает жизни окружающих. А гараж у фронтовика в 1975 году появился законно. Нынешние суды, ни районный, ни городской не заикнулись, а какие нормы при строительстве гаража были нарушены.

Суды не назвали нормы, которые пенсионер нарушил во время постройки гаража и долгих лет его использования

Верховный суд напомнил - гараж никогда за свою многолетнюю историю не признавался самовольной постройкой: ни когда строился, ни когда эксплуатировался, ни когда помешал чиновникам уже сейчас. Никаких других оснований для сноса в законе просто - нет. Райсуд сказал: нет доказательств, что гараж - объект недвижимости и на него есть право собственности. Ни одного доказательства, заметил Верховный суд, почему бокс - не объект недвижимости, суды не привели.

Так как гараж появился давно, до введения в действие Гражданского кодекса, то регистрация права собственности на бокс тогда была не обязательна. Но и отсутствие регистрации - не препятствие для признания гаража объектом недвижимости. "Временное" размещение не аргумент. Ни в каких документах не назван срок, до которого действует разрешение. И в установленном порядке этот срок не отменяли.

А еще местные суды забыли, что, решая спор, надо применять нормы права, действовавшие в то время. Ответил Верховный суд и на довод коллег, что разрешение давалось лишь инвалиду-фронтовику. Суд напомнил про совместный Пленум. По нему наследник вправе просить о переходе прав собственности. Право пользования участком - это имущественное право, оно переходит по наследству. Верховный суд распорядился пересмотреть "гаражное" дело заново с учетом его разъяснений.

Героем второго "гаражного" дела стал ветеран войны и инвалид Алексей Тыщенко. Он живет в Южном округе столицы и попросил признать за ним право собственности на свой кирпичный гараж. Таких как у него гаражей было 18 штук. И существовали они с 1980 года. Гаражи были капитальными, "Мосэнерго" еще в те годы в гаражное объединение поставило счетчик, и автолюбители платили за свет. Но Чертановский суд ветерану войны в оформлении права собственности отказал. Мосгорсуд согласился. А вот Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда изучила доводы ветерана и сказала, что прав он, а не судьи.

Исполком решение о строительстве гаражей вынес законно еще в 1973 году. Уже в наше время в 2003 году было заседание гаражной комиссии управы района, где рассматривалось заявление ветерана об оформлении участка земли под его гаражом. Ветерана уважили и разрешение дали. Префект подписал распоряжение о предоставлении пенсионеру земли в аренду под кирпичным гаражом. Но Чертановский суд, отказывая ветерану, заявил, что истец "не представил



разрешительной документации, подтверждающей его право на создание либо занятие спорного объекта". А гараж, по мнению суда, точно попадает под определение самовольной постройки.

И вновь Верховный суд напомнил коллегам о совместном пленуме, посвященном защите прав собственности. И подчеркнул, что отказывая ветерану, суды района и города не потрудились назвать нормы, которые пенсионер нарушил в то время, когда гараж строился в начале 70-х годов прошлого века и потом десятилетиями эксплуатировался. Право ветерана на предоставление участка и строительство на нем гаража никто никогда не оспаривал. И его права не отменяли. Суд еще раз подчеркнул - отсутствие бумажки с разрешением на строительство не может быть основанием для отказа в признании прав собственности.

И еще важный штрих - по Гражданскому кодексу (статья 234), если человек владел открыто любой вещью не будучи ее собственником пять лет, а недвижимостью - 15 лет, то он приобретает на нее право собственности. Это так называемая "приобретательная давность". В связи с этим Верховный суд подчеркивает - фронтовик владел гаражом 34 года. И все эти десятилетия местные чиновники не ставили вопрос о сносе якобы самовольной постройки. Допущенные судами ошибки Верховный суд назвал серьезными и велел полностью пересмотреть и это "гаражное" дело.

Источник - [Российская газета](#)

2.3 Суд показал, чем договор пожизненной ренты опасен для хозяина квартиры и для покупателя

Такой договор для многих одиноких стариков - единственный способ обеспечить себе сносные условия жизни, получить небольшой дополнительный доход, а при некоторых договорах - и помощь в ведении хозяйства. Выгодно такое соглашение и второй стороне. Тот, кто обязуется доплачивать и помогать пожилому человеку, получает право собственности на его квартиру. Понятно, что при такой схеме немощные люди рискуют нарваться на мошенников, которые могут или сжить старика со свету, или банально обмануть с выплатами.

Рискует и покупатель. Как показывает судебное решение, он может разом лишиться и права на жилье, и всех выплаченных денег.

Между тем договоры пожизненной ренты становятся все популярней как в Москве, так и в других российских городах. Вместе с тем растет и количество негодяев, пытающихся нажиться на таком виде сотрудничества с пожилыми людьми. Как бороться с обманом? Не каждый престарелый человек сможет грамотно отстаивать свои интересы в судебных тяжбах, некоторые даже не способны правильно оформить документы в суд. Что же им делать? Ответ дает показательная история с одним таким договором.

Потому так важно свежее судебное решение, которое помогло престарелой женщине избавиться от кабальной ренты.

82-летняя женщина, инвалид второй группы, в 2008 году заключила со своей знакомой договор пожизненного содержания с иждивением, по которому передала в ее собственность свою квартиру в Москве. При этом согласно условиям договора плательщик ренты обязался обеспечивать пожилую женщину жильем, питанием, одеждой, уходом, необходимой помощью, а также выплачивать ей ежемесячные рентные платежи и отремонтировать квартиру.



Сначала "добрая знакомая" исправно, каждый месяц платила старушке обещанные взносы. Правда, сразу с момента заключения договора отказалась от какой-либо реальной помощи, в том числе от ремонта квартиры. А с мая 2014 года новая владелица квартиры перестала перечислять пенсионерке и ежемесячные выплаты. После чего квартирантке пришлось даже оплачивать коммунальные платежи за свой счет, чтобы не отключили электричество в квартире.

За защитой своих прав пенсионерка обратилась в прокуратуру. Установив, что условия договора действительно нарушаются, прокурор встал на защиту прав 82-летней москвички и направил в суд исковое заявление о расторжении договора ренты. Суд поддержал позицию прокуратуры. Судебное решение уже направлено в управление Росреестра для обратного переоформления квартиры на бывшую владелицу.

При этом платежи, которые пожилая женщина в течение 6 лет получала от рентоплательщицы, возвращать ей не придется. Дело в том, что согласно Гражданскому кодексу при существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств получатель ренты вправе потребовать возврата квартиры либо выплаты ему выкупной цены. При этом плательщик ренты не вправе требовать компенсацию расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты.

Эта история закончилась хорошо. Но, к сожалению, нередко люди, подписавшие договор ренты, собственноручно подписывают себе смертный приговор. В конце прошлого года столицу шокировала история гибели у своего подъезда 62-летней Тамары Хохряковой, которой неожиданно подбравшие двое неизвестных мужчин вкололи шприц с ядом.

Как позднее выяснилось, организатором преступления выступил риэлтор Виталий Студеникин, создавший целый "бизнес" по убийству пенсионеров. Его жертвами стали еще по крайней мере шесть человек. Все они незадолго перед смертью заключили договоры пожизненной ренты.

Тем не менее иногда договор ренты бывает и взаимовыгоден. Старики получают значительную ежемесячную прибавку к пенсии плюс другие предусмотренные договором услуги, а, допустим, молодая пара - возможность в перспективе получить квартиру, на которую накопить у них нет никакой возможности. Главное условие же одно - чтобы обе стороны оказались порядочными людьми.

Кстати, такая схема покупки жилья давно практикуется в Европе. Во многих странах можно по цене значительно ниже рыночной приобрести квартиру, но с оговоркой о том, что владелец будет жить в ней до конца своих дней.

Согласно российскому законодательству "пожизненная рента" - это совокупность норм права, регулирующих передачу недвижимости от одного лица другому в обмен на выплаты рентных платежей прежнему владельцу недвижимости. Говоря проще, покупатель выплачивает продавцу единовременно часть стоимости квартиры и обязуется в равных долях на протяжении всей жизни владельца недвижимости выплачивать ему определенную договором ежемесячную ренту.

Отличительной особенностью пожизненной ренты является то, что продавец такой недвижимости по-прежнему продолжает жить в уже проданном помещении, однако утрачивает возможность продать или подарить квартиру.

По данным агентств недвижимости, в России за право собственности по договору ренты обычно устанавливается дополнительная оплата пенсионеру в размере 10-15 тысяч рублей. Иногда обязательным условием сделки является уход за стариком - покупатель должен будет приобретать ему лекарства, продукты, помогать, если пенсионера положат в больницу. Нередко



в договоре предусмотрена оплата расходов на похороны. Но это все, по словам юристов, обсуждается индивидуально сторонами при заключении договора.

Основной документ, оформляемый при таких сделках, - договор ренты, регулирующий все параметры, касающиеся объекта недвижимости, а также условия и сроки выплат. Законодательство РФ определяет, что размер минимальной ренты должен составлять не менее одного МРОТ, а при его индексации должны происходить и соответствующие увеличения платежей.

Следует отметить, что договоры пожизненной ренты и пожизненного иждивения (покупка продуктов, лекарств, уборка и прочее) юридически никак не связываются между собой. Поэтому в таких случаях заключаются сразу два договора.

Справка "РГ"

Стоимость квартир по договорам ренты в Москве и размер рентных платежей по ним
По данным риэлторов, по договору ренты в Москве чаще всего продаются однокомнатные квартиры. К примеру, сейчас таким образом можно купить за 2,3 млн однушку на окраине. При этом пенсионеру, которому сейчас 66 лет, нужно будет пожизненно выплачивать по 15 тысяч рублей в месяц.

А вот однокомнатная квартира ближе к центру продается за 3,7 млн рублей. Собственнице 80 лет. В месяц ей нужно будет платить 30 тысяч рублей.

Двухкомнатная квартира в хорошем районе предлагается по договору ренты за 2,2 млн рублей. В ней проживают супруги в возрасте 60 и 70 лет. В месяц им нужно будет дополнительно платить по 30 тысяч рублей. Эта квартира сразу продается в собственность, но с отсрочкой заселения и прописки.

Разъяснения "РГ"

Преимущества и недостатки договора ренты для владельцев недвижимости:

1. Продавец и члены его семьи имеют право проживать в своей квартире до своей смерти.
2. У продавца квартиры появляется регулярный источник дохода в виде рентных платежей.
3. В договоре может быть оговорен комплекс услуг, который плательщик будет оказывать рентополучателю до конца его жизни.
4. Есть опасность столкнуться с недобросовестностью плательщика ренты, уклоняющегося от выполнения или не должным образом выполняющего условия договора. В этом случае для того чтобы расторгнуть договор ренты или призвать другую сторону к выполнению его условий, придется обратиться в суд или прокуратуру.
5. Есть риск, что "покупатель" окажется мошенником и, будучи заинтересованным в смерти "продавца", будет своими действиями этому способствовать.

Мнение эксперта: Константин Апрелев, вице-президент Российской гильдии риэлторов:

Сегодня существует достаточно серьезная криминальная составляющая в этой сфере бизнеса. Работают компании, которые на этом специализируются, и, безусловно, возникает угроза того, что, получив квартиру, недобросовестные люди специально создают худшие условия для пенсионера, сокращая тем самым его жизнь. Поэтому такие договорные отношения заключать с незнакомыми людьми либо с какими-то компаниями считаю достаточно высокорискованной ситуацией, особенно для одиноких пенсионеров.



Источник: [Российская газета](#)

2.4 Правопреемник станет собственником недвижимости независимо от госрегистрации права на нее

Подтверждена позиция ВС РФ и ВАС РФ: при реорганизации юрлиц или наследовании право собственности на недвижимость переходит к правопреемнику независимо от того, было ли оно зарегистрировано.

Источник: [Консультант Плюс](#), Определение ВС РФ от 07.07.2015 N 5-КГ15-61

3. Практические советы, рекомендации, полезная информация

3.1 Как бесплатно проверить своего партнера на благонадежность. Обзор полезных сервисов и инструментов

«Проверка контрагента» — популярная услуга, на запрос по этим словам поиск «Яндекса» выдает более 2 млн ответов. Не все знают, что экспресс-проверку можно провести и самому, причем совершенно бесплатно

Любой предприниматель рано или поздно сталкивается с недобросовестным партнером. Поэтому перед тем как заключать сделку с новым контрагентом, имеет смысл его проверить. Такую проверку можно осуществить с помощью сервисов налоговой службы и других ресурсов, причем без каких-либо финансовых затрат.

А есть ли партнер?

Любая предпринимательская деятельность подлежит в России обязательной государственной регистрации. Информация о регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей содержится в едином государственном реестре юридических лиц (индивидуальных предпринимателей) — ЕГРЮЛ/ЕГРИП. Огромное число посредников предлагает доступ к этим базам за деньги — от 400 руб. за одну выписку. На сайте ФНС это можно сделать абсолютно бесплатно. Данные реестра позволят получить актуальные на момент запроса данные об учредителях компании, исполнительном органе, видах ее деятельности, местонахождении, дату первичной регистрации и регистрации последних изменений организации, способ образования юридического лица и иные сведения, которые могут оказаться полезными.

Выйти из тени

Предыдущее действие, впрочем, не дает 100%-й гарантии, что компания и ее руководители ведут какую-либо деятельность и является надежным бизнес-партнером. Вполне может случиться, что компания проходит реорганизацию (ликвидацию), а ее руководитель уже сменил (или это процедура только начата). Для того чтобы узнать, что происходит с компанией в указанном направлении, можно зайти на специальный сервис ФНС, позволяющий проверить, имеются ли сведения о юридическом лице или индивидуальном предпринимателе, в отношении которого представлены документы для государственной регистрации. Кроме того, полезно проверить, не ликвидируется ли компания по решению ФНС и не находится ли она в состоянии банкротства. Также эту информацию рекомендуется проверить в сервисе Высшего

Арбитражного суда. Здесь же можно увидеть, в каком количестве судебных споров участвует организация или предприниматель, предмет спора, движение дела и результат.

Подозрительный адрес

Если юридическое лицо зарегистрировано по месту «массовой» регистрации (более 10 компаний по одному адресу), это может вызвать подозрения — такие компании позволяет выявить другой сервис ФНС. (Разумеется, сам по себе факт указания организацией своего места нахождения по месту «массовой» регистрации еще не говорит само по себе о неблагонадежности партнера). Бывают также случаи, когда в учредительных документах указывается несуществующий адрес места нахождения юридического лица. Подозрения должно вызывать и несоответствие фактического адреса организации и адреса, указанного в учредительных документах юридического лица. Если партнер сам не сообщил о таком несоответствии (что на практике бывает очень часто), компании, с которыми ФНС не смогла связаться по указанному ими адресу, можно найти с помощью еще одного налогового сервиса.

Подозрительные люди

При наличии в составе учредителей компании лиц, которые также являются учредителями в большом количестве других организаций (особенно если учредитель один), такую компанию можно заподозрить в недобросовестности. Это же касается и исполнительного органа организации. Проверить контрагента на этот счет тоже можно на сайте ФНС. Полезно также удостовериться в том, что гендиректор фирмы-партнера не дисквалифицирован судом.

Недруг государства

Если потенциальный партнер сдает нулевую отчетность или не сдает отчетность вовсе, либо имеет долги по налогам — это однозначно плохой признак. Проверить сведения о задолженностях компании по уплате налогов или не представляющих отчетность более года можно с помощью сервиса ФНС. Проверяя контрагента на предмет платежной дисциплины, стоит зайти и на сайт службы судебных приставов, которые ведут базу данных исполнительных производств: с ее помощью можно узнать, нет ли у партнера других непогашенных долгов.

Банковская чистота

Наконец, нелишним будет узнать, не принято ли в отношении потенциального бизнес-партнера решение о приостановке банковских операций по счету. При наличии информации о банке (банках) партнера такие сведения можно получить тоже в сервисе ФНС. Для получения этих сведений необходимо знать ИНН и БИК банка контрагента.

Источник - [РБК](#)

3.2 «Интерфакс» запустила в СПАРК сервис проверки реквизитов нотариальных документов

С июля в системе СПАРК можно оперативно проверить на подлинность документы по реквизитам нотариальной доверенности. Сервис поиска по Единой информационной системе нотариата позволит обезопасить заключение сделок и подписание договора, когда документ подписывает лицо по нотариальной доверенности.

Введение сервиса проверки связано с участвовавшими в первом полугодии 2015 года мошенническими действиями и случаями хищения денежных средств со счетов и из банковских ячеек клиентов по подложным документам.

Модуль разработан совместно с Федеральной нотариальной палатой РФ (ФНП) и Фондом «Центр инноваций и информационных технологий» (ФЦИИТ).

В Единой информационной системе более 100 млн. бланков с 2010 года. База постоянно обновляется.

Как проверить нотариальный документ? Пользователю после авторизации [в системе СПАРК](#) будет доступен пункт «Проверка нотариальных действий». В форме поиска есть поля: тип документа, номер в реестре, дата выдачи, ФИО нотариуса или его ВРИО, серия и номер бланка документа.

Система автоматически выдаст результат по проверке с образцом подписи и печати нотариуса (при наличии в информационной системе ФНП). Отчет можно скачать в формате PDF для печати. История запросов хранится в личном кабинете пользователя СПАРК.

По данным СПАРК, самые востребованные нотариальные документы – это:

- доверенность (более 49 000 000 выпущенных официальных бланков);
- свидетельство (свыше 17 000 000 бланков);
- согласие (порядка 19 600 000 документов).

Более 23 000 000 нотариальных действий ежегодно оформляют на бланке единого образца.

Источник: ceur.ru

3.3 Продай и поделись: о порядке уплаты налогов при продаже недвижимости

Как известно, с доходов необходимо уплачивать 13 % налогов, и продажа недвижимости не является исключением из этого правила. Однако, как отмечает независимый эксперт, юрист Евгений Страхов, в законодательстве предусмотрены различные льготы и вычеты при уплате НДФЛ с продажи жилья. Не так давно в соответствующий закон были внесены существенные изменения, касающиеся налога на доходы физических лиц.

Главное изменение, которое затрагивает процесс продажи квартиры, — увеличение минимального срока владения недвижимостью, который освобождает собственника от налога на доход.

Евгений Страхов рассказывает, что по действующему сейчас закону, этот минимальный срок равен трём годам, то есть если собственник владеет жильём три года, а после этого его продаёт, то он освобождается от уплаты НДФЛ. По новым же правилам этот срок, называемый «минимальным предельным сроком владения объектом недвижимого имущества», увеличен до пяти лет. Данное изменение начинает действовать с 1 января 2016 года и касается недвижимости, купленной после этой даты.

Однако, закон предусматривает и исключения, которые позволяют не платить налог после продажи недвижимости в любом случае.

Во-первых, это касается объектов, полученных в собственность налогоплательщиками по наследству или по договору дарения от члена семьи или от близкого родственника. В соответствии с Семейным кодексом к близким родственникам относятся: родители, дети, бабушки, дедушки, внуки, а также полнородные и неполнородные (имеющие общих отца или мать) братья и сёстры.

Во-вторых, такое право есть у налогоплательщиков, получивших объект в собственность в результате приватизации.

И, в-третьих, такой срок распространяется на плательщиков ренты, получивших жильё в собственность в результате передачи имущества по договору пожизненного содержания с иждивением.

Евгений Страхов отмечает: «Новый закон даёт право субъектам Российской Федерации принимать законы, уменьшающие вплоть до нуля минимальный предельный срок владения недвижимостью. Но на сегодняшний день не известно о принятии субъектами таких законов».

Безусловно, платить налоги — обязанность каждого, но всегда лучше жизнь у тех, кто кроме обязанностей, знает ещё и свои права. И эти права позволяют уменьшать налоговую базу для уплаты НДФЛ, если дополнительный доход был в результате продажи недвижимости, находящейся в собственности меньше минимального срока.

У собственника есть две возможности для уменьшения налоговой базы. Прежде всего, налогоплательщик имеет право на вычет 1 млн руб. из налоговой базы. Мария Литинецкая, генеральный директор «Метриум Групп» разъясняет: «В этом случае налог равен 13 % от суммы, полученной после налогового вычета, равного 1 млн руб. Например, если собственник продаёт квартиру за 10 млн руб., которой он владел меньше трёх лет, и заявляет в декларации налоговый вычет, то размер налога считается так: $(10 \text{ млн} - 1 \text{ млн}) \times 13 \% = 1,17 \text{ млн рублей}$ ».

Елена Воробьёва, руководитель отдела продаж ООО «Некрасовка Девелопмент», уточняет, что вычет при продаже имущества, находящегося в общей долевой собственности, распределяется между совладельцами пропорционально долям.

Во-вторых, Ольга Ключкова, юрист агентства недвижимости DREAM REALTY, обращает внимание, что можно воспользоваться правом сократить налоговую базу на размер денежных затрат, которые были осуществлены при покупке данного имущества. Безусловно, затраты эти должны быть документально подтверждены.

Евгений Страхов поясняет: «Собственник приобрёл квартиру по договору купли-продажи за 6 млн руб., о чём имеется расписка продавца. Через два года собственник решил продать квартиру за 7 млн. Заполняя при этом налоговую декларацию, собственник включает сведения о покупке квартиры ранее за 6 млн руб. и предоставляет расписку о своих тратах. Таким образом, он уменьшает свой доход с 7 млн до 1 млн руб., и сумма налога составит 130 тыс. руб.».

Стоит отметить, что достаточно часто продавец и покупатель сознательно занижают цены объекта в договоре купли-продажи, чтобы продавец имел возможность сэкономить на налоге. Однако, это уголовно наказуемо, а также несёт дополнительные риски для покупателя. Кроме того, с 2016 года такое занижение стоимости станет абсолютно бесполезным. Новые изменения Налогового кодекса приводят к тому, что если доход от продажи недвижимости меньше, чем её кадастровая стоимость на год сделки, то налоговая база рассчитывается из кадастровой стоимости, умноженной на понижающий коэффициент 0,7.



Евгений Страхов иллюстрирует это на следующем жизненном примере. Допустим, квартира продавалась по новым правилам по заниженной цене в 1 млн руб. А кадастровая же её стоимость составляла на момент продажи 5 млн руб. В результате для расчёта налога 5 млн умножают на коэффициент 0,7 и получают 3,5 млн. Таким образом, с точки зрения закона, доход собственника от продажи этой недвижимости равен 3,5 млн руб. Учитывая право на вычет миллиона рублей, налог будет исчисляться из 2,5 млн, а, кроме того, такому «укрывателю доходов» будут начислены пени на штраф.

Елена Воробьёва напоминает, что налоги платятся с прибыли, то есть при сделке купли-продажи льготы касаются только продавца. Но у покупателя есть суперльгота, которой он может воспользоваться один раз в жизни, и она также связана с налогом. Покупатель освобождается от уплаты подоходного налога! Этот вычет не может, согласно закону, превышать 2 млн руб. Эксперт уточняет, что если покупатель воспользовался вычетом в меньшем размере, то его остаток можно использовать в будущем при приобретении или строительстве другого объекта недвижимости.

Для подтверждения права на имущественный налоговый вычет покупатель предоставляет в налоговую договор о покупке недвижимости/земли, документы, подтверждающие право собственности на этот объект, и документы, подтверждающие произведённые расходы. Если такое имущество покупалось для ребёнка, то дополнительно надо предоставить свидетельство о его рождении. Если ребёнок усыновлён, то также требуется решение органа опеки и попечительства об установлении опеки или попечительства. Но стоит помнить, что вычет предоставляется из уплаченных собственником ранее налогов, а поэтому он должен быть работающим. Пенсионеры могут перенести налоговые вычеты на предшествующие налоговые периоды, когда они работали, но не более трёх лет назад.

Итак, продажа собственной недвижимости по закону является дополнительной прибылью и облагается 13 % налогом. Но всегда есть возможность сделать это бремя слабее.

Источник: journal.kvadroom.ru

3.4 Выписку из ЕГРИП можно получить бесплатно

С 18 августа 2015 года в связи с принятием постановления Правительства Российской Федерации от 06.08.2015 г. № 809 «О внесении изменений в отдельные акты Правительства Российской Федерации» изменяются условия предоставления сведений из Единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ) и Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (ЕГРИП). Об этом рассказало УФНС по Московской области.

Теперь предоставление содержащихся в ЕГРЮЛ/ЕГРИП сведений в форме электронных документов осуществляется бесплатно.

В этой связи на сайте ФНС России реализован сервис «Предоставление сведений из ЕГРЮЛ/ЕГРИП о конкретном юридическом лице/индивидуальном предпринимателе в форме электронного документа», позволяющий получить сведения бесплатно в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

Источник: taxpravo.ru

3.5 О титульном страховании при покупке недвижимости

При покупке квартиры на вторичном рынке титульное страхование может стать именно той спасательной соломой, которую следует стелить на скользкое место. Однако оно не всемогуще, поэтому не является пилулей от всевозможных рисков, возможных при приобретении жилья.

Титульное страхование финансово защищает добросовестного покупателя, а именно позволяет минимизировать материальный ущерб в случае утраты права собственности на приобретаемую недвижимость. Это означает, что если ваше право собственности на купленную квартиру будет оспорено в суде, и этот спор вы проиграете, то страховая компания возместит вам первоначальную стоимость квартиры за вычетом судебных издержек.

Данный вид страховки возможен только на объект, на который есть право собственности. Адвокат Олег Сухов разъясняет, что невозможно оформить договор титульного страхования, покупая квартиру в новостройке на стадии строительства, чтобы застраховать риск от банкротства либо от неоднократных продаж одной и той же квартиры: «На такие квартиры титульное страхование не распространяется, потому что у гражданина нет права собственности на жилое помещение. Договор титульного страхования можно заключить только после получения свидетельства о государственной регистрации права».

Покупка квартиры всегда связана с риском как на первичном рынке, так и на вторичном. Высокая ставка в случае выигрыша привлекательна для многих мошенников, не стоит также забывать и про несчастливое стечение обстоятельств. Ситуаций, из-за которых вы можете лишиться законно купленного жилья, достаточно много.

Ирина Доброхотова, председатель совета директоров компании «БЕСТ-Новострой», обращает внимание, что право на объект недвижимости может быть оспорено по разным основаниям: признание сделки недействительной или мнимой (прикрывающей иную сделку), противозаконной, совершённой недееспособным гражданином или неправопособным юридическим лицом, ограничено дееспособным гражданином, несовершеннолетним, под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной или стечения тяжёлых обстоятельств, а также заключение сделки одним из супругов без согласия другого и т.п.

Достаточно часто сделки оспариваются по причине недееспособности продавца. Ольга Кузнецова, генеральный директор «Метриум Групп», поясняет: «Если покупатель не обратил внимание на наличие документов, подтверждающих дееспособность продавца, то родственники бывшего собственника могут опротестовать сделку в суде, и новый владелец утратит право собственности».

Олег Сухов дополняет, что на момент сделки продавец может обладать психическим расстройством, но не быть лишённым дееспособности. Однако, если он потребует признать сделку недействительной и докажет, что не понимал значение своих действий, то суд удовлетворит его просьбу. Доказать же этот факт особого труда не составит: достаточно заявить ходатайство суду о назначении судебной психиатрической экспертизы. Если заключение эксперта будет положительным, то у суда не будет основания удовлетворить иски требования заявителя.

Марина Маркина, юрисконсульт компании «ИНКОМ-Недвижимость», обращает внимание, что право собственности легко теряется при появлении наследников, которые пропустили срок

вступления в наследство по уважительным причинам. Например, вы купили квартиру у законного наследника — дочери. На момент покупки родители уже были мертвы, других наследников не было, а спустя четыре года вы получаете повестку в суд, где выясняется, что у умершего отца есть ещё одна признанная им дочь, которая на момент смерти отца была несовершеннолетней и не знала о его кончине. Достигнув совершеннолетия она подала иск в суд о признании вашей сделки недействительной, и суд оказался на её стороне.

Ольга Клочкова, юрист агентства недвижимости DREAM REALTY, отмечает, что большая часть сделок по приобретению недвижимости проходит с участием специалистов, однако, бывают случаи, когда предоставленных документов недостаточно для того, чтобы увидеть незаконность одной из сделок в истории квартиры: «В моей практике был случай, когда приобретая квартиру, через полгода собственница получила заказное письмо из суда, в котором было исковое заявление, поданное в суд по инициативе города Москвы в связи с тем, что одна из сделок в истории квартиры была совершена с нарушением законодательства. Квартира в 1993 году была приватизирована пожилой женщиной, а после её смерти передана по наследству. Но в права наследника вступила женщина по подложным документам, на самом деле она не являлась наследницей умершей. После этого квартира несколько раз продавалась, но не повезло последней владелице. Исковые требования настоящей наследницы были удовлетворены, а последняя собственница оказалась на улице».

Также в своей практике Ольга Клочкова сталкивалась со случаем, когда сделка была оспорена бывшей супругой, согласие которой собственник не получал: «При продаже владельцем квартиры было заявлено, что на момент приобретения квартиры он в браке не состоял. Покупатель, таким образом, был введён в заблуждение, но это не повлияло на исход дела, когда бывшая супруга обратилась в суд по причине того, что её права были нарушены».

Итак, риск остаться с носом есть всегда, особенно, если у квартиры богатая история перехода права собственности. Стоит также помнить, что титульное страхование распространяется не только на квартиры, но и на дома, нежилые помещения, земельные участки.

Понятно, что крайний собственник по решению суда должен получить назад свои деньги от продавца. Но «должен» не означает, что получит. Иногда виновного не найти, иногда деньги уже истрачены, и ждать их придётся целую жизнь.

При наличии же титульной страховки деньги в случае утраты права собственности вернёт страховая компания. Причём вернёт ту сумму, которая указана в договоре страхования, а она может отличаться от суммы в договоре купли-продажи.

Дело в том, что в договоре купли-продажи стоимость квартиры по разным причинам может быть занижена, разницу же между указанной и рыночной ценой покупатель отдаёт в таких случаях по расписке. Безусловно, это определённый риск для покупателя, но при оформлении титульного страхования можно (и нужно) указывать именно рыночную цену. Марина Маркина поясняет, что сумма, указанная в страховке, выплачивается страхователю в результате наступления страхового случая и не может быть выше рыночной стоимости объекта на момент страхования. В пределах этой суммы также возмещаются расходы, связанные с рассмотрением дел в суде по утрате права собственности на недвижимое имущество.

Титульное страхование обеспечивает вам некую материальную гарантию не попасть в просак. Однако, не всё так гладко. Стоит понимать, что эта страховка не покрывает все возможные случаи.

Прежде всего, Ольга Клочкова обращает внимание, что при таком страховании к страховым случаям не относят утрату права собственности вследствие воздействия ядерного взрыва и радиации, военных действий и народных волнений, изъятия застрахованной недвижимости по распоряжению государственных органов, выкупа земельного участка для государственных нужд, обращения взыскания на застрахованный объект недвижимости по обязательствам собственника и т.п. Во-вторых, Олег Сухов напоминает, что титульное страхование бессильно в случае возникновения обременений. Например, если в купленной вами квартире был некогда зарегистрирован гражданин, который на момент совершения сделки находился в местах лишения свободы, а после освобождения ему больше негде жить, то он вправе восстановить свою регистрацию в купленной уже вами квартире и снова начать проживать в ней. Здесь титульное страхование не работает, потому что бывший заключённый никак не претендует на ваше право собственности, он просто имеет право на проживание, а не владения.

В-третьих, титульное страхование деньги вернёт, но сумма может быть обесценена. Марина Маркина поясняет: «При наступлении страхового случая страхователю придётся выехать из квартиры и только после предоставления вступившего в законную силу решения суда сможет получить страховую сумму, указанную в договоре страхования на момент его заключения. Это означает, что рыночная стоимость квартиры может и существенно увеличиться, а страховая сумма нет. Например, страхователь заключил договор титульного страхования в 2009 году, и на этот год квартира стоила 4 млн руб. Соответственно страховая сумма тоже составила 4 млн руб.

В 2011 стали судиться по квартире, суд закончился лишь в 2014-м. Страхователь приносит решение суда в окончательной форме, и страховщик выплачивает 3,8 млн руб. за вычетом судебных издержек, хотя рыночная стоимость квартиры на этот момент уже 7 млн руб. К сожалению, в страховую сумму также не входит стоимость ремонта, который был сделан в квартире уже вами».

Кроме того, Ольга Клочкова напоминает, что большинство договоров титульного страхования содержит условие об обязательном извещении страховой компании об оспаривании права собственности как только стало известно об этом. Страховая компания участвует в судебном процессе как третье лицо с собственными требованиями. В случае же нарушения этого условия, страховая компания может отказать в выплате.

Стоит также помнить, что страховка прекращает своё действие, если у недвижимости меняется собственник. Например, если подарить квартиру при действующем страховом полисе своему ребёнку, то договор титульного страхования автоматически прекращает своё действие.

Данный вид страховки востребован на вторичном рынке. Если же квартира приобретается с помощью ипотеки, то банк вообще будет на ней настаивать. В противном случае он может увеличить процент по кредиту до 3 %. Стоит отметить, что банк может настаивать на этой страховке и при покупке квартиры в кредит на первичном рынке. Однако титульное страхование возможно лишь после получения собственности, и требование банка такого страхования у первого собственника, купившего жильё по ДДУ, которое исключает риск двойных продаж, непонятно. Но банки любят перекладывать все свои риски на страховые компании, в том числе и маловероятные.

В любом случае для оформления титульной страховки потребуются следующие документы:

- паспорт собственника;
- свидетельство о государственной регистрации права собственности;
- акт передачи на объект недвижимости;
- выписка из ЕГРП об отсутствии обременений;
- кадастровый паспорт (если это земельный участок);



- экспликация жилого помещения (БТИ);
- поэтажный план жилого помещения (БТИ);
- технический паспорт на объект недвижимости;
- разрешение на перепланировку (если она имелась);
- выписка из домовой книги о лицах, проживающих в помещении;
- копия финансово-лицевого счёта жилого помещения;
- справка об отсутствии задолженности по коммунальным платежам;
- справка из налоговой службы об уплате налога продавцом на квартиру в порядке наследования или дарения.

Ольга Кузнецова добавляет, что страховые компании могут потребовать и другие документы в зависимости от обстоятельств.

Оценив риски, страховая компания принимает решение о стоимости титульного страхования, но в любом случае это дорогое удовольствие. Обычно размер страховки составляет 0,25-1 % от стоимости недвижимости. И заключать страховку надо как минимум на три года — это общий срок исковой давности в гражданском праве. Однако необходимо помнить, что срок исковой давности начинает течь с момента, когда лицо, чьё право было нарушено, узнало или должно было узнать об этом. Сделка может быть оспорена и через 10 лет после её совершения.

Одним словом, покупка недвижимости — рискованное мероприятие, стоимость которого исчисляется миллионами. Именно поэтому следует не только просчитывать все возможные риски, но и страховать себя от них.

Источник: journal.kvadroom.ru

3.6 Зачем потребителю знать, откуда у девелопера деньги

Считать чужие деньги, заглядывать в чужой кошелек — дурной тон, но только не тогда, когда чужие деньги напрямую связаны с твоими, да и вообще могут повлиять на всю твою жизнь. Так что вопрос финансирования девелоперских проектов вовсе не «скучная тема» и «лишняя информация», как может показаться. Более того, для покупателя недвижимости в строящихся проектах, именно вопрос «кто и как финансирует проект» может стать главным при принятии решения о покупке.

Надо сказать, что среди покупателей, даже не впервые выходящих на рынок новостроек, бытует заблуждение, что проект, строящийся «на свои» деньги девелопера — это гарантия и того, что он будет достроен, и того, что цена метра будет более лояльной. А проекты «закредитованные» опасны, особенно в кризис. На самом деле это не совсем так.

Боязнь заёмных средств пришла к нам еще из далеких 90-х годов прошлого века и эту фобию успешно поддерживали кризисы уже века нынешнего, однако сегодня грамотное сочетание заёмных и собственных средств — гарантия успешной реализации проекта.

Чтобы разобраться, что к чему, «сеанс финансовой психотерапии» придётся начать, как всегда, «с детства». Как рассказывает девелопер, сооснователь корпорации «Строймонтаж» (Санкт-Петербург) Артур Кириленко, для застройщика соотношение собственных и заёмных источников средств может быть отражением многих факторов: и собственной стратегии застройщика, и характера проекта, и состояния рынка. Соответственно, говорить, что безопасно строить «только на свои» или «только на чужие» — нельзя.

«В 1990-х годах, когда девелопмент жилья как бизнес только проходил стадию становления, первоначальные инвестиции в проект могли быть незначительными. Можно было получить участок у города на инвестусловиях с оплатой в рассрочку, поставить забор и начинать продавать квартиры. Тогда застройщику не нужны были большие заёмные средства, проект в значительной мере мог финансировать сам себя, – обращается к истории эксперт. – В 2000-х годах ситуация изменилась: большинство участков под застройку приходилось покупать с оплатой до начала строительства, покупатели уже не так охотно заключали договоры на ранних стадиях, поэтому появилась необходимость финансировать проекты заёмными средствами».

К концу 2000-х добавились другие существенные факторы: ипотека, закон о долевом строительстве, ужесточение политики банков в части кредитования застройщиков. «Если посмотреть на историю в развитии, то если в 1990-х годах финансирование проектов шло в основном за счёт средств дольщиков, в 2000-х за счёт комбинации заёмных средств и средств дольщиков, то сейчас без достаточного объёма собственных средств реализация проекта невозможна: банки не выдадут кредиты, не аккредитуют проект для ипотеки, застройщик не сможет выдержать законодательные нормативы по структуре капитала», – поясняет ситуацию Артур Кириленко.

Сегодня, в ситуации, когда девелоперы поставлены в довольно жёсткие рамки, доступ к кредитным средствам является определённым «маркером доверия». Как рассказывает заместитель генерального директора компании Est-a-Tet по инвестициям Владислав Луцков, на сегодняшний день финансирование строительства жилых объектов в крупных девелоперских компаниях, как правило, происходит в определённых пропорциях собственных и заёмных средств, и привлечённых средств дольщиков.

Пропорции, по словам экспертов, могут достаточно сильно различаться. По мнению Владислава Луцкого самое распространённое соотношение — 10 % собственных средств, 20 % заёмное банковское финансирование и 70% привлечённых средств дольщиков. А вот по мнению специалиста департамента аналитики и консалтинга компании «Азбука Жилья» Екатерины Артёмовой, «сегодня в большинстве случаев соотношение собственных и заёмных средств девелопера выглядит так: либо 50 % на 50 %, либо 30 % на 70 % соответственно».

Но эксперты сходятся во мнении, что чаще всего объём собственных средств варьируется от 10 % до 30 %. Как говорит директор по продажам компании Kalinka Group Алексей Сидоров, «10-30 % собственных средств достаточно, чтобы запустить проект и получить разрешение на строительство. В таком случае, когда уже точно понятно, что проекту быть, кредитные организации предоставляют проектное финансирование». По оценке эксперта, размер собственных средств застройщиков может увеличиться до 50 % по той причине, что банки стали ужесточать требования к застройщикам, а условия кредитования становятся менее привлекательными».

Могут изыскиваться и дополнительные средства. «В сегодняшних условиях наблюдается некоторое снижение платёжеспособного спроса и ряду проектов требуется дополнительное финансирование. Кто-то прибегает к дополнительному банковскому финансированию, кто-то привлекает соинвесторов или партнёров в проект, а кто-то пытается дополнительно активизировать интересы к своему проекту специальными акциями, предложениями для покупателей», – поясняет Владислав Луцков. Но в любом случае, тот факт, что банк даёт заёмные средства, является определённой гарантией того, что заёмщик-девелопер надёжен.

Конечно, указанное соотношение своих, заёмных и привлечённых от продажи средств вовсе не правило для рынка, а максимально распространённая практика. Как рассказывает эксперт, на



рынке есть примеры некрупных девелоперских структур, которые осуществляют финансирование проекта за счёт собственных оборотных средств (таких немного), используя только инструмент реинвестирования (привлечение дольщиков) и в их проектах доля собственных средств составляет не менее 30 %.

«Существуют стратегии реализации проекта — сначала всё построить, а уж затем выходить на продажу с максимальным уровнем цен/капитализацией проекта, хотя на наш взгляд, подобная стратегия не всегда оправдана и может нести дополнительные риски. В последнее время в быстро меняющейся конъюнктуре рынка не велика вероятность завтра получить покупателя, который был бы готов приобрести квартиру в вашем проекте сегодня. Тем более подобная стратегия не предоставляет дополнительных дисконтов и соответственно возможностей для конечных потребителей купить с меньшим бюджетом на более ранних стадиях. То есть риски рыночной реализуемости проекта для девелопера/инвестора увеличиваются», — делится экспертным мнением Владислав Луцков.

О том, что «строить на свои» вовсе не выгодно для застройщика и не слишком выгодно для покупателя, говорит и Артур Кириленко. Конечно, по мнению дольщика, собственные средства девелопера — это наиболее безопасный способ финансирования проекта. Это идеальная модель, о которой мечтает государство. В этом случае никаких рисков и никаких обмануток дольщиков быть просто не может. Но работает такая модель, увы, только в ситуации, когда есть устойчивый и стабильный спрос, население готово платить больше, а государство готово давать населению ипотечные кредиты на покупку такого жилья, скажем, под 3-4 % годовых, да ещё и лет на двадцать, а девелоперам ссужать деньги на строительство по льготным программам, а ещё лучше — гарантировать выкуп построенного жилья.

Но пока мы живём в других реалиях и такая модель не выгода ни покупателю, который не готов платить больше, ни девелоперу. «Такой способ финансирования абсолютно нецелесообразен для застройщика по целому ряду причин: здесь и невыгодность вывода на рынок одновременно большого числа готовых квартир, и необходимость отвлечения огромного объёма собственных средств на весь срок проекта», — поясняет Артур Кириленко. А главное, выводя на рынок готовые квартиры, застройщик будет продавать их по более высокой цене. Он также захочет компенсировать себе стоимость отвлечённых финансовых ресурсов. Так что стоимость жилья для покупателя в итоге вырастет.

«В России считается, что чем надёжней застройщик, тем больший объём собственных средств задействован в его бизнес-процессе. Соответственно, в цену на недвижимость закладывается переплата как за имя, так и за возможный риск потери собственных активов. Если же застройщик только начал свою деятельность, то основным воздействием на отток клиентов от крупных игроков рынка всегда будет являться цена, которая должна быть ниже заявленной у конкурентов», — делится рыночными реалиями Екатерина Артёмова.

Еще один аргумент за кредитное финансирование, но на сей раз объясняющее позицию девелопера — стоимость собственных средств. «Вопреки распространённому обывательскому мнению о том, что собственные деньги бесплатные, на самом деле собственные средства самые дорогие, потому что застройщик закладывает в их стоимость упущенную доходность, которую он мог бы получить, используя их иначе, — поясняет Артур Кириленко. — Банковские заёмные средства тоже имеют стоимость в виде процентной ставки и других затрат по обслуживанию кредитов. Всё это закладывается в стоимость жилья. На длительных проектах стоимость финансовых ресурсов может доходить до 25-30 % затрат проекта. Поэтому мифы о баснословной доходности девелоперского бизнеса часто преувеличены. Огромная часть средств на самом деле уходит тем же банкам, которые финансируют проект: с одной стороны через

ипотечное кредитование дольщика, с другой — через проектное финансирование застройщика».

Разумеется, соотношение «свои-заёмные» влияет на финансовую устойчивость компании, что должно интересовать конечного покупателя. Но тут всё тоже неоднозначно. «Чем больше объём собственных средств, тем финансово устойчивей компания. Однако при условии такого вложения, компания не имеет возможности сформировать дополнительный объём активов и не использует прирост прибыли на вложенные средства», — поясняет Екатерина Артёмова.

В тоже время, говорит эксперт, организация, использующая только заёмные средства, казалось бы, имеет большой потенциал для развития. Но прирост удельного веса привлечённых средств в основной капитал будет способствовать увеличению дополнительных рисков, обесцениванию основного капитала и может привести к банкротству.

«Чем выше доля заёмных средств в капитале компании, тем больше риск потери ликвидности, у компании могут возникнуть трудности с обслуживанием и обеспеченностью долга, выполнением обязательств по контрактам. Проблемы возникают, как правило, в тот момент, когда падает выручка и доходность проектов компании, а дальше может возникнуть цепная реакция: кредиторы отказываются от дальнейшего финансирования проектов, деятельностью по проектам», — пугает вице-президент по финансовым и юридическим вопросам Sminex Василий Булгаков.

В общем и так плохо, и так — нехорошо. Так что же делать покупателю: изучать финансовую отчетность, искать эксперта, или ещё как-то оценивать подводные камни и возможные риски? Не углубляться, если у вас нет специального образования, говорят эксперты: многие знания — многие печали. Конечно, если вас заинтересовал сам процесс финансирования строительства, то можно озадачиться изучением всех тонкостей, но на самом деле, при покупке недвижимости есть и более понятные и не менее значимые «маркеры» надёжности покупки.

«Цель любого потенциального покупателя всегда одна — покупка приемлемого для него объекта недвижимости по минимальной стоимости. И выбор девелопера проекта по наибольшему объёму собственных средств будет одним из самых безопасных», — уверена Екатерина Артёмова. Узнать об их количестве можно из проектной декларации, которую застройщики обязаны выкладывать в открытый доступ. Если количество заёмных средств увеличивается в процессе строительства, это изменение также отображается в дополнительных правках проектной декларации.

В первую очередь, необходима ориентированность на надёжность застройщика, смотреть, какие проекты уже были реализованы, выдерживались ли темпы строительства и т.д., и только потом интересоваться объёмом заёмных инвестиций в строящийся ЖК. Также очень хорошим мерилом надёжности является участие застройщика в возведении социальных объектов по госзаказу.

И всё же, как советуют специалисты, во главу угла при принятии решения о покупке недвижимости в новостройке стоит поставить «вечные ценности» — бюджет покупки, потребительские свойства приобретаемой квартиры, финансовую устойчивость застройщика, наличие разрешений и технических условий. А тщательное изучение соотношения «своих-заёмных» доверить банкам и аналитикам.

Источник: journal.kvadroom.ru

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

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

тел./факс: +7 495 625 95 24