



YURBUREAU
баланс в движении



Дайджест правовых новостей для риэлторов №8 Июнь 2016

Содержание:

1. Новости законодательства

- 1.1 Зброшенныя сельхозземли не останутся без хозяина
- 1.2 С 1 июня произошли масштабные изменения АПК РФ и ГК РФ
- 1.3 Дума поддержала введение в ГК совместного завещания, наследственного договора и фонда
- 1.4 Путин поручил правительству разработать механизм снижения цены ипотеки
- 1.5 Госдума приняла законопроект о защите прав дачников и садоводов
- 1.6 Предлагается объявить амнистию на самовольные перепланировки жилья
- 1.7 Депутаты предложили отложить раздачу бесплатных земель на Дальнем Востоке
- 1.8 Дума изменила правила ценообразования на услуги нотариусов
- 1.9 За регистрацией аренды публичной недвижимости обратился госорган - пошлина не уплачивается

2. Судебная практика

- 2.1 За оскорбление в соцсетях можно будет получить компенсацию
- 2.2 Подрядчик не отвечает за просрочку, допущенную из-за встречного неисполнения заказчика
- 2.3 Взыскание судебной неустойки (астрент)
- 2.4 ВС напомнил о связи с землей
- 2.5 Сделка, по которой имущество перепродавали с целью избежать обращения взыскания, ничтожна

3. Практические советы, рекомендации, полезная информация

- 3.1 С 5 июня о недостоверности включенных в ЕГРЮЛ сведений можно будет заявить по образцу
- 3.2 В России обложили подоходным налогом покупку зарубежной недвижимости в ипотеку
- 3.3 Только через нотариуса: как изменятся сделки с жильем
- 3.4 Как снизить кадастровую стоимость недвижимости
- 3.5 Список обязательных документов для юридической проверки квартиры (Due Diligence)

[4. Новости прессы](#)

[4.1 К «дальневосточному гектару» в Якутии станут выделять дополнительных 2,5 га](#)

[4.2 Общественная палата РФ представила доклад по итогам заседания ОП РФ в части защиты прав добросовестных приобретателей](#)

[4.3 Дальневосточный гектар нельзя будет продать иностранцам](#)

[4.4 Государство отбирает у людей квартиры, нарушая все законы](#)

[4.5 В Крыму участились случаи махинаций с недвижимостью](#)

[4.6 Рисков с покупателя недвижимости нотариус не снимает](#)

[4.7 Мнение президента Новосибирской Ассоциации Риэлторов относительно нового закона о нотариусах](#)

[4.8 Страшный суд: до каких пор добросовестных приобретателей жилья будут переселять на улицу без права переписки](#)

[4.9 Десятки москвичей лишились квартир после обращения за займами под залог недвижимости](#)

[5. Разбираем вопросы клиентов и подписчиков](#)

[5.1 Изменения в правилах государственной регистрации недвижимости, касающиеся сделок с долевой собственностью](#)

[5.2 Риски занижения цены сделки купли-продажи квартиры](#)

[Ответственный редактор дайджеста](#)

[Контактная информация](#)

1. Новости законодательства

1.1 Заброшенные сельхозземли не останутся без хозяина

Правительство и депутаты Госдумы сняли основные разногласия в вопросе, что считать заброшенной землей. И уже 7 июня законодатели планируют рассмотреть во втором, ключевом, чтении законопроект «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Минсельхоз подготовил ряд поправок (есть в распоряжении «Известий»), которые будут учтены в новой редакции законопроекта.

Минсельхоз подготовил проект постановления правительства, уточняющего признаки неиспользования земель. К таким признакам относятся: отсутствие работ по возделыванию сельхозкультур на пашне, некошенная трава на сенокосах, сорных травы, занимающие свыше 30% площади земельного участка, отсутствие скота на пастбищах, залесенность и закустаренность пашни свыше 15% площади всего земельного участка и т.д. По информации «Известий», в настоящий момент документ дорабатывается (по результатам согласительного совещания с Минэкономразвития).

Первоначально Госдума предложила все признаки обозначить в приложении к принимаемому закону. Но теперь, как рассказал «Известиям» руководитель комитета по аграрным вопросам Госдумы Николай Панков, депутаты готовы поменять свою позицию.

— Меня как автора данного законопроекта беспокоит вопрос об утверждении признаков неиспользования земель сельскохозяйственного назначения. Надо понимать, что это один из основополагающих моментов в законопроекте, и в соответствии с этими признаками будет

приниматься решение об изъятии земельных участков. Для этого изначально и было принято решение о включении этого перечня в текст законопроекта.

— Минсельхоз предлагает предоставить право определить этот перечень правительству России, а не прописывать его в законе, — пояснил депутат. — Для нас главное, чтобы закон заработал сразу — с момента его принятия, имел практическое применение и способствовал вовлечению в оборот неиспользуемых сельхозземель. В связи с этим мы готовы согласиться с предложением Минсельхоза при условии, что действующие признаки доработают в соответствии с поправками депутатов и постановление правительства об их утверждении будет принято одновременно с вступлением закона в силу.

Вместе с тем политики и чиновники до сих пор решают, через какой срок может быть изъят земельный участок. Минсельхоз предлагает в случае неиспользования изымать земельный участок через три года (в законопроекте предусматривался срок в два года). По действующему законодательству такой срок составляет пять лет.

— Мы предлагаем сократить общий пятилетний срок до трех лет. Два года на освоение земельного участка должны быть включены в трехлетний срок, — подчеркнул в комментарии «Известиям» заместитель директора департамента земельной политики, имущественных отношений и госсобственности Минсельхоза России Эдуард Галишин.

Чтобы избежать еще одной лазейки, благодаря которой собственники годами не используют землю, Минсельхоз предлагает ввести требование, что новый собственник земельного участка, который не использовался три года, должен приступить к обработке земли в течение одного года. Собственники, не выполняющие это требование, должны привлекаться к административной ответственности. Для этого вносятся изменения в КоАП.

— При возбуждении Россельхознадзором административного производства собственники понимают, что им грозит штраф, и быстро организуют фиктивную продажу земли своим же аффилированным структурам и тем самым не дают возможности завершить процедуру изъятия. Россельхознадзору приходится заново проводить все процедуры, отсчитывать пятилетний срок использования земли, — пояснил Эдуард Галишин.

Особое внимание в Минсельхозе обратили на несовершенство процедуры проведения торгов при изъятии земельных участков.

На практике органы власти субъекта часто не могут продать изымаемый участок по результатам первых публичных торгов. При этом действующее законодательство не дает ответа, имеют ли они право проводить повторные торги и снизить цену земельного участка при его продаже на повторных торгах.

— Решение суда об изъятии у нерадивого собственника есть, но в ЕГРП сохраняется запись, что он по-прежнему является собственником земли. Никто, до того как запись в ЕГРП будет изменена, распорядиться участком не может. Для выработки единой практики Минсельхозом в качестве начальной цены участка, выставяемого на публичные торги, предлагается использовать либо кадастровую, либо рыночную стоимость земли. Причем выбор должен делать суд, когда рассматривает иск об изъятии земли. Сегодня используется только рыночная стоимость. Если выставленный на торги участок земли не пригоден для сельхозпроизводства (к примеру, зарос деревьями), то из начальной цены участка на торгах предлагается вычитать средства, необходимые для его приведения в состояние, пригодное для ведения сельхозпроизводства, — уточнил Галишин.

И в министерстве, и в Думе говорят о необходимости определиться с дисконтом при продаже изъятых земельных участков.

В Минсельхозе предлагают в случае, когда на первых публичных торгах земельный участок не был продан, предусмотреть в законе возможность выставить его на повторные публичные торги. Цена на повторных торгах должна снижаться на 20%. Если и на повторных торгах участок не приобретен, то муниципалитет сможет приобрести его в собственность за 50% от стоимости, которая была объявлена на повторных торгах. Если и муниципалитет отказался от приобретения участка, то его обязан купить субъект федерации за те же 50%. В Госдуме говорят, что необходимо четко определить процент дисконта, который не приведет к большим затратам бюджетов субъектов. По мнению депутатов, этот дисконт должен составлять не менее 50%.

В России площадь сельхозземель на 1 января 2015 года составляла 196 млн га. При этом согласно сведениям, представленным субъектами Российской Федерации, в 2014 году не использовалось около 12,4 млн га таких земель, находящихся в частной либо государственной и муниципальной собственности, предоставленной гражданам и юридическим лицам на правах аренды и других правах.

Источник: izvestia.ru

1.2 С 1 июня произошли масштабные изменения АПК РФ и ГПК РФ

Теперь арбитражный суд может выдавать судебные приказы и выносить частные определения. До обращения в арбитражный суд придется отправлять претензию контрагенту. В суде общей юрисдикции появилось упрощенное производство. В результате стало меньше различий между арбитражным и гражданским процессами.

Документы: Федеральный закон от 02.03.2016 N 45-ФЗ; Федеральный закон от 02.03.2016 N 47-ФЗ

Вступили в силу 1 июня 2016 года

Источник: consultant.ru

1.3 Дума поддержала введение в ГК совместного завещания, наследственного договора и фонда

Депутаты нижней палаты парламента 7 июня в первом чтении приняли проект закона, расширяющего возможности управления имуществом гражданина после его смерти.

Проект закона был [внесен](#) в нижнюю палату парламента группой депутатов во главе с Павлом Крашенинниковым, главой профильного комитета. Согласно предлагаемым поправкам, в Гражданском кодексе появится несколько новых форм распоряжения имуществом после смерти гражданина: совместное завещание супругов, наследственный договор и наследственный фонд.

Согласно предложению автора, распоряжаться имуществом после смерти гражданина можно не только с помощью завещания, но и посредством наследственного договора. Такой документ будет определять порядок перехода прав на имущество умершего наследодателя к указанным или третьим лицам и может быть заключен наследодателем с любым из лиц, которые могут призываться к наследованию. Договор также может возлагать на наследников обязанность

совершить какие-либо действия имущественного или неимущественного характера. Кроме того, авторы инициативы прописали, что требовать исполнения обязанностей, установленных наследственным договором, после смерти наследодателя смогут наследники, душеприказчик, пережившие наследодателя стороны наследственного договора, а также нотариус, который ведет наследственное дело.

Проект закона также прописывает правила создания физлицом наследственного фонда. Управление таким фондом должно быть бессрочным или осуществляться в течение определенного срока, прописанного в уставе фонда или другом документе. Условия управления фондом не могут быть изменены после смерти его учредителя, а ликвидировать фонд сможет либо сам учредитель, либо суд.

В Гражданском кодексе также появится возможность составления совместного завещания супругов (согласно действующим сегодня нормам, в завещании могут содержаться распоряжения только одного гражданина). Впрочем, новый вид завещания не будет действовать в случае прекращения брака до смерти одного из супругов или признания брака недействительным.

Как заявил в ходе сегодняшнего пленарного заседания Павел Крашенинников, предлагаемые изменения в российском наследственном праве необходимы в связи со «стремительным развитием экономических отношений, усложнением состава наследственной массы в большинстве случаев наследования, а также все большим вовлечением российских граждан в предпринимательские отношения, требующие особых правил управления долями (акциями) в хозяйственных обществах после смерти их владельцев».

С текстом законопроекта № 801269-6 "О внесении изменений в части первую, вторую и третью Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации" можно ознакомиться [здесь](#).

Источник: pravo.ru

1.4 Путин поручил правительству разработать механизм снижения цены ипотеки

Президент России Владимир Путин поручил правительству рассмотреть меры для снижения ставок по ипотеке. Также дано поручение к 1 сентября разработать предложения по развитию вторичного рынка ипотеки.

Владимир Путин дал поручение правительству до 1 августа рассмотреть вопросы о мерах, направленных на дальнейшее снижение ставки по ипотечным кредитам. Об этом говорится в опубликованном на сайте Кремля перечне поручений главы государства по итогам прошедшего 17 мая заседания Государственного совета, сообщает «ТАСС».

«Рассмотреть вопросы: о мерах, направленных на дальнейшее снижение ставки по ипотечным кредитам; об определении уполномоченного банка в сфере жилищного строительства. Доклад - до 1 августа 2016 года», - говорится в сообщении.

Кроме того, к 1 сентября правительство и Центробанк должны разработать и представить предложения по развитию вторичного рынка ипотеки, предусматривающие рефинансирование ипотечных кредитов с использованием ипотечных ценных бумаг, обеспеченных гарантией Агентства по ипотечному жилищному кредитованию.

Владимир Путин и ранее заявлял, что механизмы ипотечного кредитования и страхования жилья в России нуждаются в преобразованиях. По его мнению, у строительного рынка есть все предпосылки к тому, чтобы стать настоящим драйвером роста экономики.

«Если мы сможем «додавить» инфляцию, то обеспечим снижение ставок по ипотечным кредитам где-то на 6,5% в ближайшие годы. Убежден, что эта задача вполне реальна», - говорил Владимир Путин на одном из заседаний Госдумы.

Напомним, в конце мая сообщалось, что в Совете Федерации предложили вывести льготную ипотеку на уровень нулевой или отрицательной процентной ставки. Предполагается, что эта мера поможет стимулировать строительство.

С таким предложением выступил Ростислав Гольдштейн - член Совфеда по бюджету и финансовым рынкам. В качестве первого региона, где можно было бы кардинально снизить ипотечные ставки, он назвал Дальний Восток.

«Нам нужен не просто рост жилищного строительства — нужен кратный рост жилищного строительства. А значит, просто снижения процентной ставки недостаточно: её нужно снижать радикально», — цитирует сенатора «Парламентская газета».

В первую очередь льготные ипотечные кредиты нужны для того, чтобы население активнее покупало жилье. Это, в свою очередь, послужило бы стимулом для строительства. Систему льготного ипотечного кредитования можно приспособить также для поддержки индивидуального жилищного строительства (ИЖС), добавил Гольдштейн. В обозримом будущем можно будет объединить эту систему с программой по предоставлению «Дальневосточного гектара» в единую систему развития макрорегиона. Оказать поддержку ипотеке могло бы государственно-частное партнерство с одним или несколькими крупными банками, считает сенатор.

«В первую очередь в качестве партнёров следует рассматривать банки с государственным участием. Тогда ипотека будет действительно инструментом по решению государственных задач территориального развития, а не потеряет свою социальную функцию в пользу стремления банкиров к наживе», — сказал Гольдштейн.

Кроме того, в России рассматривают возможность введения «обратной ипотеки», когда государство совершает долгосрочные финансовые выплаты гражданам, а взамен получает их имущество в госсобственность. Такая «ипотека» должна помочь людям улучшить их материальное положение.

«Мы пытаемся найти инструменты для того, чтобы бедность в Российской Федерации можно было бы победить. Мы считаем, что ее реально победить», — заявила первый замминистра финансов России Татьяна Нестеренко.

Нестеренко пояснила, что человек может отдать свое недвижимое имущество государству, а оно будет выплачивать ему часть стоимости этого имущества в течение определенного времени, возможно, в течение всей жизни этого человека. Затем имущество перейдет в госсобственность.

Источник: dk.ru

1.5 Госдума приняла законопроект о защите прав дачников и садоводов

Госдума приняла сегодня во втором, основном, чтении законопроект, который более четко регламентирует внутреннюю жизнь садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан.

В жизни садоводов в случае принятия документа в измененной редакции, могут наступить некоторые послабления по сравнению с теми новациями, которые были предложены в первом чтении.

Так, например, в первом чтении предлагалось обязать объединения садоводов ставить размер взноса члена объединения в зависимости от площади его земельного участка или общей площади объектов недвижимости на таком участке. Во втором чтении депутаты решили, что формат уплаты членских взносов и то, от чего зависит их размер, будут решать сами объединения. При этом все взносы должны направляться "и на содержание имущества общего пользования".

Второй момент - в первоначальном варианте законопроекта была прописана норма о том, что члены объединения будут наделены правом не только знакомиться с документами объединения, но и получать копии таких документов. Во втором чтении решили четко установить перечень таких документов. А также определить, что плата за предоставление копий не должна быть выше той суммы, которая, собственно говоря, на предоставление таких копий и затрачена.

Еще один момент связан с тем, что поначалу законопроект предусматривал запрет на заочное голосование членов садоводческого товарищества. Не во всех случаях, по изменениям в его уставе или утверждению его в новой редакции, о ликвидации или реорганизации объединения. В новой редакции заочное голосование будет запрещено и при утверждении приходно-расходной сметы, а также рассмотрении отчетов правления и ревизионной комиссии (ревизора) объединения.

В это правило, правда, внесено исключение: случаи, когда собрание не имеет кворума.

Кроме этого, во втором чтении документ пополнился нормой, в которой установлена обязанность объединений вести реестр участников. Более того, новое объединение должно создать его в течение месяца после регистрации, а объединения, созданные до принятия закона и живущие без реестра, будут обязаны создать его до 1 июня 2017 года. Кроме того, в законе будет установлено, какие данные член объединения обязан представлять для занесения в реестр.

Источник: rg.ru

1.6 Предлагается объявить амнистию на самовольные перепланировки жилья

В Госдуму внесен пакет законопроектов, фактически предлагающих объявить амнистию самовольным перепланировщикам жилья, если переделки не представляют угрозы.

Поправки в Кодекс об административных правонарушениях освобождают от ответственности за нелегальную перестройку, сделанную до 1 марта 2005 года (вступления в силу Жилищного кодекса).

Но и тех, кто перевернул все в своей квартире позже этой даты, тоже могут простить. Правда, только один раз.

Как сказано в проекте, впервые совершенное административное правонарушение, связанное с самовольным переустройством или перепланировкой жилых домов и помещений, "не повлекших возникновения угрозы причинения вреда жизни и здоровью людей, а также угрозы повреждения целостности здания и (или) его конструкций", влечет предупреждение.

Иными словами, по всей строгости человека не накажут. Другой проект вносит поправки в Жилищный кодекс, упрощающие процедуру согласования перепланировки. Предполагается, что в регионах установят типовые проекты, по которым проще будет получить визу у чиновников. А также утвердят перечень работ, не требующих согласований.

"Общеизвестно, что цель любого переустройства или перепланировки квартиры - сделать жилье наиболее комфортным для проживания, - говорит автор проекта, один из депутатов Госдумы, в пояснительной записке. - При этом, учитывая индивидуальность владельца, фактом такого благоустройства могут быть лишь малозначительные изменения. Однако сам процесс подготовки документации по перепланировке, особенно такого "абстрактно-неопределенного" по содержанию и материальным затратам документа как проект, и необходимость прохождения сложной процедуры предварительного "согласования" с участием так называемых межведомственных комиссий при органах местного самоуправления очень громоздкий и сложный".

По малопонятным основаниям от гражданина начинают требовать лишние документы, по принципу "справка на справку", "договор на договор" и обязательно с участием какой-нибудь подрядной организации, продолжает автор. Причем, как рассказывают эксперты, иногда чиновники прямо указывают, в какие организации обратиться, чтобы разрешение легче оформить. В результате даже банальная установка душевой кабины вместо ванны может обойтись в два-три раза дороже.

Поэтому и предлагается убрать ненужные, по мнению автора, барьеры. Впрочем, на эту тему есть и другое мнение. Вполне понятно желание человека сделать квартиру под себя. Однако некоторые владельцы квартир подчас не понимают, что даже кирпичный дом может быть хрупким и к нему надо относиться бережно.

Поэтому, как писали СМИ, сейчас обсуждаются и другие идеи. Например, дать право БТИ проводить проверки в поисках незаконных перепланировок, а также вернуть обязательную инвентаризацию недвижимости.

Недавно сообщалось, что и министр предлагает расширить полномочия жилищных инспекций, чтобы разрешить им проверять нежилой фонд. Допустим, если кто-то из жителей прихватил себе чердак или участок на лестничной клетке, то с ним разберутся.

"Упрощение согласования перепланировки нецелесообразно, поскольку качеству и безопасности перепланировки в этом случае будет уделяться недостаточно времени, - полагает эксперт правового центра "Общественная Дума" Павел Ивченков. - Такая новация может привести к ряду негативных результатов, а именно - к учащению случаев незаконной перепланировки и учащению случаев причинения такими перепланировками вреда жизни и имуществу граждан многоквартирных домов".

Ведь жилец-перестройщик, надеясь на "амнистию", может самовольно начать опасный ремонт, от которого все рухнет.

"Вопрос перепланировки требует ужесточения контроля, чтобы снизить ее негативные последствия, - говорит Павел Ивченков. - Нужно тщательнее проверять планы перепланировки и их возможные результаты. Действующие штрафы за незаконную перепланировку небольшие, поэтому нет смысла в их отмене или замене на предупреждение. Они сейчас практически не останавливают граждан от несогласованной перепланировки, а если их смягчить, то они совсем перестанут работать".

Источник: rg.ru

1.7 Депутаты предложили отложить раздачу бесплатных земель на Дальнем Востоке

Предлагается возложить функции по определению кадастровой стоимости недвижимости исключительно на бюджетные учреждения, созданные субъектом РФ. Сейчас для проведения кадастровой оценки государственные или муниципальные органы могут привлечь, например, коммерческую оценочную организацию.

Ассоциация законодателей Дальнего Востока и Забайкалья одобрила предложение депутатов Госсовета Республики Саха (Якутия) об отсрочке до 2018 года раздачи бесплатных земель в регионе. Об этом сообщает Интерфакс со ссылкой на зампреда Госсовета республики Ольгу Балабкину.

Она сказала, что с таким предложением выступают почти все субъекты Дальнего Востока. Обоснованием данной идеи является то, что пока не завершены работы по оформлению земельных участков на территориях регионов. Балабкина добавила, что существуют бюджетные расходы, связанные с межеванием земельных участков, однако главной проблемой, по ее мнению, остается точное распределение земель, чтобы не нарушить права жителей региона.

«Субъекты [Дальнего Востока] уже видят, как на первых шагах этот законопроект начинает пробуксовывать. Включить весь Дальний Восток в действие этого законопроекта за такой короткий срок мы считаем невозможным», — также сказал спикер Госсовета Якутии Александр Жирков.

Зампреда ассоциации, спикер заксобрания Еврейской автономной области Анатолий Тихомиров выразил мнение, что все дальневосточные регионы пока не готовы к действию этого



закона. Он также считает, что на некоторых территориях существует дефицит привлекательных земель.

«Действительно, пока самые наиболее привлекательные земли в Приморском крае и там есть этот бум. На сегодняшний день требуются большие капитальные вложения для того, чтобы отмежевать эти земли, которые не оформлены даже в собственность, в том числе государства. Сегодня многие дефицитные бюджеты просто не могут себе этого позволить», — сказал Тихомиров по итогам заседания ассоциации.

Закон о «дальневосточном гектаре» начал действовать 1 июня. Теперь каждый россиянин может бесплатно получить на Дальнем Востоке 1 га земли, находящейся в государственной или муниципальной собственности. Если земля не будет использоваться, то ее могут изъять. В первые сутки действия закона власти получили более 200 заявок на «дальневосточный гектар».

При этом полномочный представитель президента России в ДФО Юрий Трутнев сказал журналистам, что в первые дни действия закона были выявлены некоторые «шероховатости», сообщал ТАСС.

Источник: realty.rbc.ru

1.8 Дума изменила правила ценообразования на услуги нотариусов

Госдума приняла в итоговом, третьем чтении поправки в Гражданский кодекс и Основы законодательства о нотариате, которые серьезно меняют правила работы для нотариусов.

Теперь Федеральная нотариальная палата должна будет ежегодно устанавливать для каждого субъекта РФ предельные тарифы на услуги правового и технического характера (ПТХ) у нотариусов. Региональные нотариальные палаты не смогут устанавливать размер платы выше, чем определено ФНП.

Первые предельные тарифы на услуги ПТХ для каждого региона ФНП обязана будет установить и разместить на своем сайте уже до 1 ноября. А информацию о конкретных размерах такой платы во всех субъектах страны — до 1 февраля 2017 года. В свою очередь региональные нотариальные палаты должны определить обязательные для применения нотариусами размеры платы за услуги ПТХ и разместить на своих сайтах до наступления Нового года.

Данные поправки внесены по инициативе правительства РФ ко второму чтению в законопроект, который изначально касался создания интернет-сервиса для проверки нотариальных доверенностей.

Источник: legal.report

1.9 За регистрацией аренды публичной недвижимости обратился госорган - пошлина не уплачивается

Государственные (муниципальные) органы от уплаты госпошлины за регистрацию договора аренды освобождены. Когда такой орган как арендодатель обращается с заявлением о регистрации, арендатор может заявление не представлять.

Если за регистрацией договора одновременно с органом госвласти (местного самоуправления) обратится один или несколько арендаторов, размер пошлины уменьшается пропорционально количеству лиц, освобожденных от ее уплаты.

Минфин уже давал разъяснения по вопросу о плательщике госпошлины в указанной ситуации.

Документ: Письмо Минфина России от 25.05.2016 N 03-05-06-03/29946

Источник: consultant.ru

2. Судебная практика

2.1 За оскорбление в соцсетях можно будет получить компенсацию

Факт издевательств и оскорблений (троллинга, как это называют пользователи интернета) в социальных сетях теперь можно заверить у нотариуса, что позволит запустить судебный процесс. Об этом «Известиям» рассказали в Федеральной нотариальной палате (ФНП). По словам представителей ФНП, документ необходим, чтобы оскорбленный смог попытаться выиграть иск о компенсации морального вреда. Как рассказали в ФНП, потенциально такую услугу готовы оказать все 8 тыс. нотариусов.

В ФНП уточнили, что заверение фактов троллинга в соцсетях является логичным расширением деятельности нотариусов в эпоху быстрого развития интернета. По словам представителей ФНП, россияне могут нотариально заверить информацию из Сети (о себе, третьих лицах) — для предоставления доказательств в суд. В ФНП не сомневаются, что спрос на услугу будет значительным.

— Это зависит не только от проникновения интернета и социальных сетей в нашу жизнь, но и от роста правовой грамотности россиян. Вооруженные знаниями по этому вопросу могут защитить свои права и получить компенсацию, — утверждают в Федеральной нотариальной палате.

Истец сможет отсудить у оскорбителей минимум 15 тыс. рублей. Максимальная сумма иска законодательно не закреплена, ее можно установить на любом уровне. По словам юристов, судебная практика в этом вопросе единообразна и складывается в пользу истцов.

Юрист Елизавета Худякова считает новацию логичным расширением полномочий нотариуса в сфере обеспечения доказательств. По ее мнению, данное нововведение будет пользоваться успехом не только у граждан, но и у многих компаний, ведь троллинг может быть направлен, в том числе и на умаление деловой репутации фирм. Юрист компании «Юков и партнеры» Екатерина Баглаева уверена, что спрос на нотариальное заверение фактов троллинга в интернете будет расти по мере расширения применения интернет-технологий в ходе деятельности компаний и граждан.

— Но всегда нужно иметь в виду, что доказать факт распространения, нотариально удостоверив страницу в интернете, всего лишь часть дела, — указывает Елизавета Худякова. — Основная сложность в делах данной категории — доказать, что интернет-страница принадлежит конкретному лицу, и определить круг ответчиков. В этом смысле расширение полномочий нотариуса, увы, никак не повлияет на исход такого рода споров.



Кроме того, истец в обязательном порядке должен доказать факт распространения сведений о нем (согласно постановлению Верховного суда № 3 от 24 февраля 2005 года), напоминает Худякова.

— Факт распространения может быть доказан непосредственно в судебном заседании в рамках удовлетворенного судом ходатайства об осмотре доказательств, — поясняет юрист. — В такой ситуации суд и стороны в процессе с помощью компьютера, подключенного к Сети, обозревают интернет-страницу, на которой размещены сведения в отношении истца. Но зачастую на момент обращения в суд порочащие высказывания и сведения могут быть удалены, поэтому озаботиться обеспечением доказательств лучше заблаговременно, обратившись к нотариусу. Услуги нотариуса обойдутся недешево, но иногда обращение к нему — единственный выход.

Руководитель практики разрешения споров компании «Горизонт капитал» Василий Ицков отмечает, что важно правильно интерпретировать действия обидчика в Сети. Российское законодательство оперирует понятиями «оскорбления» и «клевета». И действия обидчика должно подпадать под эти понятия.

— В случае если действия одного пользователя Сети против другого носят именно оскорбительный характер или призваны очернить его репутацию и при этом используются заведомо ложные сведения, то, действительно, наказание может последовать: по статье 5.61 КоАП за оскорбления для физлиц предусмотрен штраф в размере 3–5 тыс. рублей.

По словам Василия Ицкова, в российской практике суды крайне неохотно присуждают в качестве компенсации большие суммы.

— Они исходят из соразмерности компенсации масштабам причиненного вреда, — указывает представитель компании «Горизонт капитал».

Например, оскорбительные высказывания в Сети могут привести к серьезным последствиям, начиная от потери работы, заканчивая крушением семейных отношений.

Екатерина Баглаева обращает внимание на то, что нотариус не дает никаких оценок тому, что он осматривает, — это дело судов. То есть если суд сочтет, что истец гиперболически воспринял чей-либо пост в Facebook, во «ВКонтакте», «Одноклассниках» как оскорбление, нотариальное заверение интернет-странички не поможет.

Президент коллегии адвокатов «Левант и партнеры» Матвей Левант считает, что с троллингом нужно бороться законодательно.

— Если государство допустит фиксацию таких противоправных действий альтернативным способом, а не только через нотариальное заверение подлинности интернет-страниц, то этот шаг навстречу обществу со стороны государства может только приветствоваться, — отмечает Матвей Левант. — Например, троллинг можно поручить фиксировать провайдерам.

Юрист VEGAS LEX Кирилл Никитин уверен, что крайне важным является развитие материально-технической базы нотариата (чтобы большее число нотариусов могло оказывать подобную услугу).

— Зачастую в городах-миллионниках насчитывается всего 2–3 нотариуса, обладающих технической возможностью заверить содержание интернет-страницы, что существенно

затрудняет доступ к такой услуге, — отметил Кирилл Никитин. — При этом те же МФЦ, оказывающие сходные услуги, технически оснащены гораздо лучше.

В то же время, подчеркивает юрист, средняя по стране сумма компенсации морального вреда редко превышает указанную стоимость совершения нотариального действия.

— Стоимость услуг нотариуса в данном случае начинается от 3,1 тыс. рублей, — пояснили в пресс-службе ФНП. — 3 тыс. рублей стоит одна описательная страница протокола (где нотариус указывает, на какие страницы в соцсетях он заходил, что там видел). Скриншоты страниц в Facebook, «ВКонтакте», «Одноклассниках» являются приложениями к протоколу и стоят 100 рублей за страницу.

Источник: izvestia.ru

2.2 Подрядчик не отвечает за просрочку, допущенную из-за встречного неисполнения заказчика

Вывод касается и субподряда. Подрядчик нарушал договорные обязательства по содействию в выполнении работ, в том числе задерживал передачу необходимой документации. Из-за этого субподрядчик не уложился в срок. Суд не взыскал с него пени за просрочку. Подобный подход арбитражные суды уже применяли.

Документ: Постановление АС Московского округа от 16.05.2016 по делу N А40-110946/15

Источник: consultant.ru

2.3 Взыскание судебной неустойки (астрент)

Компания "Юридическое бюро" делится своим опытом по взысканию с должника судебной неустойки (астрент) за неисполнение решения суда неимущественного характера (согласно положению ст. 308.3 ГК РФ, вступившей в законную силу с 01 июня 2015 года)

Уже в августе 2015 года мы подали заявление о взыскании судебной неустойки в Истринский городской суд Московской области в рамках дела об обязанности произвести демонтаж ограждения, однако, указанное заявление Суд расценил как исковое и вернул, разъяснив порядок о предъявлении искового заявления по месту жительства ответчика.

Не согласившись с отказом суда принять заявление о взыскании судебной неустойки, мы обратились в Московский областной суд, который согласился с действиями суда первой инстанции и отказал нам в удовлетворении жалобы.

К сожалению, на момент подачи нами заявления о взыскании судебной неустойки и обжалования определения суда первой инстанции, Верховный суд Российской Федерации не разъяснял порядок рассмотрения заявления о взыскании судебной неустойки, а суды первой и второй инстанции были не в состоянии истолковать и применить ст. 308.3 ГК РФ при том, что Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в свое время создал достаточно широкую судебную практику о взыскании астрента. Потому приведенные нами доводы о том, что заявитель обратился в суд не с иском, а с заявлением, подсудность которого определяется согласно ст.28 ГПК РФ по месту жительства ответчика, а с заявлением в рамках дела,

оконченного вынесением так и неисполненного решения Истринского городского суда, судами были отвергнуты.

В качестве судебной практики мы приводили разъяснения, содержащиеся в п.3 Постановления Пленума ВАС РФ от 4 апреля 2014 г. № 22 «О некоторых вопросах присуждения взыскателю денежных средств за неисполнение судебного акта», согласно которым если истец не требовал присуждения денежных средств на случай неисполнения судебного акта и, следовательно, суд их не присудил, а судебное решение по существу спора не исполняется, взыскатель вправе обратиться с заявлением в суд, принявший упомянутое решение, о взыскании денежных средств за неисполнение судебного акта.

Более того, пунктом 133 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 №25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ был признан не подлежащим применению только п. 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 04.04.2014 № 22. Следовательно, разъяснения, содержащиеся в п.3 Постановления Пленума ВАС РФ (касающиеся и подсудности также), признаны ВС РФ действующими.

Суды также не восприняли доводы о том, что применение общих норм о подсудности в случае с заявлением о взыскании астрэнта приведет к тому, что оно будет рассматриваться судом, который не рассматривал дело по существу, не знает всех обстоятельств конкретного дела. При этом знание судом обстоятельств дела, в т.ч. имеющихся в материалах дела доказательств, необходимо ввиду наличия в ч. 1 ст. 308.3 ГК РФ оценочных правовых положений (Суд по требованию кредитора вправе присудить в его пользу денежную сумму (п. 1 ст. 330 ГПК РФ) на случай неисполнения указанного судебного акта в размере, определяемом судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГПК РФ)).

24 марта 2016 г. было принято Постановление Пленума Верховного суда Российской Федерации № 7 «О применении судами некоторых положений ГК РФ об ответственности за нарушение обязательства», в котором были даны достаточно подробные разъяснения о порядке рассмотрения заявлений о взыскании судебной неустойки (астрэнта).

В июне 2016 г. состоялось судебное заседание в Президиуме Московского областного суда, в результате которого Президиум с учетом разъяснений Верховного суда Российской Федерации, судебные акты нижестоящих судов отменил, а наше заявление направил в суд первой инстанции для рассмотрения по существу.

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

2.4 ВС напомнил о связи с землей

Экономическая коллегия Верховного суда разрешила конфликт между двумя соседями из Новосибирска — индивидуальным предпринимателем Андреем Лещевым и обанкротившимся оборонным заводом, ОАО «Сибтекстильмаш.Спецтехника.Сервис» — в пользу первого и согласилась, что газон быть недвижимостью никак не может. В опубликованном вчера определении суд объяснил свою позицию по делу.

Предприниматель собирался построить выставочный комплекс на приобретенном им земельном участке, расположенном на бывших площадях промышленного предприятия. Но оказалось, что на него частично заходят элементы благоустройства бывшей заводской территории — асфальтированная дорога с отделяющим ее бордюром и газон с деревьями и

кустарниками. Они помешали строительству, но не могли быть демонтированы, поскольку были зарегистрированы как объект недвижимости, принадлежащий предприятию.

Лешев доказывал в судах, что газон быть недвижимостью не может, а кроме того, мешает ему реализовывать свои права на собственность. И выиграл в первой инстанции (Арбитражный суд Новосибирской области) и в апелляции (Седьмой арбитражный апелляционный суд). Суды удовлетворили его требования о признании зарегистрированного права собственности отсутствующим, указав, что спорный объект не имеет самостоятельного назначения, а выполняет функции благоустройства территории, то есть улучшения полезных свойств земельного участка.

Однако кассация (Арбитражный суд Западно-Сибирского округа) приняла иное решение. Суд отклонил иск, сочтя, что истец выбрал ненадлежащий способ защиты своих прав и удовлетворение требования не способно их восстановить. Причиной таких выводов явилось то, что суд первой инстанции не ставил вопрос о том, «имеются ли у истца препятствия в реализации его прав на земельный участок». А вывод о том, что «нахождение спорного имущества ответчика на земельном участке истца является, по существу, обременением прав собственника», суд кассационной инстанции нашел «необоснованным исходя из характеристик спорного сооружения».

Игорь Дергунов, старший юрист адвокатского бюро «Соколов, Трусов и партнеры», назвал довод кассации «странным». «Особенно странным является вывод суда округа о неправильно выбранном способе защиты права, учитывая позицию ВС РФ, высказанную в п.9 Пленума № 25 от 23 сентября 2015 года», — говорит эксперт. По его словам, даже если бы истцом и был выбран неправильный способ защиты права, то суд должен был бы отправить дело на новое рассмотрение для установления обстоятельств, подлежащих исследованию, но не отказывать в иске. «Где же гарантированное право судебной защиты и в чем заключается справедливость такого судебного акта?» — возмущается эксперт.

ВС разъяснил кассации ее ошибки. Судьи отметили, что, заявляя иск «о признании зарегистрированного права собственности общества на спорный объект отсутствующим, истец указывал на отсутствие у объекта признаков недвижимости». Таким образом, предметом иска было не нарушение прав истца, а проверка того, обладает ли спорное «сооружение» признаками, по которым — в силу природных свойств или на основании закона — его можно было бы отнести к недвижимым объектам. Она и была (вполне обоснованно, как следует из определения) предметом рассмотрения судов. При этом по общему правилу «государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости», указали судьи. И оспаривание регистрации законно.

Дергунов объяснил, откуда возник данный довод суда. «Еще в 1999 году в деле общества «Батыр» Президиум ВАС РФ применил такой подход, что в спорах, связанных с недвижимостью, в первую очередь суд должен проверить, является ли спорный объект недвижимостью или нет. Никакие записи в реестрах не должны переубеждать суд в обратном, иначе оборот может вновь столкнуться с проблемой получения собственности на земельные участки за счет зарегистрированного права на киоск для продажи мороженого или выгребную яму», — комментирует эксперт.

«Чаще всего ответить на вопрос, является ли тот или иной объект недвижимым имуществом, может лишь технический эксперт», — говорит Евгений Дружинин, старший юрист компании RE Legal (группа компаний RE Group). При этом, по его словам, эксперт должен определить не только наличие самой по себе «конструктивной» связи объекта с земельным участком, но и определить характер его функциональной связи с иными объектами (является ли он

вспомогательным или основным, какие функции выполняет и т.д.). «Только после этого можно сделать однозначный вывод о том, является ли объект недвижимостью сам по себе или же он — конструктивная часть другого объекта», — отмечает Дружинин.

Такой спор, по словам эксперта, не нонсенс, и «на практике достаточно часто встречаются зарегистрированные в качестве недвижимости заасфальтированные площадки». «Вполне можно признать единым объектом недвижимости контейнерную погрузочно-разгрузочную площадку с размещенными на ней вспомогательными элементами и сооружениями в том случае, когда она является в определенной степени «самодостаточной». Но, например, признание самостоятельным объектом недвижимого имущества проезда и автомобильной стоянки, обслуживающей, например, многоквартирный дом — достаточно затруднительно», — считает Дружинин.

Дергунов считает, что позиция судов в данном деле была неоднозначной, хотя ВС и поддержал ее. «Экономколлегия ВС РФ поддержала позицию первой инстанции, которая продолжила относительно давнюю традицию необходимости первоочередного установления признака тесной связи с землей, хотя это было сделано несколько неоднозначным способом». «Ответ на вопрос, является ли спорный объект недвижимостью, зависит от того, имеется ли тесная связь с землей, а не от того, является ли он объектом капитального строительства», — уточняет эксперт. «Фактически это единственный признак, по которому можно определить, движимый или недвижимый является спорная вещь», — говорит Дергунов.

По его мнению, возможность признания того, что объект изначально не создавался как объект недвижимости, сейчас «спасает практику от отнесения к недвижимости сборно-разборных домов, сараев, асфальтовых и бетонных покрытий и многих подобных. Практика до сих пор знает одиозные случаи, но иначе мы бы сегодня признавали объектами недвижимости ЛЭП и рельсовые шпалы», — шутит эксперт.

Источник: legal.report

2.5 Сделка, по которой имущество перепродавали с целью избежать обращения взыскания, ничтожна

Компания незадолго до банкротства распродала земельные участки. В течение короткого промежутка времени они переходили к различным фирмам, но при этом продавец сохранял контроль над имуществом. Возник вопрос действительности подобных сделок.

Кассация признала договоры купли-продажи между взаимозависимыми лицами единой сделкой и квалифицировала ее как мнимую. По мнению суда, покупатели не собирались становиться владельцами земельных участков. Целью данной операции было вывести имущество из собственности компании при сохранении контроля над ним, чтобы в дальнейшем оно не попало в конкурсную массу.

При указанных обстоятельствах действия участников сделки являются злоупотреблением правом, что также позволяет признать ее недействительной.

Документ: Постановление АС Западно-Сибирского округа от 06.05.2016 по делу N А46-18707/2012

Источник: consultant.ru

3. Практические советы, рекомендации, полезная информация

3.1 С 5 июня о недостоверности включенных в ЕГРЮЛ сведений можно будет заявить по образцу

ФНС утвердила рекомендуемый образец заявления заинтересованного лица о недостоверности данных ЕГРЮЛ, например, об учредителе и адресе организации. Получение регистрирующим органом заявления станет в ряде случаев основанием для проверки сведений.

Чтобы проверка состоялась, потребуется среди прочего указать в заявлении подтверждающие обстоятельства. Проверку проведут предусмотренными способами. Полагаем, выбор способа будет зависеть от того, о какой недостоверной информации сообщает заявитель. Если выяснится ее наличие в реестре, от юрлица, его учредителей (участников) или директора организации потребуют представить достоверные сведения. Заявитель вправе выбрать способ обратной связи с налоговым органом.

Документ: Приказ ФНС России от 11.02.2016 N ММВ-7-14/72@

Вступает в силу 5 июня 2016 года

Источник: consultant.ru

3.2 В России обложили подоходным налогом покупку зарубежной недвижимости в ипотеку

Федеральная налоговая служба России (ФНС) решила взимать налоги с россиян, которые купили недвижимость за рубежом благодаря ипотечному займу в иностранном банке. Это следует из июньской новости, опубликованной на сайте ФНС, и из официального письма, которое в мае 2016 года направило Министерство финансов налоговым инспекторам по всей стране, разъяснила «РБК-Недвижимости» руководитель департамента зарубежной недвижимости риелторского агентства W1 Evans Елена Мариничева.

Обязанность уплатить налог в российскую казну возникает в тот момент, когда налоговый резидент России берет кредит с маленькой процентной ставкой в иностранном банке, объяснили «РБК-Недвижимости» в W1 Evans. Российским налоговым резидентом называют человека, который проводит в стране более 183 дней за календарный год.

В настоящий момент базовая процентная ставка российского Центробанка равна 11%. Это означает, что взять кредит в розничном российском банке можно по ставке не ниже этой отметки. В то же время во многих странах мира жителям доступны жилищные кредиты по намного меньшей ставке. К примеру, в Финляндии взять ипотеку можно под 1,83% годовых, в Швейцарии — под 1,75%, а в Дании действует ипотека с отрицательной ставкой. В теории воспользоваться такой ипотекой могут и российские граждане.

Для таких россиян в Налоговом кодексе России существует ст. 212, где прописана обязанность уплатить налог с разницы в процентах. Пороговым значением для валютных займов является 9%-ная отметка: все кредиты с более низкой ставкой российское законодательство считает извлечением выгоды, объяснил «РБК-Недвижимости» вице-президент московской коллегии адвокатов «Вердикт» Сергей Смирнов. «Ты получил в банке кредит, — рассказал Смирнов. — Деньги не твои — ты их должен вернуть. За пользование денежными средствами ты

выплачиваешь банку процент. Никакого дохода ты не получил. Но если ты привез эти деньги в Россию и использовал их тут, то с разницы должен заплатить налог — ведь в России нельзя взять кредит под такой [низкий] процент».

В случае если россиянин не только оформил кредит в иностранном банке, но и потратил полученные деньги на приобретение жилья за рубежом, ситуация становится менее очевидной.

Каждый россиянин, который взял валютную ипотеку в зарубежном банке, обязан уплатить подоходный налог с разницы между фактической процентной ставкой и 9% годовых, убеждены в агентстве недвижимости W1 Evans. «За рубежом ставка по кредиту в среднем составляет 2,5–4% в зависимости от страны и условий кредита, — объяснила Мариничева. — Дата фактического получения дохода — это последний день каждого месяца в течение периода, на который взяты заемные средства. Резиденты должны самостоятельно указать об этом «доходе» в декларации и уплатить налог в ФНС».

В качестве примера в W1 Evans рассчитали размер налога для четырехкомнатной квартиры площадью 100 кв. м в Дуйсбурге на западе Германии и стоимостью €83,8 тыс. Если российский налоговый резидент возьмет такую квартиру в ипотеку по распространенной в Германии ставке 3,25% годовых, а сумма кредита составит €38,2 тыс., то итоговый размер налога в российскую казну составит €286 (20,7 тыс. руб. по текущему курсу ЦБ). «Все расходы на оформление сделки и содержание недвижимости составят €7,124 тыс. Это [местный] налог в 6,5% от стоимости, оплата услуг нотариуса и управляющей компании, — объяснила «РБК-Недвижимости» Мариничева. — Разница по ставке кредита с 9% равна 5,75% от указанной суммы. В денежном выражении расчеты выглядят так: €38 200 * 5,75% = €2196,5. С этой суммы берется 13% подоходного налога. Получается €286».

Налог на экономию на процентах может составить не 13%, а 35%, заявил «РБК-Недвижимости» управляющий партнер агентства недвижимости Tranio Георгий Качмазов. Такая ставка действительно указана во втором пункте статьи 224 Налогового кодекса России. В этом случае сумма налога за описанную выше квартиру составит €769 (56,5 тыс. руб.).

Другие риелторы и юристы, опрошенные редакцией «РБК-Недвижимости», не смогли прийти к единому мнению о законности подоходного налога на ипотечный займ в иностранном банке. «Расходы никогда не облагаются налогом. Обязывать граждан России платить за то, что они покупают за рубежом, необоснованно и незаконно», — убежден Сергей Смирнов.

Позиция Минфина полностью основана на законе и не является нововведением, считает партнер юридической компании Paragon Advice Group Александр Захаров. «Да, обязаны платить. Но делать это никто не будет, — рассказал Захаров в разговоре с корреспондентом «РБК-Недвижимости». — Все действия россиян по покупке недвижимости за рубежом относятся к расходам и не подлежат декларированию. Но по закону налоговые резиденты России имеют обязательство декларировать свою материальную выгоду по форме 3-НДФЛ. Но я вам скажу честно: никто этого не делает».

Судебная практика по вопросу налогов с зарубежной ипотеки еще не сложилась, резюмировали риелторы и юристы. Как будет работать налоговая служба в действительности, станет известно только на практике.

Главным средством контроля за покупкой недвижимости за рубежом и уплаты налогов в России должен стать механизм «амнистии капитала», в рамках которой граждан РФ обязали задекларировать все свои счета в иностранных банках, рассказали в коллегии «Вердиктъ». «Штрафы за несвоевременное декларирование небольшие — 5 тыс. руб. Если человек не



задекларировал счет в иностранном банке, а этот счет потом найдут, то все 100% средств на этом счету будут конфискованы. В результате за два последних месяца более 100 тыс. россиян задекларировали свои счета», — указал Смирнов.

Процесс амнистии капитала напрямую связан с российскими покупателями зарубежной недвижимости, так как для покупки жилья в большинстве стран необходимо завести счет в местном банке. Счет также необходим для оплаты услуг ЖКХ, пояснил Смирнов. «А уже этот счет нужно задекларировать — резюмировал юрист. — Нельзя купить иностранную недвижимость без счета за границей».

С 1 июля 2015 года Россия присоединилась к совместной конвенции ОЭСР и Совета Европы о взаимной административной помощи по налоговым делам. «Таким образом, налоговая служба России может направлять налоговые запросы в более чем 90 стран и юрисдикций, включая офшоры», — указала Мариничева.

Тем не менее конвенция не предполагает автоматического обмена данными с другими государствами, рассказал Захаров. «Конвенция создает предварительную открытость для достижения дальнейших договоренностей. По сути, это обещание жениться. На настоящий момент у России нет двусторонних соглашений [об обмене данными] ни с одним государством», — заявил партнер Paragon Advice Group. На практике это означает, что если владелец зарубежной недвижимости не расскажет о своей покупке самостоятельно, налоговые органы не смогут узнать о факте приобретения, заявил юрист. «В группу риска попадают те, кто уведомлял налоговую, — утверждает Захаров. — Для тех, кто пошел за налоговым вычетом, принес договор по ипотеке и показал, что есть расходы, которые он хотел бы уменьшить, могут наступить последствия. Из 9% вычтут реальную ставку, а на разницу попытаются доначислить налог».

Новая политика Федеральной налоговой службы может привести к тому, что владельцы зарубежной недвижимости и других активов за границей будут отказываться от статуса налогового резидента России, рассказал «РБК-Недвижимости» Александр Захаров. В этом случае налог на доходы в России можно будет не платить. Тенденцию уже заметили в швейцарском банке UBS, который обслуживает российских клиентов, пишут «Ведомости». «Ужесточились требования по раскрытию информации, и некоторые клиенты решают изменить налоговое или валютное резидентство», — рассказала «Ведомостям» управляющий директор банка UBS в России Елена Титова.

На привлекательность зарубежной недвижимости для россиян взимание налога не повлияет, убеждены риелторы. «У реальных заемщиков прибавится бумажной работы и подрастет налоговая нагрузка — но это несущественно в масштабах стоимости обслуживания займа. Да, оформлять кредит станет чуть сложнее, возникнет дополнительная бюрократия, но я не думаю, что это вызовет спад интереса, — заявил глава российского агентства зарубежной недвижимости Estate Service Геннадий Тузов. — По нашей практике могу зафиксировать незначительный, но уверенный рост спроса».

К такому же выводу пришли в W1 Evans. «Условия ипотеки в Европе настолько привлекательны, что это выгоднее даже с учетом уплаты подоходного налога на разницу ставок кредитования. Декларировать доход в виде материальной выгоды, скорее всего, будет большинство», — считает Елена Мариничева.

Источник: realty.rbc.ru

3.3 Только через нотариуса: как изменятся сделки с жильем

В июне 2016 года в России вступил в силу закон, который запрещает дарить, менять, покупать и продавать жилье в долевой собственности без нотариуса. Это означает, что теперь каждая сделка с долями квартир и домов должна быть в обязательном порядке заверена нотариусом. Без этого заверения Росреестр не зарегистрирует сделку.

Поправки затрагивают сделки и с целыми квартирами, и с отдельными долями — в том случае, если несколько собственников владеют квартирой в рамках общей долевой собственности. «Теперь сделку по продаже недвижимости можно совершить в простой письменной форме только при условии, что собственность индивидуальная либо общая совместная — без определения долей», — объяснила юрисконсульт риелторского агентства «Инком-Недвижимость» Ирина Андрейченко. Под общей совместной собственностью в России понимают случаи, когда владельцами одной квартиры или дома считаются несколько человек, у которых есть одно свидетельство о праве собственности на всех. Начальник юридического отдела Федеральной нотариальной палаты (ФНП) Александр Сагин подтвердил, что по новому закону такие сделки не требуют заверения.

Нововведение серьезно изменит рынок, рассказали «РБК-Недвижимости» риелторы и нотариусы. «Прежде нотариальные сделки были исключением из правил. Договоры составлялись в основном в простой письменной форме, — рассказала Андрейченко. — В настоящее время у нас нет статистики по количеству нотариальных сделок после принятия нового закона, однако, учитывая, что по меньшей мере половина квартир находится в общей долевой собственности, становится понятно, какой процент участников сделок обратится к нотариусу». «Раньше нотариальное заверение было необязательным, редко кто пользовался данной услугой — всего около 5% покупателей», — добавила Оксана Иванова из риелторского агентства «НДВ-Недвижимость».

Запрет на дарение, обмен и продажу долей без нотариуса — наиболее заметное, но не единственное новшество, которое предусматривает новый закон. Так, со 2 июня 2016 года без нотариального заверения невозможно провести ни одну сделку с жильем, принадлежащим несовершеннолетнему собственнику. «Теперь лишь 1–1,5% от общего количества сделок можно оформить в простой письменной форме. Например, это сделка купли-продажи, когда владельцем недвижимости является один взрослый собственник», — заявила управляющий партнер агентства «Миэль-Сеть офисов недвижимости» Марина Толстик.

Закон уже работает на практике, обойти новые требования и зарегистрировать сделку в простой письменной форме невозможно, рассказали «РБК-Недвижимости» в агентствах «Миэль», «Инком», «Релайт» и НДВ. «Как всегда, в законе есть лазейка — ставишь в договоре продажи дату 1 июня 2016 года и экономишь деньги на нотариальную сделку. Вопрос в том, как долго граждане смогут это делать», — написал в своей колонке на сайте «НГС-Недвижимость» президент Новосибирской ассоциации риелторов Александр Чернокульский. «Случаи успешного проведения сделок без нотариального свидетельствования в Росреестре скорее связаны с невнимательностью или незнанием конкретными государственными регистраторами новых правил отчуждения долей», — пояснила генеральный директор агентства недвижимости «Миэль-Новостройки» Наталья Шаталина.

Зачем нужен закон

Новый закон ликвидирует лазейки, которыми пользовались мошенники, уверены в Федеральной нотариальной палате. «Последствия однозначно положительные, — рассказал



Сагин. — И для граждан, чьи права будут надежно защищены, и для достоверности сведений государственных реестров, до сих пор часто оспариваемых в суде. Даже по прошествии времени бывали случаи, когда добросовестный покупатель обнаруживал, что принадлежащая ему недвижимость, приобретенная в соответствии с действительной на тот момент записью в ЕГРП, более не является его собственностью, так как предыдущие сделки оспорены в суде. А если мошенники исчезли, то и ущерб никто не возместит. В отличие от нотариуса, который всегда несет полную имущественную ответственность за свои действия. В случае если у нотариуса возникнут сомнения в совершении притворной сделки (например, подмены купли-продажи дарением), он сможет отказать в ее удостоверении».

Дополнительную защиту сделки обеспечит обязательство нотариуса вслух зачитывать договор дарения, мены или купли-продажи, считает генеральный директор агентства «Релайт-Недвижимость» Константин Барсуков. «Нотариус удостоверяет, что подпись под договором поставлена именно тем лицом, которое должно ее поставить, а также что участники сделки трезвы и понимают значения своих действий», — пояснил Барсуков.

Тем не менее многие риелторы, а также покупатели и продавцы недвижимости остались недовольны нововведениями. «Продавцы относятся нейтрально, поскольку не они несут расходы по совершению указанных действий. Покупатели возмущаются, но терпят, поскольку им не оставлено выбора, — сообщила Ирина Андрейченко из «Инком-Недвижимости». — Существует мнение, что новый закон является антириелторским, что продавцы и покупатели жилых помещений перестанут обращаться к риелторам, поскольку «все проверит и сделает нотариус». Однако нотариус не вправе заниматься предпринимательской и иной оплачиваемой деятельностью. Подбирать жилые помещения, искать покупателей, устраивать сделки и передачу имущества по-прежнему будут риелторы».

«Это закон не антириелторский. Он, на мой взгляд, антигражданский, — парировал Константин Барсуков. — Все участники рынка недвижимости прекрасно понимают, что риелторы — единственные, кто реально занимается проверкой юридической чистоты квартиры. Кто еще из участников рынка может это сделать? Нотариус? Он получает документы по квартире накануне сделки и физически не может проверить информацию по предыдущим сделкам. Да ему это и не нужно. Нотариус гарантирует, что текущая сделка совершена без нарушения закона и теми лицами, которые вписаны в договор. И именно по законности конкретно этой сделки нотариус отвечает своим имуществом. Что было до этой сделки, на каком основании возникло право у продавца, нотариуса не интересует и в зону его ответственности не входит».

Главным аргументом сторонников нововведения служит гипотетическая ликвидация судебных споров о квартирах, которые могли продать незаконно, следует из комментариев нотариального сообщества. «Задача — добиться достоверности данных государственных реестров, когда запись в ЕГРП будет гарантирована ответственностью нотариуса. Стоит отметить, что расходы граждан на судебные разбирательства во много раз превосходят затраты на нотариальное удостоверение сделки, которое гарантирует гражданам защиту их прав», — отметил Сагин. «Существуют скептические мнения о том, что новый порядок направлен на увеличение сроков проведения сделок и поддержку нотариального сообщества, — ответила нотариусам Наталья Шаталина из «Миэль-Новостроек». — При этом новые правила не исключают возможности оспаривания сделок по отчуждению долей».

По процессуальному законодательству, обстоятельства, подтвержденные нотариусом при совершении нотариального действия, не требуют доказывания, разъяснила правовую сторону вопроса юрист «Инком-Недвижимости» Ирина Андрейченко. «Такая законодательная презумпция заставляет задуматься: так ли бескомпромиссны и законопослушны все нотариусы? Учитывая печальную практику девяностых годов, далеко не всегда и не все, — заявила



Андрейченко. — Чем дольше работает нотариус, тем бесстрашнее он становится. Многие помнят, какое количество нотариусов было осуждено в связи со злоупотреблениями полномочиями; нотариусы подвергались нападениям, у них похищали печати, их архивы горели... А утраченное имущество гражданам не возвращалось. На практике ответственность нотариусов ограничена только суммой страхового возмещения. Не секрет, что у самих нотариусов имущество в собственности находится редко». «Можно поздравить нотариальное лобби», — заключил Барсуков.

Как продавать квартиры и доли

Благодаря современному законодательству каждый, кто захочет продать свою долю квартиры или дома, обязан уведомить обо всех условиях будущей сделки остальных владельцев объекта недвижимости. В течение месяца существующие собственники могут потребовать преимущественного права покупки: в этом случае недвижимость придется продать им, а не постороннему человеку, разъяснили риелторы. «Извещение должно быть направлено в письменной форме, — указала Шаталина. — Нужно учитывать, что сделка по продаже доли может состояться не ранее чем через месяц после того, как остальным владельцам квартиры было отправлено официальное извещение. Правда, если участники долевой собственности напишут письменный отказ от покупки этой доли, то можно совершить сделку и за более короткий срок».

В результате снижается вероятность выкупа доли мошенниками по низкой цене — злоумышленникам невыгодно покупать долю по рыночной стоимости, объяснила генеральный директор агентства недвижимости «Бон Тон» Наталия Кузнецова. «Но продавец может иметь намерение продать свою долю определенному лицу, с которым не состоит в родственных связях, например близким друзьям. И вынужден будет изначально предлагать свою долю соседям», — заметила Кузнецова.

Процесс регистрации сделки займет больше времени, констатировали риелторы. «Раньше мы могли провести сделку в один день: осуществить наличный или безналичный расчет между продавцом и покупателем и тут же подписать договор купли-продажи, составленный в простой письменной форме, это занимало в среднем один час, — приводит расчеты Оксана Иванова из «НДВ-Недвижимости». — Сейчас после выполненных взаиморасчетов необходимо приехать к нотариусу, составить договор купли-продажи, подписать его и отвезти на регистрацию». «Теперь в альтернативных сделках Москва — Подмоскowie (их не так уж мало) придется ездить к разным нотариусам. То есть законодатели не только увеличили стоимость отчуждения недвижимости, но и усложнили процесс», — сообщил директор агентства «Релайт-Недвижимость».

Значительная часть сделок, в том числе ипотечных, заключается в банках, которые самостоятельно составляют договор купли-продажи за собственников, указали «РБК-Недвижимости» московские риелторы. Из-за этого участникам сделки приходится уезжать из банка к нотариусу для заверения, а затем возвращаться, чтобы получить деньги. «Учитывая, что нотариусы всегда находятся практически в шаговой доступности от офисов банков, нужды в присутствии нотариуса именно в офисе банка нет», — убеждена московский нотариус, член комиссии Федеральной нотариальной палаты по этике, профессиональной чести и имиджу Екатерина Лексакова.

Сколько стоит

До вступления закона в силу самостоятельное оформление сделки обходилось москвичам в 5 тыс. руб., подсчитали в компании «Миэль-Сеть офисов недвижимости». «Госпошлина за



регистрацию перехода прав на недвижимость равна 2 тыс. руб., еще от 1,5 тыс. до 3 тыс. руб. стоил проект договора купли-продажи, — объяснила Марина Толстик. — Если участники сделки решали воспользоваться услугами посредников (регистраторов), которые брали на себя проведение всего процесса, то расходы возрастали до 11–15 тыс. руб. Теперь оформление квартиры будет стоить от 20 тыс. руб.; в каждом случае сумма рассчитывается индивидуально. Дополнительно нотариус возьмет от 5 до 15 тыс. руб. за техническую работу». «Понятно, что при цене квартиры в Москве 15–20 млн руб. эти 15–20 тыс. руб. — ничтожная толика и погоды не делает, но для регионов цифра существенная», — считает президент Новосибирской ассоциации риелторов Александр Чернокульский.

Чем дешевле будет квартира, тем дешевле окажется стоимость заверения, указали нотариусы и риелторы. «Согласно Налоговому кодексу, тариф составит 0,5% от стоимости сделки, но не более 20 тыс. руб. То есть при продаже недвижимости ценой в 1 млн руб. тариф составит 5 тыс. руб. Если посмотреть на средние показатели по регионам и учесть, что мы говорим о долях в недвижимости, то можно говорить о некой условной величине стоимости доли в 500 тыс. руб. или меньше. Таким образом, тариф составит 2,5 тыс. руб. или меньше», — заявил «РБК-Недвижимости» Александр Сагин.

Кто именно будет платить нотариусу, пока неясно. «По негласно сложившемуся обычаю расходы по оформлению документов всегда берет на себя покупатель», — считает Марина Толстик. «Затратная часть ложится на продавца, — оспорила доводы коллеги Оксана Иванова из «НДВ-Недвижимости». — Раньше такой нагрузки не возникало. Продавцы жалуются на эти нюансы, хотя срыва сделок из-за подобной ситуации не происходило. Всегда удавалось найти компромисс». «Я думаю, что если предоставится выбор между квартирой с такими расходами и без них, то будет торг, — считает Константин Барсуков из «Релайт-Недвижимости». — Если продавцов на рынке станет больше, чем покупателей, то, скорее всего, расходы лягут на продавца. Если наоборот — то на покупателя. К риелторским услугам это не имеет отношения, поэтому риелторы вряд ли возьмут подобные расходы на себя».

Удорожание сделок с жильем за счет обязательного заверения у нотариуса можно было бы компенсировать снижением прочих издержек. Очевидный расход покупателя — оплата услуг риелтора. В условиях борьбы за клиента риелторские агентства могли бы снизить комиссию, чтобы удержать тех, кто не захочет тратить дополнительные деньги на нотариуса. Тем не менее на вопрос о том, не приведет ли введение обязательной платы за нотариальное заверение сделок к тому, что риелторы снизят свою комиссию, все опрошенные «РБК-Недвижимостью» агентства единогласно ответили «нет». «Можно говорить не о снижении, а об увеличении комиссии, — убеждена председатель правления группы компаний «Миэль» Оксана Вражнова. — Продажа доли — очень сложный и трудоемкий процесс: времени занимает много, а комиссия при продаже доли существенно ниже, чем при сделке с целой квартирой. Поэтому риелторы стараются убедить клиентов в выгоды сделки со всеми участниками долевой собственности, а не с одним из них. Считаю, что такой же позиции станут придерживаться и другие участники рынка».

Выводы «Миэля» подтвердили в агентстве «Инком-Недвижимость». «Ни о каком снижении риелторской комиссии в нашей компании нет речи. Убежден, что такой же будет позиция всего профессионального сообщества, — заявил директор департамента вторичного рынка Михаил Куликов — Содержание профессиональной риелторской услуги — это помощь человеку в его проблемной жилищной ситуации: ее анализ, подбор оптимальных вариантов решения, переговоры с участниками возможной сделки, организация и обеспечение безопасности операции с недвижимостью. Это высокотехнологичный процесс, предполагающий, в том числе, обязательную работу «в поле». Нотариус не может заменить профессионального специалиста по недвижимости. Насколько нотариус гарантирует покупателю сохранение имущественных



прав — вопрос открытый. На наш взгляд, законодатели добавили головной боли покупателям и существенно увеличили их расходы по сделке. Нотариусы, очевидно, благодарны; риелторы недоуменно пожимают плечами, а покупатели вынуждены платить по новым, по сути навязанным им счетам». «Если проводить аналогии, то подобные действия, совершенные коммерческой компанией, считались бы навязанной услугой. Но наши законодатели, видимо, считают по-другому», — поддержал коллег Барсуков.

Источник: realty.rbc.ru

3.4 Как снизить кадастровую стоимость недвижимости

Начиная с середины 2014 г. ко мне за советом стали обращаться люди, недовольные слишком высокой кадастровой стоимостью их земельных участков и, следовательно, суммой земельного налога. Они хотели бы изменить кадастровую стоимость, по которой теперь рассчитывается и налог на имущество граждан.

Однако целесообразно ли добиваться изменения кадастровой стоимости – большой вопрос.

Давайте обратимся к размеру налога. Сейчас в большинстве случаев в столичном регионе он рассчитывается так: 0,3% от кадастровой стоимости земельного участка и 0,1–0,3% от стоимости квартиры (не дороже 300 млн руб.).

Если вы думаете, что кадастровая стоимость ваших земель или недвижимости сильно завышена относительно рыночной цены, это надо проверить. Для этого получаете в Федеральной кадастровой палате (официальное название очень длинное) справку о кадастровой стоимости объекта недвижимости и кадастровый паспорт.

У профессионального оценщика заказываете отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости с положительным заключением саморегулируемой организации (СРО, в которой состоит оценщик) о соответствии вышеуказанного отчета действующему законодательству РФ. Только так можно понять, вы были правы или нет.

Только если кадастровая стоимость оказалась выше рыночной хотя бы на 30%, есть основания идти в суд.

Заявление в суд подаете по правилам Кодекса административного судопроизводства в РФ. Ответчиком надо указать федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии». Ведь именно эта организация ответственна за изменения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества. Приложите к заявлению отчет оценщика и заключение СРО – без них у суда не будет оснований устанавливать кадастровую стоимость в размере, равном рыночной стоимости объекта недвижимости. Замечу, что наличие оценки само по себе не является достаточным основанием для изменения кадастровой стоимости. Необходимо еще доказать, в чем состоит нарушение прав заявителя. Например, в качестве обоснования нарушения прав можно указать разницу в размере уплачиваемого налога.

Если из отчета оценщика следует, что рыночная стоимость объекта ниже кадастровой более чем на 30%, будьте готовы к проведению судебной экспертизы по определению рыночной цены. Лучше заранее определить круг независимых оценочных компаний, которые вы предложите для этих целей в рамках судебного разбирательства.

Если суд согласится с вашими доводами и экспертными оценками, то платить уменьшенную сумму налога вы сможете уже за тот год, в котором подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости, и в последующие периоды.

Важно принять во внимание расходы, которые вы должны будете понести. Пошлина за получение справки и кадастрового паспорта – 600 руб., стоимость услуг оценщика – 80 000 руб., заключения СРО – около 20 000 руб., судебной экспертизы – 80 000 руб., услуг юриста – не меньше 70 000 руб., госпошлина при обращении в суд – 6000 руб., плюс транспортные расходы (не меньше 400 руб.). Таким образом ваши затраты составят не менее 257 000 руб. Конечно, суд может возложить на ответчика расходы на ведение дела, однако сначала эти деньги вы потратите из собственного кармана. К тому же суд редко взыскивает расходы на юристов в полном объеме.

Получается, снижать кадастровую стоимость квартиры или земли через суд имеет смысл, если она приближается к 50 млн руб. и вы полагаете, что она завышена в 2 раза и более. В этом случае затраты на ведение судебного процесса смогут окупиться за несколько лет экономии налогового платежа. Но, может быть, вы считаете по-другому?

Источник: vedomosti.ru

3.5 Список обязательных документов для юридической проверки квартиры (Due Diligence)

В связи с последней судебной практикой [Компания «Юрическое бюро»](#) обновила список обязательных документов для юридической проверки квартиры (Due Diligence).

№	Название документа	Кто может получить / предоставить документы	В каком случае необходим	Какую информацию может содержать
1	Обычная выписка из ЕГРП на объект	Любое лицо	Всегда	<ul style="list-style-type: none"> • За кем зарегистрировано право собственности, • дата и номер государственной регистрации права, • какие ограничения наложены на объект, • существуют ли правопритязания и заявленные в судебном порядке права требования, • зарегистрированы ли договоры участия в долевом строительстве объекта
2	Выписка из ЕГРП о переходе прав на объект недвижимости	Любое лицо	Всегда	<p>Цепочка сделок и иных оснований перехода права собственности на объект с указанием:</p> <ul style="list-style-type: none"> • даты и номера

				государственной регистрации права; • даты, номера и основания прекращения права
3	Справка из ЕГРП о лицах, получивших сведения об объекте недвижимости	Собственник или лицо по доверенности	Всегда	• Кто и когда запрашивал сведения об объекте, • исходящие номера полученных выписок из ЕГРП по объекту за весь период
4	Выписка из ЕГРП о содержании право-устанавливающих документов	Собственник или лицо по доверенности	Всегда	Сведения о документе (документах), на основании которого было зарегистрировано право за нынешним собственником (договор купли-продажи, мены, акт приема-передачи, распоряжение госоргана, судебное решение и т.д.)
5	Сведения из ЕГРП о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным	Собственник или лицо по доверенности	Всегда	Сведения о признании лица недееспособным (ограниченно дееспособным) по решению суда
6	Копия Паспорта собственника (всех страниц)	Собственник	Всегда	• Паспортные данные собственника, • адрес регистрации, • состоит ли в зарегистрированном браке. Проверить паспорт на действительность можно по ссылке . В случае недействительности паспорта - можно взять справку из УФМС.
7	Справка из психоневрологического и из наркологического диспансеров в отношении собственника	Собственник	Всегда, если собственник ФЛ	Состоит / состоял ли собственник на учете в указанных учреждениях, как страдающий алкогольной / наркотической зависимостью
8	Копия водительского удостоверения собственника (оригинал - на обозрение)	Собственник	Всегда, если собственник ФЛ	Дополнительное подтверждение дееспособности лица, идентификации собственника (фотография)



9	Копия военного билета, пенсионного удостоверения, загранпаспорта (оригиналы - на обозрение)	Собственник	Всегда, если собственник ФЛ	Дополнительная идентификация собственника (фотография), чтобы исключить риски совершения сделки по поддельному паспорту
10	Копия Свидетельства о браке собственника	Собственник	Если собственник состоит в браке	Паспортные данные супруга собственника, дата регистрации брака
11	Копия паспорта супруга собственника (всех страниц)	Собственник	Если собственник состоит в браке	<ul style="list-style-type: none"> Паспортные данные супруга собственника, адрес регистрации, состоит ли в зарегистрированном браке. Проверить паспорт на действительность можно по ссылке . В случае недействительности паспорта - можно взять справку из УФМС.
12	Справка из психоневрологического и из наркологического диспансеров в отношении супруга собственника	Супруг собственника	Если собственник - ФЛ и состоит в браке, квартира является совместно нажитым имуществом	Состоит / состоял ли супруг собственника на учете в указанных учреждениях, как страдающий алкогольной / наркотической зависимостью
13	Согласие супруга собственника на отчуждение имущества	Супруг собственника	Если собственник состоит в браке, квартира является совместно нажитым имуществом	Воля супруга на отчуждение совместно нажитого имущества
14	Копия доверенности на отчуждение имущества	Собственник	Если предполагается совершать сделку по доверенности со стороны собственника	Данные о полномочиях представителя
15	Копия паспорта представителя собственника (первая страница, прописка)	Представитель собственника	Если предполагается совершать сделку по доверенности со стороны собственника	<ul style="list-style-type: none"> Паспортные данные представителя собственника, адрес регистрации



16	Копии Право-устанавливающих документов на квартиру (договор купли-продажи, дарения, мены, акт приема-передачи, судебное решение, распоряжение соответствующего органа о приватизации и т.д.)	Собственник	Всегда	Основания приобретения собственником права на объект
17	Копия Свидетельства о государственной регистрации права собственности (с обеих сторон)	Собственник	Всегда, когда право собственности зарегистрировано и внесено в ЕГРП	<ul style="list-style-type: none"> • Сведения о дате, номере государственной регистрации права; • Документы – основания регистрации, • Сведения о субъекте и объекте права, • Сведения о виде права и иных правообладателях (при долевой собственности), • Кадастровый номер объекта, • Существующие ограничения права (ипотека, залог и т.д.)
18	Копия документа, удостоверяющего ранее возникшее право на объект (Постановление органа местного самоуправления, свидетельство старого образца, ордер на квартиру и т.д.)	Собственник	Всегда, когда сведения о праве собственности не внесены в ЕГРП	<ul style="list-style-type: none"> • Основания приобретения права собственности на объект; • Сведения о субъекте и объекте права
19	Технический паспорт на квартиру (документы БТИ)	Собственник	Всегда	<ul style="list-style-type: none"> • Сведения о здании, где расположена квартира (год постройки, % износа, материал стен и перекрытий), • Адресный план (место расположения дома), • Общая площадь квартиры по БТИ; • Метраж, количество и взаиморасположение комнат, • Дата последнего обследования квартиры органами БТИ, • Наличие незаконной перепланировки

				(переустройства) в квартире (красные линии).
20	Кадастровый паспорт помещения (выписка из ГКН)	Любое лицо может запросить	Всегда	<ul style="list-style-type: none"> • Общая площадь квартиры, • Этаж расположения, • Кадастровая стоимость, • Предыдущие кадастровые номера квартиры; • Особые отметки; • План расположения квартиры на этаже
21	Архивная (историческая) выписка из домовой книги на квартиру	Собственник	Всегда	Информация о всех когда либо зарегистрированных в данной квартире лицах (в том числе о впоследствии снятых с регистрационного учета)
22	Справка об отсутствии задолженности по ЖКХ (выписка из финансово-лицевого счета)	Собственник	Всегда	<ul style="list-style-type: none"> • о размере платежей по ЖКХ, наличии / отсутствии задолженности по платежам; • о площади квартиры • о зарегистрированных лицах
23	Квитанция по оплате за электроэнергию и услуги телефонной связи за последний оплаченный период	Собственник	Всегда	Сведения о наличии / отсутствии задолженности по электроэнергии, услугам телефонной связи
24	Письмо (ответ) из органа местного самоуправления по месту нахождения квартиры	Любое лицо может запросить	Всегда	<ul style="list-style-type: none"> • Сведения о дате последнего капитального ремонта здания, где расположена квартира, • Предусмотрены ли действующими распорядительными документами снос, реконструкция или капитальный ремонт данного здания
25	Акт о вводе многоквартирного жилого дома в эксплуатацию	Собственник	Если объект исследования - квартира в новостройке	Соответствие порядка ввода дома в эксплуатацию нормам действующего законодательства, исключение риска самовольной постройки.
26	Кадастровый паспорт на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом	Любое лицо может запросить	Если объект исследования - квартира в новостройке	Вид разрешенного использования земельного участка, сведения о правообладателе(ях)

27	Разрешительная документация от управляющей компании многоквартирного дома	Собственник	Если объект исследования - квартира в новостройке, квартиры в которой передавались собственникам с наличием "свободной планировки"	Удостоверение со стороны Управляющей компании соответствия фактической планировки квартиры нормативам
28	Материалы судебного дела	Собственник (при условии, что он являлся участником дела), иной участник дела	Если решение суда было вынесено в отношении объекта, собственника (в том числе предыдущего)(по вопросам дееспособности, обязательств ит.д.)	Крайне важно ознакомиться не только с судебным решением, но с материалами дела в полном объеме

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

4. Новости прессы

4.1 К «дальневосточному гектару» в Якутии станут выделять дополнительных 2,5 га

Получатели бесплатного «дальневосточного гектара» на территории Якутии могут рассчитывать на дополнительные 2,5 гектара земли. На такой шаг решили пойти региональные власти, чтобы усилить реализацию проектов с участием жителей республики, передает РИА Недвижимость со ссылкой на главу Якутии Егора Борисова.

Напомним, с 1 июня 2016 года в России заработал закон, по которому у россиян появилось право на бесплатный земельный участок на Дальнем Востоке. Надел в 1 гектар в Якутии, Камчатке, Чукотке, Еврейской АО, Приморском, Хабаровском краях, Сахалинской, Амурской, Магаданской областях можно получить единожды.

По словам Борисова, решение о предоставлении дополнительных 2,5 гектаров земли в Якутии к полагающемуся гектару было принято для стимулирования развития сельского хозяйства в регионе и для поддержки местных жителей, для осуществления проектов с их присутствием. То есть участники программы получают сразу 3,5 гектара. Традиционно в Якутии выращивают овощи, картофель и ведут кормовое производство.

В то же время глава региона сообщил, что к настоящему моменту еще не подано ни одного заявления на бесплатный гектар в Нерюгинском районе, который в Якутии выступает в качестве пилотного. Ранее власти выбрали именно его из-за высокой обеспеченности инфраструктурой.

Напомним, по данным Минвостокразвития, с момента старта закона более 100 жителей пилотных районов макрорегиона оформили заявки на участки.

Источник: gdeetotdom.ru

4.2 Общественная палата РФ представила доклад по итогам заседания ОП РФ в части защиты прав добросовестных приобретателей

25 мая заместитель Секретаря Общественной палаты РФ [Александр Музыкантский](#) представил доклад ОП РФ о ходе исполнения поручений Президента РФ по итогам пленарного заседания Общественной палаты РФ 23 июня 2015 года в части защиты прав добросовестных приобретателей недвижимости.

В докладе говорится, что уполномоченные органы власти проигнорировали поручения, поэтому члены Общественной палаты РФ намерены мобилизовать мнение профессионального сообщества и доложить ситуацию непосредственно Президенту.

«Ровно одиннадцать месяцев назад состоялось пленарное заседание Общественной палаты РФ, в котором принял участие Президент России. Я докладывал по вопросу защиты прав добросовестных приобретателей, в ответ на мое обращение были даны четкие указания, я уже думал, что проблему можно считать закрытой, однако, как показала практика, уполномоченные органы предприняли такие действия, которые препятствуют выполнению поручений президента в полном объеме», — заявил Александр Музыкантский.

Так, в конце июня 2015 года Государственная Дума РФ приняла во втором и в третьем чтении, и Совет Федерации РФ одобрил Закон № 218-ФЗ, который во многих своих положениях понижает статус института государственной регистрации права, что противоречит позиции президента.

«Конечно, нужно усиливать роль регистрационных палат и регистрации вообще», — отметил Владимир Путин на пленарном заседании Общественной палаты РФ.

24 декабря 2015 года ОП РФ провела общественную экспертизу «нулевого чтения» Федерального закона № 955220-6 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации (в части совершенствования правил о компенсации за утрату права собственности на жилое помещение)», который вводит норму о разовой компенсации добросовестному приобретателю потерь, вызванных утратой права собственности на жилое помещение, независимо от вины государства.

По итогам дискуссии было вынесено отрицательное заключение, так как собственнику придется в судебном порядке доказывать свою добросовестность, после чего подать иск причинителю вреда, в качестве которого может выступать регистрационный орган, либо частное лицо — продавец. В случае, если не удастся добиться от них возмещения вреда, то иск подается к государственной казне.

«Право гражданина, если у него отберут жилье, обратиться с регрессным иском к тому, кто его надул, не имеет никакой перспективы решения, потому что человека просто загоняют по этим самым судебным инстанциям. Поэтому это не решение проблемы, это профанация», — напомнил Музыкантский слова Президента РФ на пленарном заседании Общественной палаты РФ.

При этом Верховный Суд РФ отказывается рассматривать ситуацию с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей с учетом оценки роли представителей государства в первоначальном незаконном выбытии имущества из государственной или муниципальной собственности.

«Фактически Верховный Суд РФ призывает граждан заранее сомневаться в документах, выданных как нотариусами, так и судами, т.е. не доверять этим государственным институтам. Такая позиция прямо противоречит позиции Президента РФ, которая заключается в полном освобождении добросовестных приобретателей от проблем в случае ненадлежащего исполнения органами власти своих функций», — объяснил Музыкантский.

После выступления Президента РФ Общественная палата РФ подняла перед руководством Генеральной прокуратуры РФ вопрос о необходимости обсуждения возможных путей согласования позиций прокуроров, участвующих в судебных процессах по искам органов государственной власти об изъятии имущества у добросовестных приобретателей, с позицией Президента РФ, изложенной им на пленарном заседании Общественной палаты РФ 23 июня 2015 года.

«Позиции отдельных прокуроров, которые продолжают поддерживать в судебных заседаниях иски органов власти к добросовестным приобретателям, указывают на то, что в руководстве Генеральной прокуратуры РФ не сделано серьезных выводов, которые позволили бы изменить позицию прокуроров», — считает Александр Музыкантский.

Генеральная прокуратура РФ заявляет, что исполнение поручений Президента РФ возможно только в случае внесения изменений в действующее законодательство, однако целый ряд судебных решений в пользу добросовестных приобретателей показывает, что поручения могут быть выполнены без внесения соответствующих изменений, подчеркнули участники круглого стола.

Член Московской городской коллегии адвокатов Мария Самородкина поддержала критику Музыкантского в адрес закона о компенсации. По ее мнению, доказательство собственной добросовестности собственниками нарушает принцип презумпции добросовестности.

Член Общественной палаты Владислав Гриб высоко оценил проделанную работу и поблагодарил Александра Музыкантского за системную деятельность по защите прав добросовестных приобретателей: «Многие общественники хватаются за горячие темы, чтобы помелькать в СМИ, а Александр Ильич уже более пяти лет системно работает над повышением защищенности прав собственности граждан и добивается реальных результатов».

По его мнению, следует рассмотреть возможность принятия закона о порядке исполнения Указов и Поручений Президента РФ для того, чтобы предупредить возникновение подобных ситуаций по другим вопросам.

«Ситуация сложилась такая, что, с одной стороны Общественная палата и президент, с другой — целый ряд ведомств. Нам нужно мобилизовать профессиональное сообщество и общественность, чтобы добиться исполнения поручений главы государства», — резюмировал дискуссию Владислав Гриб.

Источник: opr.f.ru

Дополнительно по данной теме можно посмотреть [видео](#).

4.3 Дальневосточный гектар нельзя будет продать иностранцам

Дальневосточный гектар, полученный в собственность через пять лет после его эксплуатации, нельзя будет продать иностранцам или юридическому лицу, в уставном капитале которого присутствуют иностранцы. Об этом сказал министр по развитию Дальнего Востока Александр Галушка на пресс-конференции в "Российской газете". Да и первоначально получить землю смогут только россияне.

Отвечая на вопрос корреспондента "РГ" о том, как он оценивает деятельность посреднических фирм, которые уже стали предлагать в интернете помощь в получении "дальневосточного гектара", он заявил, что если их работа будет полезна для людей и страны, никто им мешать не будет. Но если их деятельность окажется противозаконной, она будет пресекаться. Все зависит от того, будут ли они действовать в рамках закона. Также он отметил, что если человек использует полученную землю по назначению, но через пять лет не захочет брать ее в собственность, у него будет возможность оформить долгосрочную аренду на 49 лет.

Напомним, с 1 июня россияне, зарегистрированные в Дальневосточном федеральном округе, смогут подать первые заявки на получение гектара земли в отдельных муниципальных образованиях девяти регионов. В список попали Приморский и Хабаровский края, Еврейская автономная область, Якутия, Магаданская и Амурская области, Камчатский край, Чукотский автономный округ и Сахалинская область. Получить гектар земли на всей территории Дальнего Востока можно будет после 1 октября 2016 года, а еще через четыре месяца - с 1 февраля 2017-го - все россияне получат такую возможность.

Источник: rg.ru

4.4 Государство отбирает у людей квартиры, нарушая все законы

Истории с московским жильем давно перестали быть занятыми сюжетами для любителей детективов и превратились в национальное бедствие.

Люди оказываются на улице, бесследно пропадают, гибнут. Но мало кто знает, что за этим бедствием стоят не только изощренные проходимцы-одиночки...

Игорь Логинов, 1976 года рождения, москвич, по профессии инженер, жил в трехкомнатной квартире вместе с родным братом. У Игоря к тому времени был сын от первого брака. У его брата тоже был сын. Квартиру приватизировали в равных долях на братьев и их несовершеннолетних детей.

В 2010 году братья решили разъехаться. Сначала они собирались продать свою «трешку» и купить две «однушки», но у них не получилось, потому что однокомнатные квартиры — товар дорогой. И тогда они выбрали другой вариант: брат Игоря покупает однокомнатную квартиру, которую потом по договору мены передаст Игорю с сыном, получив взамен их доли в 3-комнатной квартире.

Поиск однокомнатной квартиры братья поручили риелтору Анне Комлевой из ООО «Инком-недвижимость». Со слов Комлевой, она нашла квартиру в базе данных «Винер». Никаких обременений (аресты и залоги. — О.Б.) квартира на Фестивальной улице, дом 53, корпус 4, не имела, то есть с юридической точки зрения выглядела стерильной.

Квартиру Игорю и Комлевой показывал представитель продавца, Сергея Алексеевича Степаненко. Брат Логинова, который покупал квартиру, увиделся с ним только при подписании договора купли-продажи. Сделка проходила в помещении банка. Для расчетов по договору были использованы ячейки этого же банка. Со слов брата Логинова, за квартиру он заплатил 4 миллиона рублей.

После регистрации права собственности брат Игоря получил документы на квартиру, и 20 сентября 2010 года Логиновы оформили договор мены. При этом Игорь Логинов получил разрешение на отчуждение доли своего ребенка в 3-комнатной квартире в обмен на 1/2 доли в однокомнатной квартире в муниципалитете «Западное Дегунино».

Оформив все документы, Игорь начал делать в новой квартире ремонт, семья переехала и сыграла новоселье.

Но Логиновы понятия не имели о том, что еще 23 июля 2010 года СЧ СУ при УВД по САО было возбуждено уголовное дело №120260 по факту мошенничества с квартирой на Фестивальной. Первый собственник этой квартиры, Анна Васильевна Ферапонтова 1924 года рождения, умерла 24 мая 2008 года, не оставив наследников. В таких случаях квартира признается выморочным имуществом и подлежит передаче в государственную собственность. Однако после смерти Ферапонтовой квартира была продана. Вот почему потерпевшим по этому уголовному делу признали Департамент жилищной политики и жилищного фонда Москвы (далее — ДЖП), который в рамках уголовного дела и предъявил мошенникам гражданский иск.

Выяснилось, что квартира умершей Ферапонтовой попала в поле зрения временно исполняющего обязанности реутовского нотариуса Эдуарда Вячеславовича Смирнова, менеджера ООО «Магнитатрон» Алексея Александровича Колгушкина и безработного Кирилла Александровича Марченко. Пройти мимо беспризорной квартиры друзья оказались не в силах. Созрел бесхитрый план: продать квартиру Ферапонтовой — она же умерла, квартира ей не нужна, и возражать она не будет. В 2009 году Смирнов оформил от имени умершей в 2008 году Ферапонтовой доверенность на имя некоего Сергея Сидорова, отчаянно злоупотреблявшего спиртными напитками. Сидоров подал документы для регистрации сделки о продаже квартиры умершей, но по воле нотариуса временно воскресшей бабушки. Покупателем квартиры выступил Марченко. 17 декабря 2009 года, то есть спустя 4 месяца после этой удачной сделки, Марченко продал квартиру тому самому Сергею Степаненко, у которого в апреле 2010 года ее и купил брат Игоря Логинова.

Да, чуть не забыла. После того как Марченко купил квартиру, умершая бабушка выписалась по адресу: Белгородская область, Красногвардейский район, село Бабкино, улица Интернациональная, дом 84. И представляете, там ее своими глазами видели сотрудница администрации Верхнепокровского сельского поселения В.А. Истомина и хозяйка дома Е.В. Романова. Небось не верите? А в приговоре Тушинского районного суда Москвы по делу о хищении квартиры прямо так и написано: «...28.08.2009 г. в администрацию Верхнепокровского сельского поселения обратилась Романова Е.В. с заявлением на имя главы администрации о регистрации в ее домовладении... ее родственницы Ферапонтовой А.В. Романова Е.В. прибыла в администрацию с пожилой женщиной, предъявившей паспорт на имя Ферапонтовой А.В., а также с незнакомым ей мужчиной, который также предъявил паспорт, но данных она не запомнила. Ферапонтова А.В. вела беседу с этим мужчиной. Было заметно, что у них близкие, добрые отношения. Ферапонтова А.В. написала заявление о регистрации по месту жительства в селе Бабкино по улице Интернациональная, дом 84, в котором указала, что жилое помещение ей предоставила Романова Е.В., ее внучка... после 28.08.2009 г. Ферапонтову А.В. и мужчину, который был с ней, она, Истомина В.А., больше не видела. Она показала, что сверяла фото в паспорте Ферапонтовой А.В. с лицом бабушки, они имели сходство (Т. 2, л.д. 30–34)».



Вот хитрая старушка! Сначала умерла, потом передумала и поехала к внучке в деревню. А поскольку никакой внучки у нее никогда не было, она и не стала оставлять ей свою московскую квартиру, а назло прописалась в ее деревенском доме.

о словах Логинова, о том, что с квартирой что-то не так, он узнал в паспортном столе, когда пришел зарегистрировать сына по месту жительства. Там ему и сказали, что в связи с квартирой возбуждено какое-то уголовное дело. Логинов полетел в 3-й отдел СЧ СУ по САО к следователю Д.А.Плохих. Так Игорь Логинов, его брат и риелтор Анна Комлева стали свидетелями по уголовному делу.

Приговором Тушинского районного суда г. Москвы от 15 марта 2012 года Смирнов, Колгушкин и Марченко были признаны виновными в хищении путем мошенничества квартиры на Фестивальной и приговорены к различным срокам лишения свободы.

Но вот гражданский иск ДЖП был оставлен без рассмотрения. Не подумайте, что им пренебрегли. Просто сражение переместилось на другую территорию — в гражданский процесс.

По закону в таких случаях есть две возможности защитить права Москвы: либо предъявить иск к виновным в хищении квартиры, либо потребовать изъятия квартиры у ее последнего приобретателя. Так вот, ДЖП отказался от имущественных претензий к мошенникам, и всю силу своего негодования направил на последних приобретателей квартиры — семью Логиновых. Почему? Ну сами подумайте: мошенники будут возвращать деньги сто лет, а тут есть живая квартира, осталось просто освободить ее от посторонних.

В июне 2013 года в семье Логиновых появился второй ребенок. А на следующий день в Головинский суд поступило исковое заявление от Департамента жилищной политики и жилищного фонда Москвы (далее — ДЖП) о выселении Логиновых на улицу без предоставления другого жилья и передаче квартиры в собственность города Москвы.

К моменту подачи иска в ДЖП не знали о том, что у Логиновых родился второй ребенок. Эта оплошность была оперативно устранена уже во время судебного слушания: ДЖП представил в суд отдельное требование о выселении младенца из квартиры.

Свои требования ДЖП мотивировал тем, что, являясь уполномоченным представителем города, решения о передаче Логиновым квартиры умершей Ферапонтовой он не принимал.

Возражая против требований ДЖП, Логиновы ссылались на то, что являются добросовестными приобретателями, а сделки с квартирой прошли государственную регистрацию, то есть процедуру, созданную государством специально для обеспечения безопасности собственников недвижимости.

В свою очередь, представитель ДЖП настаивал на том, что квартира выбыла из собственности города помимо его воли. И в таких случаях закон позволяет истребовать квартиру в том числе и у добросовестных приобретателей.

Логиновы исходили из того, что ДЖП не имеет права требовать у них изъятия квартиры. Почему? Потому что больше года судьбой квартиры, по наследству перешедшей городу, ДЖП не интересовался и не принял мер к ее сохранности.



Интересное кино. Ну не может же ДЖП бросить все дела и с утра до ночи отслеживать, где умер одинокий владелец квартиры. Именно так ДЖП защищал свою точку зрения.

Бедный, бедный ДЖП. Вот что значит неорганизованный переход в лучший мир. Старики умирают когда хотят, не предупреждая ДЖП. Как уследить за разрастающимся хозяйством? За этим должны следить префектуры, управы, ЖСК, инженерные службы, управляющие организации, загсы, полиция и все люди доброй воли.

Логиновы возражали: 16.09.2008 г. председатель ЖСК сообщил правительству Москвы о том, что в связи со смертью члена кооператива, не имеющего наследника, в доме освободилась квартира.

На это ДЖП ответил: председатель ЖСК не сообщил, что умерла именно Ферапонтова, и не указал номер квартиры. В переводе на человеческий язык это означает: мы что, сами должны выяснять номер квартиры? Этого еще не хватало.

Районный суд с этим согласился. И 29 ноября 2011 года Головинский районный суд Москвы вынес решение об изъятии квартиры у семьи Логиновых и выселении их на улицу.

Логиновы прошли все судебные инстанции, включая Верховный суд РФ. И все эти инстанции единодушно согласились с ущербной логикой ДЖП. И только заместитель председателя Верховного суда РФ В.И. Нечаев расставил все точки над *i*. 10 февраля 2016 года он вынес определение, в котором говорится о том, что о правовой судьбе спорного недвижимого имущества после смерти Ферапонтовой ДЖП стало известно из письма председателя ЖСК. Таким образом, оповещенный об освободившейся квартире департамент не принял мер к обеспечению ее сохранности. В итоге дело было передано на рассмотрение коллегии в составе трех судей Верховного суда РФ.

22 марта 2016 года Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда РФ рассмотрела материалы этого дела. В определении коллегии Верховного суда РФ говорится:

«Как установлено судом и следует из материалов дела, о правовой судьбе спорного жилого помещения после смерти Ферапонтовой А.В. ДЖП и ЖФ г. Москвы стало известно не позднее 24 сентября 2008 г.

...Однако суд эти обстоятельства в нарушение требований ГПК РФ не определил в качестве юридически значимых для правильного разрешения спора, они не вошли в предмет доказывания по делу, и, соответственно, не получили правовой оценки суда.

...Допущенные судами при рассмотрении дела нарушения норм... права являются существенными, они повлияли на исход дела, и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов заявителя, в связи с чем решение суда и апелляционное определение подлежат отмене, а дело — направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции».

Новое рассмотрение дела о выселении многодетной семьи Логиновых состоится 3 июня 2016 года в Головинском районном суде Москвы.

Слава богу, коллегия Верховного суда РФ остановила гильотину, нож которой едва не опустился на невинные головы. Но в определении коллегии речь идет о толковании норм Гражданского кодекса РФ. Между тем главное в этой истории — судьба трех

несовершеннолетних детей, именем государства фактически приговоренных к выселению на улицу.

Опасаясь за судьбу своих детей и не зная, чем могут закончиться судебные разбирательства в Верховном суде РФ, в 2014 году Логиновы направили жалобу в Европейский суд по правам человека. Жалоба была принята к рассмотрению под номером 58647/14.

В своей жалобе Логиновы ссылаются на правовую позицию Европейского суда по делу «Гладышева против России». В этом деле речь идет об изъятии квартиры у московской семьи Гладышевых с несовершеннолетним ребенком и выселении по иску ДЖП без предоставления другого жилья.

В этом деле Европейский суд признал Россию нарушителем прав семьи Гладышевых на уважение собственности и жилища. ЕС обязал Россию восстановить право собственности Светланы Гладышевой на квартиру и отменить решение о выселении.

Европейский суд указал, что изъятие собственности без выплаты компенсации нарушает права Светланы Гладышевой, гарантированные ей статьей 1 Протокола №1 к Конвенции о защите прав человека и основных свобод (далее — Конвенция). Суд сделал вывод о том, что «...условия, при которых заявитель была лишена права собственности на квартиру, возлагали на нее индивидуальное и чрезмерное бремя, и что власти не соблюли справедливого баланса между требованиями общественных интересов, с одной стороны, и правом заявителя на беспрепятственное пользование имуществом — с другой стороны» (цитата из перевода постановления Европейского суда по правам человека по делу «Гладышева против России», размещенного на официальном сайте Генеральной прокуратуры РФ).

Кроме того, Европейский суд отметил, «что решение о выселении заявителя было вынесено внутригосударственными судами автоматически после того, как они лишили ее права собственности. Они не провели дополнительного анализа пропорциональности меры, которую было необходимо применить в отношении заявителя, а именно ее выселение из квартиры, которую они объявили принадлежащей государству. Однако гарантии Конвенции требуют, чтобы любое вмешательство в право заявителя на уважение его жилища не только происходило на основании закона, но и было пропорционально, согласно пункту 2 статьи 8, преследуемой законной цели с учетом конкретных обстоятельств дела. Кроме того, никакое законоположение внутреннего законодательства не должно толковаться и применяться таким образом, который несовместим с обязательствами государства-ответчика по Конвенции.

...Суд повторяет, что ошибки или недостатки в работе органов государственной власти должны работать в пользу пострадавших от них лиц, особенно в случае отсутствия других конфликтующих частных интересов. Другими словами, риск совершения ошибки органом государственной власти должно нести государство, и эти ошибки не должны исправляться за счет заинтересованного лица».

23 июня 2015 года на пленарном заседании Общественной палаты РФ Президент России Владимир Путин, отвечая на вопрос, связанный с проблемой изъятия жилья у добросовестных приобретателей, сказал:

«Убежден, что если речь идет действительно о добросовестном приобретателе, а проблемы возникли из-за ненадлежащего исполнения органами власти своих функций, то добросовестный приобретатель должен быть освобожден от любых проблем, которые с этим связаны.



Государство допустило ошибку — и государство обязано эту ошибку решать самостоятельно. Право гражданина, если у него отберут жилье, обратиться с регрессным иском к тому, кто его надул, не имеет никакой перспективы решения, потому что человека просто загоняют по этим самым судебным инстанциям. Поэтому это не решение проблемы, это профанация. Но я не знаю, какой из способов решения наиболее приемлем в данном случае...» (Цитата из стенограммы пленарного заседания Общественной палаты РФ.)

Если президент страны высказывается по какому-либо вопросу, это значит, что ситуация дошла до предела. И в данном случае она не только дошла, но и перешла все допустимые границы. Российские суды завалены исками государства к добросовестным приобретателям, которые честно купили жилье, не нарушая ни одной буквы закона. Это про таких людей говорят, что они без вины виноватые.

Не подозревая о расставленном капкане, люди в одночасье лишаются всего без какой бы то ни было надежды на спасение.

Владимир Путин однозначно указал на главные проблемы добросовестных покупателей, и в его выступлении перечислены все болевые точки проблемы. Поэтому его слова о том, что он не знает «какой из способов решения наиболее приемлем в данном случае», я воспринимаю как фигуру речи, то есть деликатное указание всем чиновникам на поиск самого совершенного инструмента для хирургического вмешательства в проблему. В двадцатом веке у хирургов появилось множество уникальных инструментов, а цель по-прежнему одна — спасти умирающего.

А еще президент дал понять слугам народа, что прежде чем выбрасывать людей на улицу, следует скрупулезно разобраться в ситуации, как правило, чрезвычайно сложной и запутанной.

Ведь, казалось бы, в деле многодетной семьи Логинова все началось с пустяка. Умерла одинокая старушка, председатель кооператива сообщил об этом в правительство Москвы, оттуда сообщение отправили в ДЖП, которое ограничилось формальным ответом, мол, выморочное имущество поступает в собственность государства. И на этом все замерло.

С точки зрения государства это обычная бумажная пустяковина, а на самом деле трудно понять, что это было: разгильдяйство или злой умысел? Ведь сведения о «забытой» квартире — изысканное блюдо для мошенников и желающих его отведать больше, чем мы думаем.

Все печалятся о российских деревнях, говорят, что там нет никакой работы. Ну как же нет? Чем дальше от Москвы, тем больше хлопот для сельской администрации. Столичные старички валом валят в забытые богом прелестные уголки, их сопровождают добрые селяне, помогают найти новых родственников и домик, желательно резиновый. Раньше в русских деревнях строили из дерева, а теперь прогресс: в резиновом могут жить десятки умерших, и никто никому не мешает. Ни ссор, ни скандалов. И никого судьба этих стариков не волнует. Волнует только недвижимость. И как волнуется!

А ведь квартира умершей Ферапонтовой выбыла из государственной собственности только из-за того, что ДЖП своевременно не предпринял меры к обеспечению ее сохранности. Прямая вина ДЖП очевидна. Оформил чиновники эту квартиру в собственность государства — и можно было избежать катастрофы, постигшей многодетную семью Логиновых. Вряд ли годовалое дитя Логиновых успело провиниться перед родиной настолько, чтобы, еще не научившись ходить, оказаться бомжом. Да и другие дети Логиновых вряд ли заслужили подобную участь.



Следующим представителем государства в истории с квартирой на Фестивальной стал врио нотариуса Смирнов, оформивший доверенность от имени умершей Ферапонтовой. А кстати, почему бы и нет? Трюк элементарный, проверят не скоро, а скорее всего, вообще не проверят.

И еще: почему следователь, 23 июля 2010 года возбуждавший уголовное дело по факту хищения квартиры умершей Ферапонтовой, сразу не обратился в суд с ходатайством о наложении ареста на квартиру? Арест был наложен только 30 ноября 2010 года, а 20 сентября Игорь Логинов подписал договор мены. И получается, что из-за нерасторопности следователя Логиновы вместо своей законной половины в приватизированной квартире на Онежской получили криминальную квартиру на Фестивальной.

За рамками уголовного дела остался вопрос и к другим представителям государства, к которым председатель ЖСК А.А. Гордиенко обращался в связи со смертью члена кооператива Ферапонтовой. Была ли хоть какая-нибудь реакция на эти обращения? Если была, то какая? Если не было, то почему?

Ответ, к сожалению, известен: потому что.

И получается, что все мы — заложники государства, с трудом управляющего своей колоссальной бюрократической машиной. У большинства из нас жилье — единственное имущество. Но хорош бы дом, да черт живет в нем. И никто не знает, когда какую бумажку и в каком департаменте потеряют. И все. Столкнись в лесу с медведем, его можно убить, вора — схватить за руку, а как быть с государством? Если оно начинает, оно выигрывает. Такая интересная игра. Не пора ли пересмотреть правила?

Источник: mk.ru

4.5 В Крыму участились случаи махинаций с недвижимостью

Госкомрегрстр РК сообщил о восьми случаях подачи поддельных запросов в администрации сельских поселений от имени несуществующих регистраторов. О росте числа махинаций с недвижимостью говорят и в Нотариальной палате Крыма. Как не стать жертвой мошенничества, выяснял корреспондент "Российской Газеты". - Госкомрегрстр РК получил с начала года восемь ответов от руководства муниципальных образований на запросы о предоставлении сведений, которые нашими сотрудниками не направлялись, - рассказал председатель комитета Александр Спиридонов. - Мошенники указывают в запросе абсолютно неизвестные фамилии, оформляют их на старых формах бланков комитета, которые давно не используются, ставят на них поддельные печати, без специального регистрационного номера. Все выявленные материалы комитет передаст правоохранительным органам, а в администрации муниципальных образований направит предупредительные письма.

Массовые махинации с недвижимостью эксперты ожидали сразу после перехода Крыма в состав РФ из-за отключения от украинских реестров прав собственности на землю и строения, а также реестра обременений. Но, вероятно, мошенники научились работать в новых условиях.

- По количеству махинаций лидирует Южный берег Крыма, где недвижимость самая дорогая, - говорит президент Нотариальной палаты Крыма Любовь Елисеева-Бора. -Мы несколько раз в месяц рассылаем нотариусам уведомления о том, что обнаруживаются поддельные доверенности. Последнюю выявили буквально на днях: она была выполнена на фирменном

бланке, с водяными знаками, с подписью и печатями, а фамилия доверителя вычищена так, что визуально не определишь, что доверенность на самом деле давал другой человек.

Неспециалисту отличить такой документ от настоящего практически невозможно, особенно если ранее он в этой сфере не работал или приехал в Крым с материка. Нотариусы, большинство из которых работали в Крыму и до 2014 года, говорят, что документы знают наизусть: где и какая подпись должна стоять, какая печать и какой бланк для оформления, ведь те же госакты на землю в разные годы отличались цветом бланков.

В отличие от Украины, где любая сделка подлежала нотариальному удостоверению, будь то купля-продажа, ипотека или договор дарения, в России гражданин может выбирать: заключить сделку у нотариуса или самостоятельно составить договор в простой письменной форме о передаче прав собственности на объект и пойти с ним в Госкомрегистр. Выбор - это удобно, но по статистике Верховного суда РФ, из года в год растет количество оспариваемых сделок, заключенных без участия нотариуса: в 2014 году по сравнению с 2013-м рост на 43 процента.

После воссоединения Крыма с Россией местные нотариусы инициировали сохранение в Крыму действовавшей в украинский период практики обязательного нотариального удостоверения договоров купли-продажи недвижимости. До 2014 года они помимо того, что осуществляли нотариальную функцию, то есть устанавливали дееспособность и правоспособность сторон договора и их полномочий на заключение договора, проверяли законность имущества, наличие или отсутствие обременений и ограничений, еще и выступали регистраторами перехода права собственности. Но на федеральном уровне крымский эксперимент не поддержали.

- В будущем мы получим большое количество судебных исков, - прогнозирует президент Нотариальной палаты. - Люди зачастую даже не понимают, что они купили: "чистый" объект или обремененный, который на Украине был куплен в кредит и находится в залоге.

За минувшие два года по бумажным копиям документов базы данных имущества и залогов, конечно, восстановили. Но окажись регистратор менее бдительным, и мошенник по поддельной доверенности может оформить на себя чужую квартиру или дом, а затем быстро перепродать добросовестному покупателю. Собственник же узнает о сделке, когда на пороге появится новый жилец со свидетельством о праве собственности.

С осени прошлого года крымские нотариусы получили право самостоятельно запрашивать выписки из единого госреестра прав и госкадастра недвижимости.

- Мы самостоятельно собираем пакет документов для сделки с недвижимостью, оформляем договор и можем ускорить регистрацию перехода прав собственности, - говорит нотариус Алуштинского городского нотариального округа Эра Автухович. - Если сделку купли-продажи или дарения удостоверил нотариус, срок госрегистрации сокращается до трех рабочих дней, а в электронном виде проводится в течение одно дня.

Кроме того, существует четырехступенчатая степень защиты, если нотариус совершил неправомерные действия, нарушив права гражданина: по российскому законодательству нотариус обязан застраховать свою деятельность на 2-5 миллионов рублей, страхует ее и Нотариальная палата, также создан специальный компенсационный фонд при федеральной Нотариальной палате. Кроме того, нотариус отвечает своим имуществом. То есть, в случае причинения ущерба человеку, его полностью возместят. Кроме того, в конце 2015 года был принят закон, который повысил доказательственную силу нотариального акта: оспорить нотариально заверенное соглашение или сделку очень непросто - фактически оно приравнено к решению суда первой инстанции.



Дмитрий Мосиенко, адвокат:

- Собственниками крымской недвижимости могут оказаться не только физические, но и юридические лица, не имеющие в Крыму ни регистрации, ни учредителей. В частности, это касается коммерческой недвижимости. Стандартной была ситуация, когда объект принадлежал на праве собственности юрлицу с материковой Украины, учредителями которого были не крымчане. Поскольку не все юрлица прошли в 2014-2015 годах перерегистрацию, стоит проверять правоспособность продавца. Необходима и проверка легитимности правоустанавливающих документов на недвижимость. После того, как Украина в феврале 2014 года ограничила доступ к своему реестру прав собственности на недвижимое имущество в Крыму, может сложиться ситуация, при которой на момент осуществления сделки собственник - продавец, указанный в украинском реестре прав, не будет соответствовать собственнику - продавцу в российском реестре. Лишние споры в судах покупателю ни к чему. С этим же связаны риски внезапного появления залогодержателей из украинского реестра прав. Также нужно убедиться в отсутствии споров на приобретаемое имущество.

Справка "РГ"

В Крыму сейчас нет ни одной государственной нотариальной конторы. Ранее они находились в 25 нотариальных округах и в первую очередь занимались оформлением наследства. Сейчас эту функцию взяли на себя частные нотариусы, которых в РК - 196 (в украинский период было 204). Все они являются членами Нотариальной палаты Крыма, которая контролирует их профессиональную деятельность. К числу обязательных нотариальных действий относятся около 30-ти: удостоверение согласия родителей на выезд несовершеннолетних детей за пределы РФ, согласие на усыновление, алиментное соглашение, выдача свидетельств о праве на наследство, брачные договоры, договоры пожизненного содержания с иждивением, ренты и другие. У городских нотариусов преобладает выдача разрешений на выезд детей за рубеж и оформление доверенностей и заявлений. В сельских районах, где работает один нотариус, основной объем дел связан с оформлением наследства.

Источник: rg.ru

4.6 Рисков с покупателя недвижимости нотариус не снимает

На сайте flat-story.ru опубликована [статья](#) с комментариями управляющего партнера компании «Юридическое бюро» Елены Казанковой.

Согласно новым поправкам в закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», которые недавно вступили в силу, обязательному нотариальному удостоверению стали подлежать сделки по продаже долей недвижимого имущества в праве общей собственности постороннему лицу (не участнику долевой собственности). О том, какое влияние окажет на рынок недвижимости принятие данного документа, рассказывает управляющий партнер компании «Юридическое бюро» Елена Казанкова:

— Последние нововведения существенно увеличили количество сделок по отчуждению имущества, подлежащих нотариальному удостоверению, так как долевая собственность встречается довольно часто, в том числе, если имущество приобретено в результате приватизации, раздела имущества супругов, покупки с использованием средств материнского капитала.

Нотариальное удостоверение таких сделок, с одной стороны, может способствовать стабильности рынка, так как дает определенные дополнительные гарантии надежности (в том числе, установления личности подписантов и наличия у продавца титула на объект на момент совершения сделки).

С другой стороны, у участников рынка может возникнуть определенная иллюзия безопасности, ощущение, что привлечение к сделке нотариуса снимает большинство рисков. В первую очередь это касается покупателя. Однако, нельзя забывать о том, что, исходя из позиции судов, нотариус не является лицом, уполномоченным определять дееспособность участников сделки (в том числе наличие воли у Продавца на ее совершение). Кроме того, нотариус, как правило, не производит детальную проверку титула на объект, с целью определить все возможные риски для Покупателя и исключить возможность последующего истребования имущества.

То есть сам факт удостоверения сделки нотариусом не делает приобретателя добросовестным, все так же остается необходимость детальной проверки юристами всей истории объекта и проведения психиатрического освидетельствования Продавца.

Таким образом, нововведения будут способствовать стабильности рынка только в том случае, если участники сделки осознают вышеуказанные факторы и стараются их исключить.

Кроме того, нотариус не всегда может учесть все нюансы сделки и интересы сторон, так как, как правило, оформляет договоры по типовой форме, в связи с чем привлечение юристов для совершения таких сделок все равно является необходимым.

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

4.7 Мнение президента Новосибирской Ассоциации Риэлторов относительно нового закона о нотариусах

С января 2016 года государство вернуло на рынок недвижимости нотариусов. Сделки по продаже долей стали иметь обязательную нотариальную форму, в том числе сделки по продаже имущества, находящегося в собственности несовершеннолетнего ребенка. Это должно было защитить несовершеннолетних детей от произвола родителей, которые продают квартиру, а деньги используют в неизвестных целях.

Также предполагалось защитить собственников коммунальных квартир от рейдерских захватов. Логика законодателя заключилась в том, что нотариус настолько качественно все проверит, что ни один рейдер ничего захватить не сможет. Но рейдеры люди хитрые, они начали проводить сделки путем дарения, поскольку договор дарения не имел обязательной нотариальной формы. Сделки между сособственниками внутри коммунальной квартиры тоже не требовали нотариального удостоверения. Оно было необходимо только в том случае, если один из сособственников продает свою долю лицу, которое не входит в число собственников данного объекта. Закон принимался впопыхах, под бой курантов в конце декабря 2015 года, поэтому последствия принятия не оценили.

Прошло полгода, и Госдума решила остановить носовое кровотечение путем наложения жгута на шею: «А давайте вообще все, где есть слово "доля", будем нотариально удостоверять, не важно — продажа, дарение».

Поправки действующего закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (122-ФЗ) утвердили и 2 июня 2016 года опубликовали на портале pravo.gov.ru.

Теперь, для того чтобы провести сделку с недвижимым имуществом, у которого более одного собственника, необходимо побывать у нотариуса. Кроме случаев, когда собственность совместная, то есть это имущество супругов. Если квартирой владеют брат с сестрой — собственность уже долевая. Это означает, что помимо затрат на государственную регистрацию перехода права в Росреестре, которые возникают у покупателя и стоят 2000 руб., у продавца возникают затраты на нотариальное удостоверение сделки. Это 0,5 % от стоимости объекта, но не более 20 тыс. руб. Плюс технические работы нотариуса, расценки на которые нотариус вправе устанавливать на свой вкус, — вилка обычно составляет от 7 тыс. до 15 тыс. руб.

Среднестатистическая сделка в Новосибирске — это 2,2 млн руб., получаем около 11 тыс. руб. нотариальной пошлины, установленной налоговым кодексом, плюс техническая работа еще около 10 тыс. Итого около 20 тыс. руб. дополнительных расходов.

Очень любят говорить, что риэлторы тоже берут деньги. Да, берут, но за другие услуги, а главное отличие — закон не обязывает тебя обращаться к риэлтору. Это твоя добрая воля. Хочешь — идешь к риэлтору, хочешь — продаешь сам. А нотариальное заверение сделки — это услуга навязанная, причем дорогая. Решая московские проблемы, забывают про регионы. Понятно, что при цене квартиры в Москве 15–20 млн руб., эти 15–20 тыс. руб. — ничтожная толика и погоды не делают, но для регионов эта цифра существенная.

Если говорить об объеме рынка, нотариального заверения будет требовать каждая вторая сделка. По нашим наблюдениям, в каждом втором случае продают квартиру, где более одного собственника. В Новосибирской области в I квартале 2016 года прошло 12 000 сделок.

Значит, около 2000 сделок в месяц будут требовать нотариального удостоверения. Это 40 млн руб. в месяц или полмиллиарда руб. в год — на столько граждане области должны поплатиться за эту законодательную инициативу.

Самый большой бред в этом — когда фактически продается целая квартира, просто объект в долях, какова здесь роль нотариуса? Что он волшебного должен сделать, чего не может сделать Росреестр, проводя правовую экспертизу и регистрируя сделку за 2000 руб.? Что нотариус будет контролировать? Что каждый из участников сделки получит за свои деньги? Интересно, что сами нотариусы в неофициальных разговорах тоже очень сомневаются в целесообразности этих изменений.

Правда, в законе, как всегда, есть лазейка — ставишь в договоре продажи дату 1 июня 2016 года и экономишь деньги на нотариальную сделку. Вопрос в том, как долго граждане смогут это делать.

Источник: grmonp.ru

4.8 Страшный суд: до каких пор добросовестных приобретателей жилья будут переселять на улицу без права переписки

В 2011 году семья молодых москвичей Соколиных решила обзавестись собственным жильем. К тому времени каждый из супругов был прописан у своих родителей, но собственного жилья не имел. А дочери Соколиных шел шестой год, и пора было определяться со школой.

Елена Соколина — преподаватель математики в школе, а Игорь Соколин — инженер. Своих денег на покупку квартиры у Соколиных не было, и пришлось брать ипотечный кредит.

И вот в июле 2011 года Соколины наконец купили квартиру. Правда, не в старой Москве, а за МКАД, в Южном Бутове, на улице Маршала Савицкого. Зато удалось приобрести двухкомнатную квартиру в доме 2008 года постройки, и это было похоже на счастье.

А в июне 2013 года Соколины получили из Зюзинского районного суда Москвы письмо. Из него следовало, что Александр Алексеевич Пигасов, у которого Соколины купили квартиру, обратился в суд с иском о признании за ним права собственности на это жилье.

Изумленные Соколины отправились в суд, чтобы выяснить, в чем дело. Оказалось, что у купленной ими квартиры интересная история.

С 2008 по 2010 год квартира никому не принадлежала. В сентябре 2010 года военнослужащему А.Пигасову распоряжением начальника главного квартирно-эксплуатационного управления Министерства обороны России №155/8/44 от 1 сентября 2010 года была выделена квартира, расположенная в доме 8, корпус 1, на улице Маршала Савицкого. На основании этого распоряжения 15 декабря 2010 года между подразделением Минобороны — Хользуновской квартирно-эксплуатационной частью района КЭУ г. Москвы — и Пигасовым был заключен договор социального найма квартиры. В феврале 2011 года семья Пигасовых прописалась в квартире, а через два месяца А.Пигасов обратился в Зюзинский суд с иском о приватизации квартиры.

При чем тут суд? А при том, что упомянутое выше подразделение Минобороны по каким-то причинам отказалось передать в собственность полученную Пигасовым квартиру. Вот поэтому 21 апреля 2011 года Пигасов и обратился в Зюзинский суд.

Спустя месяц, 23 мая 2011 года, Зюзинский суд принял решение о передаче квартиры в собственность Пигасова. Решение никто не обжаловал, и через 10 дней оно вступило в законную силу.

Соколины, проверяя историю квартиры, об этом решении суда знали. И с их точки зрения, это было дополнительной гарантией юридической чистоты истории квартиры. Ну как же, ведь документы Пигасова выдержали судебную проверку — какие могут быть сомнения? Никаких.

В апреле 2013 года Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы (далее — ДЖП) обратился в Зюзинский суд с заявлением об отмене решения о передаче квартиры в собственность Пигасова по вновь открывшимся обстоятельствам. Из этого заявления следовало, что Минобороны передало квартиру Пигасову незаконно, так как квартира является городской собственностью.

А какие такие вновь открывшиеся обстоятельства? Да самые обыкновенные: в суд представителей ДЖП почему-то не вызывали, хотя речь шла о городской собственности. А раз не вызывали, никто и не мог сообщить суду о том, что Минобороны к этой квартире не имеет никакого отношения.

Тут есть такая судебная тонкость: официально ДЖП был указан Пигасовым в качестве второго ответчика. Но по какой-то причине суд в адрес ДЖП судебные повестки не направлял. И слушания прошли без участия представителей департамента. А для вышестоящей судебной инстанции такое нарушение закона является безусловным основанием для отмены решения.

Но почему-то ДЖП не стал обращаться в вышестоящий суд, а решил урегулировать вопрос в районном суде. Именно для этого использовалась магическая формула «по вновь открывшимся

обстоятельствам»: в таком случае дело рассматривается там же, где оно слушалось раньше. И Зюзинскому суду это было по сердцу. Нарушение закона очевидно, но вышестоящий суд об этом не узнает. Это и есть те самые вновь открывшиеся обстоятельства.

23 мая 2013 года Зюзинский суд отменил свое решение о передаче квартиры в собственность Пигасова. Началось новое слушание.

В связи с тем, что Пигасов успел продать квартиру Соколиным, ДЖП предъявил встречный иск, в котором просил изъять квартиру у Соколиных и выселить их на свежий воздух. Благо было лето, а в Новой Москве много деревьев и цветов. Это же бывшее Подмосковье, считай, дача.

Соколины, естественно, возражали. Они заявили о том, что ДЖП не представил ни одного доказательства, которое подтверждало бы принадлежность квартиры городу.

И тут началось самое интересное.

Представитель ДЖП заявил о том, что дом, в котором находится квартира Соколиных, был построен городом в соответствии с пунктом 2.1 инвестиционного контракта №13-002668-5601-0026-00001-07 от 18 января 2007 года, заключенного между правительством Москвы и СУ-155. Этим пунктом предусматривалась комплексная застройка микрорайонов 2, 3, 4 Щербинки района Южное Бутово и строительство городских инженерных коммуникаций в микрорайоне 1. Замечательно. Но, как следует из материалов дела, у дома 8, корпус 1, по улице Маршала Савицкого был строительный адрес: район Южное Бутово, Щербинка, микрорайон 1, корпус 13. То есть дом, в котором Соколины купили квартиру, в списках ДЖП не значился.

Когда это стало известно, представитель ДЖП предъявил второй аргумент — толстую пачку распоряжений департамента о передаче жилой площади с 2008 по 2012 год. Суду предъявили необыкновенные документы, на которых не было НИ ОДНОЙ ПОДПИСИ И НИ ОДНОЙ ПЕЧАТИ. Нет, вру. Одна печать была: на бумажке, которой склеили всю пачку этих распоряжений. А вместо подписи стояли слова «Копия верна».

Если бы простой смертный притащил в суд такие бумажки, его бы, поди, и в зал не пустили. Сказали бы, что макулатуру сдают в другом месте. Но почему-то папирусы ДЖП суд макулатурой не признал.

И вот эти «документы» и легли в основу судебного решения об изъятии квартиры у Соколиных и их выселении.

Этим же решением было постановлено признать распоряжение начальника главного квартирно-эксплуатационного управления Минобороны №155/8/44 от 1 сентября 2010 года о выделении квартиры Пигасову и заключенный с ним договор социального найма недействительными. Суд пришел к выводу, что подразделения Минобороны не имели права распоряжаться квартирой в доме 8, корпус 1, на улице Маршала Савицкого. И еще одно открытие: Пигасов ко времени выделения ему жилья уже более 20 лет не являлся военнослужащим и, следовательно, не имел права на получение жилья от Минобороны.

Еще до вынесения решения представители ДЖП попросили суд приобщить к материалам дела проект мирового соглашения, в котором содержались два замечательных предложения. Соколины за полцены выкупают у города уже однажды купленную ими квартиру и отказываются от статуса добросовестных приобретателей. Таким образом, ДЖП добивался от

Соколиных признания в том, что им было известно о незаконности выделения квартиры Пигасову. То есть московский департамент жилья выдвинул разбойничьи условия: хочешь остаться в квартире, заплати выкуп и признайся в том, чего не было. Соколины от этого лестного предложения отказались и решили добиваться справедливости в вышестоящих судебных инстанциях. Да, иногда взрослые ведут себя как дети.

Все суды в России Соколины проиграли.

В феврале 2015 года они обратились в Европейский суд по правам человека с жалобой на то, что государство отняло у них единственную квартиру и они с ребенком оказались на улице. Жалобу приняли к рассмотрению и присвоили номер 12253/15. Получается, что граждане России лечиться и судиться вынуждены за границей.

Предвижу вопрос: неужели из-за какой-то там повестки семью с ребенком, которая взвалила на себя ярмо ипотеки, выбросили на улицу? Ну кто в это поверит?

Это правильно. Я тоже сначала подумала, что из-за неотправленной повестки к высшей мере не приговаривают.

Но оказалось, что неотправленные повестки — это как отравленные перчатки в Средневековье. Отправляешь врагу симпатичный подарок, ах, как мило, — и готово.

Дело в том, что неотправленных повесток оказалось не пять и не десять — такое количество еще можно было бы списать на случайность. Речь идет как минимум о сотне московских квартир. Данные разнятся. Кто-то называет цифру 160. А в Главном следственном управлении ГУ МВД России по Москве есть своя арифметика.

26 августа 2014 года уполномоченный по правам человека в Москве Александр Музыкантский получил из ГСУ письмо. Вот что там было написано:

«Сообщаю, что Ваше обращение о проблеме выселения добросовестных приобретателей из жилых помещений по искам ДЖП г. Москвы, поступившее в адрес ГСУ ГУ МВД России по Москве, рассмотрено.

В производстве СЧ ГСУ... находилось уголовное дело №211611, возбужденное 17 декабря 2012 года по части 4 статьи 159 УК РФ. Основанием для возбуждения данного уголовного дела послужили материалы проверки Главной военной прокуратуры РФ. В ходе следствия установлено, что Даниелян В.П. в период с сентября 2010 года до марта 2013 года руководил преступным сообществом в составе: Ивановой К.А., Лисова А.И., Фурсовой В.Л., Ганичева И.О., Масловского С.Н., Масловской В.И., Родионова А.А., Семина А.С., Агеева А.В. и неустановленных следствием соучастников, которые совершили незаконные приобретения прав собственности на квартиры, расположенные на территории г. Москвы (улицы Брусилова и Маршала Савицкого), и их легализацию.

Схема преступлений следующая: Даниелян В.П., не являясь действующим военнослужащим и должностным лицом Министерства обороны России, изготавливал поддельные выписки из Распоряжений начальника ГлавКЭУ Минобороны России и договора социального найма, наносил на них поддельные печати Минобороны России, а также поддельные печати ДЖП г. Москвы, при этом собственноручно подписывал данные документы от имени соответствующих должностных лиц. Далее указанные документы за денежное вознаграждение продавались лицам, не являющимся военнослужащими...



Далее используя данные документы и злоупотребляя доверием сотрудников паспортного стола и МФЦ, соучастники Даниеляна В.П. регистрировались в квартирах, указанных в документах, после чего получали необходимую документацию в ТБТИ. Затем... соучастники подавали в Зюзинский районный суд иск о признании за ними права собственности на квартиры... На основании поддельных документов суд удовлетворял иски, признавая права собственности на указанные квартиры. Данные решения суда регистрировались в Управлении Росреестра по Москве, после чего соучастники заключили договоры купли-продажи с лицами, неосведомленными о криминальном характере приватизации указанных квартир...

В настоящее время в производстве СЧ ГСУ ГУ МВД России по Москве находятся 86 уголовных дел, возбужденных по фактам мошеннических действий... в отношении 102 квартир.

Одновременно сообщаю, что в производстве следователя по особо важным делам... Паутова А.В. находится уголовное дело №33/00/0021-13 в отношении лиц, являющихся военнослужащими, по факту мошеннических действий с квартирами по адресам... (указаны 6 квартир в домах на улицах Маршала Савицкого и Брусилова. — **О.Б.**)».

И подпись врио начальника: И.А.Веретенников.

Получается, уже 108 квартир.

Насколько мне известно, в ситуациях, изложенных в письме Веретенникова, также имела место схема с неотправленными повестками. Буду рада, если ошиблась. Но боюсь, что рада я не буду.

Схема очень хороша. Поди докажи, что эти дурацкие повестки не отправлялись по злому умыслу. А если не докажешь, выходит, что сотрудники ДЖП вроде как и ни при чем. Только людям, купившим «паленые» квартиры, от этого не легче. Как мы знаем, из мошенников невозможно вытрясти ни копейки. Им проще сесть в тюрьму и отсидеть (но это, сами понимаете, я беру крайний случай), а потом наслаждаться жизнью на честно украденные деньги. А вот с добросовестных приобретателей можно содрать не только шкуру, но и квартиры. Ну и как вы думаете, есть ли у добросовестных приобретателей хоть какая-то надежда на то, что их оставят в покое?

Похоже, что в России их любят за диетическое мясо, крепкую шкуру и квадратные метры. Кому повезло доползти до Европейского суда по правам человека, у тех, возможно, дети не останутся на улице. А так — «нет повести печальнее на свете».

Люди, попавшие в квартирную западню, редко способны сопротивляться. Яд мошенничества парализует даже очень сильных людей. Поэтому предложение представителей ДЖП о выкупе собственной квартиры и отказе от статуса добросовестных приобретателей некоторые несчастные приняли. Они поняли, что больше ни на что сил у них нет.

Хорошие учителя всегда говорят, что самое главное — правильно задать вопрос. Видимо, в правильно заданном вопросе прячется ответ. Просто его нужно разглядеть.

Тогда попробую и я.

Вопрос первый.

В материалах дела Соколиных имеются распоряжения ДЖП без подписей и печатей, на которые ДЖП ссылается как на действительные документы. Допустим.



Распоряжением о передаче жилой площади от 13 апреля 2011 года (Т.1, л.д.55) ДЖП в связи с длительным незаселением изымает некую квартиру у Департамента здравоохранения Москвы.

25 июля 2011 года ДЖП закрепляет ее за городской клинической больницей №70 (Т.1, л.д.56).

А в промежутке между двумя этими датами Зюзинский суд передал эту квартиру «очереднику» Пигасову, который успел сбывать ее Соколиным.

Совпадение?

Вопрос второй.

В 2011 году Зюзинский суд за месяц рассмотрел иск Пигасова о признании права собственности на квартиру.

При повторном рассмотрении дела Зюзинскому суду понадобился почти год.

Повезло?

Вопрос третий.

Вернемся к пачке распоряжений без подписей и печатей.

Получается, что более трех лет ДЖП не мог пристроить ту самую квартиру в доме 8, корпус 1, на улице Маршала Савицкого.

В конце концов квартирой распорядились мошенники.

А как мошенники узнали об этой воздушной квартире? Ведь она находилась на внутреннем учете в ДЖП и газеты о ней не писали. Как тут не вспомнить о том, что таких квартир было больше ста...

Телепатия?

Даже очень опытные политики и социологи время от времени говорят, что главная беда нашей страны — хаос, порожденный огромной территорией, на которой одним движением руки порядок не наведешь. Это удобная формула, и на нее можно списать все. Но простой смертный человек с одной крошечной квартирой и большой головной болью о хлебе насущном — он-то не может не заметить, что этот хаос как-то подозрительно хорошо организован. И в Москве, и в нескольких тысячах километров от нее происходит одно и то же: не прислали повестку, не поставили печать или поставили поддельную, — а кончается все неизменно гильотиной для простого смертного, который дерзнул обзавестись собственным углом. И еще неизвестно, кто страшней: разбойник с большой дороги или чиновник в серой шинельке. Это же у него в столе хранится печать, маленькая такая штучка...

Источник: mk.ru

4.9 Десятки москвичей лишились квартир после обращения за займами под залог недвижимости.

Смотрите [видео-репортаж в программе "Вести"](#)

5. Разбираем вопросы клиентов и подписчиков

5.1 Изменения в правилах государственной регистрации недвижимости, касающиеся сделок с долевой собственностью

Нас спрашивают: Прокомментируйте вступление в силу Федерального закона №172-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество". Что вы думаете о невостребованности юристов при заключении договоров?

Отвечаем: Действительно, с введением в действие ФЗ №172-ФЗ подлежат удостоверению у нотариуса все сделки, предусматривающие возмездный и безвозмездный переход титула на объект, находящийся в общей долевой собственности, а также принадлежащий несовершеннолетнему.

Также закон регламентирует порядок уведомления участников долевой собственности о продаже доли (срок ожидания ответа – 1 месяц).

Хотя законодатель предусматривает такое правило только для случаев отчуждения имущества третьим лицам, скорее всего, на практике нотариусы будут требовать соблюдения аналогичного порядка и при продаже доли другому участнику долевой собственности.

По всей видимости, правило о нотариальном удостоверении сделок в отношении долевой собственности в настоящий момент не распространяется только на случаи заключения договоров аренды и безвозмездного пользования. Договор ренты и так подлежит нотариальному удостоверению.

При этом, нотариус не всегда может учесть все нюансы и интересы сторон, так как оформляет договоры по типовой форме, в связи с чем привлечение юристов для совершения таких сделок все равно может быть необходимым.

Источник: yurbureau.ru

5.2 Риски занижения цены сделки купли-продажи квартиры

Использование двух цен («официальной» (указываемой в договоре) и «фактической», которая реально уплачивается (должна уплачиваться) покупателем продавцу) по-прежнему практикуется при заключении сделок с недвижимостью. Как правило, инициатором таких манипуляций выступают продавцы, которые по тем или иным причинам не хотят показывать полную стоимость. Наиболее часто такой причиной выступает вполне понятное желание сэкономить на налогах. Принимая во внимание, что с этого года минимальный срок владения, дающий право на освобождение от налога, увеличен с трех до пяти лет, практика «двойных» цен сохранится, а, возможно, и расширится. Как, впрочем, и противодействие контролирующих органов.

В [публикациях](#) специалистов [компании «Юрическое бюро»](#) неоднократно освещалась тема занижения реальной цены сделок с недвижимостью. Однако, постоянные обращения клиентов не только свидетельствуют о ее актуальности, но и показывают новые грани. Как часто говорилось в советских газетах, «Письмо позвало в дорогу»: поэтому ниже попытаемся кратко затронуть вопросы, возникшие сразу у нескольких клиентов, которые не так давно собирались стать собственниками квартир, домов и угодий (заплатив по договору одну сумму и передав дополнительно ещё некоторое количество денежных знаков).

Предположим, что, наслушавшись заверений риэлторов и не вняв здравым доводам, они таки стали собственниками по предложенной схеме. Так же допустим, что после того, как закончилась суэта сделок, ремонтов, переездов, новоселий и проч. счастливых забот новых владельцев, последних, по разным причинам, посетили два вопроса: как бы официально «соединить» вместе две величины и получившей сумме придать статус официально уплаченной по сделке? Поскольку сделка исполнена, то «просто» (например, подписав дополнительное соглашение) поменять задним числом один из ее важнейших элементов невозможно. Для этого надо, по меньшей мере, обращаться в суд либо для расторжения сделки, либо признания ее заключения на иных условиях. И то, и другое крайне затруднительно, чревато серьезными рисками. Кроме того, контрагент по сделке – продавец, видимо, не будет помогать (в лучшем случае).

Таким образом, прежде чем дать себя уговорить показать в договоре заниженную стоимость, стоит хорошо подумать самому и спросить совета у профессионалов. К последним риэлторы (в части оценки Ваших рисков) уж точно не относятся. А риски есть. Например:

- получить налоговый вычет можно лишь в части «обрезанной» суммы покупки. Не стоит забывать, что в вычет включаются и проценты по всяким ипотечным кредитам;
- если судьба распорядится продать раньше срока (сейчас пять лет), то показать расходы на приобретение можно будет то же в пределах «официальной» суммы (и самому попасть на налог или заниматься манипуляциями);
- продавец (его супруг (-а)) могут «передумать» и подать иск о расторжении сделки (и это лишь один из вариантов). В случае расторжения покупатель, скорее всего, получит сумму, указанную в договоре.

Кроме того, указывая заниженную стоимость в договоре, не только продавец, но и покупатель становится потенциальным клиентом налоговых и иных правоохранительных органов. Во-первых, если сделка будет оспариваться в суде, то информация о занижении цены может дойти до этих органов. Более того, 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. А 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.

Кстати об уклонении от налогообложения. Информация о сделках с недвижимостью (в том числе о ценах, участниках) автоматически передается в налоговые органы. Которые так же автоматически отслеживают с особым вниманием операции, не подпадающие под освобождение и с ценой, ниже рыночной.

В случае принятия налоговиками в работу (т.е. проведения проверки конкретной сделки) по почти уже сложившейся традиции они пойдут к покупателю (точнее, вызовут к себе). Для формирования доказательной базы. Непродолжительной беседы «под протокол» хватает, чтобы покупатель проявил сознательность. Два основных довода. Первый, лаконично



сформулированный Маней-Облигацией: «Мне тоже нет резона за чужие дела здесь париться». Второй - перспектива «присвоения» статуса соучастника. По статистике, привлечение к уголовной ответственности не только покупателей, но и продавцов – пока, к счастью, не носит массового характера. Тем не менее, перспективы остаются.

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

Спасибо за внимание!

Ответственный редактор Дайджеста

Казанкова Елена Владимировна – управляющий партнер Компании «Юридическое бюро», обладающая более 10-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