



Дайджест правовых новостей для риэлторов №1 Апрель-май 2015

Содержание:

- 1. Новости обучения
- 2. Новости законодательства
- 2.1~C~2016~года работодатели будут представлять в налоговые органы ежеквартальные расчеты по НДФЛ
- 2.2 С 1 июля 2015 года вступают в силу Правила формирования и ведения единого реестра проверок
- <u>2.3 ФНС России разъяснен порядок представления налоговых деклараций (форма 3-НДФЛ)</u> при отсутствии места жительства на территории РФ
- 2.4 Разъяснен порядок предоставления имущественного налогового вычета по НДФЛ при приобретении доли в праве собственности на жилье
- 2.5 ФНС России утвердила формы выписок из ЕГРН
- 2.6 Минфин: как платить госпошлину за регистрацию ранее возникшего права на недвижимость
- 2.7 Каждый владелец доли в праве собственности на квартиру, продавший свою долю по отдельному договору купли-продажи, вправе получить имущественный налоговый вычет в размере 1 000 000 рублей
- 2.8 Действующим законодательством не установлено требование о перерегистрации ТСЖ в товарищество собственников недвижимости
- 2.9 Минстрой России разъяснил, что понимается под приобретением жилого помещения на первичном рынке жилья
- 2.10 Внесены уточнения в порядок увольнения военнослужащих, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях
- 2.11 Приняты условия помощи ряду оказавшихся в трудной финансовой ситуации ипотечных заемщиков



- 2.12 Заявление о предоставлении льготы по налогу на имущество физических лиц можно представить в любой территориальный налоговый орган
- 2.13 Дополнительные льготы по налогу на имущество физлиц могут предоставляться как в отношении объектов налогообложения, так и в отношении категорий налогоплательщиков
- 2.14 Действие пилотного проекта по приему налоговой и бухгалтерской отчетности в электронном виде через сайт ФНС России продлено до 1 июля 2016 года
- 2.15 Обновлена процедура представления услуги по представлению выписки из Единого государственного реестра налогоплательщиков
- 2.16 На II квартал 2015 года определена средняя рыночная стоимость 1 кв. метра площади жилья по субъектам РФ и федеральным округам
- 2.17 Росреестр дал разъяснения по вопросам представления возражений в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости
- 2.18 Об участии в иностранных организациях по состоянию на 15 мая 2015 года необходимо уведомить налоговые органы в срок не позднее 15 июня 2015 года
- 2.19 Вводится в действие новая форма уведомления о подтверждении права налогоплательщика на имущественный вычет по расходам на приобретение (строительство) жилья
- 2.20 Правила возмещения убытков собственникам земельных участков, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 07.05.2003 N 262, более не распространяются на случаи изъятия земельных участков для государственных нужд
- 2.21 Утверждены правила определения цены находящихся в федеральной собственности земельных участков при заключении договора купли-продажи без проведения торгов
- <u>2.22 Утверждены формы раскрытия информации организациями, управляющими многоквартирными домами</u>
- 2.23 Вступает в силу Административный регламент по предоставлению сведений из ЕГРЮЛ и ЕГРИП
- 2.24 Подписан закон, освобождающий субъекты предпринимательской деятельности от обязанности предоставлять в ряд госорганов и органов местного самоуправления учредительные документы и их копии, а также выписки из ЕГРЮЛ и ЕГРИП
- 2.25 В НК РФ внесены изменения, предусматривающие комплекс мер против уклонения от уплаты налогов путем использования иностранных организаций. В числе таких мер информирование налоговых органов об участии российских налоговых резидентов в деятельности данных организаций
- 3. Судебная практика
- 3.1 Ноу-хау налоговых органов за неуплату налогов
- 3.2 Верховный Суд РФ: арендатор земельного участка может стать собственником самовольной постройки на нем
- 3.3. Нельзя взыскать ущерб, причиненный объекту аренды, если отсутствует его подробное описание
- 3.4 Недействующее юрлицо нельзя исключить из ЕГРЮЛ, если оно находится в процессе банкротства
- 3.5 КС РФ не разрешил требовать новую квартиру вместо жилья с дефектами
- 3.6 При уступке прав по договору участия в долевом строительстве к цессионарию переходит право на взыскание с застройщика установленных в законе пени за просрочку за период с момента нарушения застройщиком своих обязательств, а не с момента уступки
- 3.7 В случае приватизации несформированного земельного участка заданной площади, с расположенным на нèм зданием, подлежит ли применению ст.33.3 Земельного кодекса РФ
- 3.8 Является ли обязательной процедура проведения торгов (конкурса, аукциона) по заключению договора аренды находящихся в государственной или муниципальной



- собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности в случае подачи двух и более заявок лиц, заинтересованных в ведении фермерского хозяйства, на предоставление спорного земельного участка в аренду?
- 3.9 Может ли собственник помещения в здании в целях защиты своего права на долю в праве собственности на общее имущество в этом здании предъявить лицу, за которым зарегистрировано в ЕГРП право собственности на все общее имущество в здании, требование о признании права собственности на объект недвижимости отсутствующим?
- 3.10 Является ли заключение банкротящимся должником-залогодателем договора купли-продажи заложенного недвижимого имущества и подписание акта приема-передачи этого имущества при отсутствии государственной регистрации перехода права собственности основанием для отказа кредитору-залогодателю в установлении и включении в реестр требований кредиторов должника задолженности как обеспеченной залогом имущества должника по договору об ипотеке?
- 4. Практические советы и рекомендации
- 4.1 Проверки бизнеса представителями общественных организаций по защите прав потребителей: как защитить себя?
- 4.2 Как доказать или опровергнуть, что квартира сдается в аренду
- 4.3 Куда жаловаться на нарушения земельного и природоохранного законодательства?
- 4.4 Методика выполнения юридической проверки недвижимости
- 5. Ответы на вопросы
- 5.1 Использование расписки или дополнительного соглашения при продаже квартиры по заниженной стоимости
- 5.2 Размер налога при продаже квартиры, находящейся в собственности менее 3-х лет
- 5.3 К чему может привести отсутствие действий по официальному оформлению принятия наследства
- 5.4 Можно ли построить дом на земельном участке, предоставленным в аренду для ведения подсобного хозяйства

Ответственный редактор дайджеста

Контактная информация

1. Новости обучения

- 15 апреля управляющий партнер Компании «Юридическое бюро» провел вебинар "Предварительная проверка недвижимости перед совершением сделки". Предлагаем Вашему вниманию запись вебинара и материалы презентации.
- 24 апреля был проведен вебинар "Последние изменения земельного законодательства. Новые правила предоставления и использования земельных участков, находящихся в публичной собственности". Предлагаем Вашему вниманию материалы презентации.

Оставить свое мнение о вебинарах и предложить тему будущего вебинара можно по ссылке.



2. Новости законодательства

2.1 С 2016 года работодатели будут представлять в налоговые органы ежеквартальные расчеты по НДФЛ

 Федеральный
 закон
 от
 02.05.2015
 N
 113-Ф3

 "О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации в целях повышения ответственности налоговых агентов за несоблюдение требований законодательства о налогах и сборах"

Подписан закон, направленный на совершенствование налогового администрирования НДФЛ и повышение ответственности налоговых агентов.

Вводится дополнительная обязанность представлять расчеты сумм НДФЛ, исчисленных за I квартал, полугодие и девять месяцев (не позднее последнего дня месяца, следующего за соответствующим периодом), за год (не позднее 1 апреля следующего года).

Расчет представляется в электронном виде по ТКС. Исключение - численность ФЛ, получивших доходы в налоговом периоде, менее 25 человек.

В случае непредставления расчета в течение 10 дней по истечении установленного срока налоговый орган будет вправе принять решение о приостановлении операций по счетам налогового агента.

Кроме того, непредставление в установленный срок расчета будет являться основанием для привлечения налогового агента к ответственности (в том числе предусмотрено взыскание штрафа в размере 1000 рублей за каждый месяц просрочки).

Помимо этого внесены уточнения, касающиеся порядка определения даты фактического получения дохода физическим лицом для случаев приобретения ценных бумаг, зачета взаимных однородных требований, списания безнадежного долга.

Источник: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_178859/

2.2 С 1 июля 2015 года вступают в силу Правила формирования и ведения единого реестра проверок

<u>Постановление</u> <u>Правительства</u> <u>РФ от 28.04.2015</u> <u>N 415</u> "О Правилах формирования и ведения единого реестра проверок"

Единый реестр проверок содержит информацию о плановых и внеплановых проверках юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, проводимых в соответствии с Федеральным законом "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля", об их результатах и о принятых мерах по пресечению или устранению последствий выявленных нарушений.



Формирование и ведение единого реестра проверок осуществляются с использованием технологий, позволяющих обеспечить сбор, внесение в единый реестр проверок информации органами контроля, хранение информации, ее систематизацию, актуализацию, передачу, защиту, аналитическую обработку, а также внесение изменений в единый реестр проверок. Каждой проверке в едином реестре проверок присваивается учетный номер, и для каждой записи указывается дата внесения ее в единый реестр проверок.

Определены в том числе:

- состав информации единого реестра проверок;
- порядок присвоения учетного номера проверки;
- порядок включения информации в единый реестр проверок;
- порядок предоставления информации и обеспечение доступа к информации, содержащейся в едином реестре проверок.

Предоставление информации, содержащейся в едином реестре проверок, осуществляется посредством обеспечения доступа к единому реестру проверок на безвозмездной основе.

Источник: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_179158/

2.3 ФНС России разъяснен порядок представления налоговых деклараций (форма 3-НДФЛ) при отсутствии места жительства на территории РФ

ФНС России разъяснен порядок представления налоговых деклараций (форма 3-НДФЛ) при отсутствии места жительства на территории РФ

При отсутствии у лица места жительства на территории Российской Федерации налоговая декларация представляется по месту пребывания.

Сообщен перечень документов, прилагаемых к налоговой декларации:

для российского гражданина - заявление о постановке на учет в налоговом органе, а также документ, удостоверяющий личность физического лица и подтверждающий его регистрацию по месту жительства;

для иностранных граждан - заявление о постановке на учет в налоговом органе, а также документы, предусмотренные пунктами 16 - 20 (в зависимости от конкретной ситуации) "Особенностей учета в налоговых органах...", утвержденных приказом Минфина России от 21.10.2010 N 129н.

При получении доходов от продажи недвижимого имущества или транспортных средств, в случае отсутствия на момент представления Декларации на территории РФ места жительства (места пребывания), Декларация представляется в налоговый орган, в котором лицо состоит либо состояло на учете по месту нахождения соответствующего имущества.



Источник: http://www.consultant.ru/document/cons doc LAW 178964/

2.4 Разъяснен порядок предоставления имущественного налогового вычета по НДФЛ при приобретении доли в праве собственности на жилье

<Письмо> ФНС России 22.04.2015 N БС-4-11/6910@ "О рассмотрении запроса"

Разъяснен порядок предоставления имущественного налогового вычета по НДФЛ при приобретении доли в праве собственности на жилье

В рассматриваемой ситуации налогоплательщиком и его супругой в 2012 году были приобретены по 1/2 доли в праве собственности на земельный участок и расположенный на нем жилой дом. В 2014 году после смерти супруги налогоплательщик в порядке наследования получил принадлежавшую ей 1/2 доли в праве собственности на вышеуказанные объекты.

Если налогоплательщик не воспользовался своим правом на получение имущественного налогового вычета в отношении приобретенной им 1/2 доли в праве собственности, он вправе воспользоваться им в отношении 1/2 доли в праве собственности, приобретенной в 2014 году в порядке наследования.

Источник: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_178935/

2.5 ФНС России утвердила формы выписок из ЕГРН

Установлены форм выписок государственного три вида ИЗ единого налогоплательщиков (ЕГРН): в отношении организации, в отношении физлица и об отсутствии в ЕГРН сведений в отношении физлица или организации.

Документ: Приказ ФНС России от 16.04.2015 N MMB-7-14/153@ "Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра налогоплательщиков"

Рассмотренные изменения вступают в силу 19 мая 2015 г.

Источник: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_179316/

2.6 Минфин: как платить госпошлину за регистрацию ранее возникшего права на недвижимость

Разъяснение касается уплаты госпошлины за регистрацию права, возникшего до вступления в силу Закона о госрегистрации прав на недвижимость. Так, если регистрация осуществляется по желанию правообладателя, пошлина для юрлиц составляет 22 тыс. руб., а для физлиц - 2 тыс. руб.

Источник: Письмо Минфина России от 21.04.2015 N 03-05-05-03/22721

Дайджест подготовлен



2.7 Каждый владелец доли в праве собственности на квартиру, продавший свою долю по отдельному договору купли-продажи, вправе получить имущественный налоговый вычет в размере 1 000 000 рублей

Соответствующее разъяснение было согласовано с Минфином России и доведено письмом ФНС России от 25.07.2013 N ЕД-4-3/13578@ до налоговых органов и налогоплательщиков.

ФНС России обращает внимание на необходимость неукоснительного исполнения данного письма налоговыми органами.

Источник: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_178641/

2.8 Действующим законодательством не установлено требование о перерегистрации ТСЖ в товарищество собственников недвижимости

<Письмо> Минстроя России от 10.04.2015 N 10407-АЧ/04
"Об отдельных вопросах, возникающих в связи с регистрацией товариществ собственников жилья"

Сообщается, что Федеральным законом от 05.05.2014 N 99-ФЗ "О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации", вступившим в силу с 1 сентября 2014 года (за исключением отдельных положений), введена новая организационноправовая форма юридического лица - товарищество собственников недвижимости (ТСН).

Таким образом, с 1 сентября 2014 года ТСЖ в соответствии с Законом N 99-ФЗ является видом юридического лица, создаваемым в организационно-правовой форме ТСН.

В соответствии с частью 7 статьи 3 Закона N 99-ФЗ учредительные документы, а также наименования ТСЖ, созданных до дня вступления в силу указанного закона, подлежат приведению в соответствие с нормами главы 4 ГК РФ (в редакции Закона N 99-ФЗ) при первом изменении учредительных документов таких ТСЖ. Изменение наименования ТСЖ в связи с приведением его в соответствие с нормами главы 4 ГК РФ (в редакции Закона N 99-ФЗ) не требует внесения изменений в правоустанавливающие и иные документы, содержащие его прежнее наименование. Учредительные документы таких ТСЖ до приведения их в соответствие с нормами главы 4 ГК РФ (в редакции Закона N 99-ФЗ) действуют в части, не противоречащей указанным нормам.



В этой связи Минстрой России обращает внимание на недопустимость направления в адрес ТСЖ требований, уведомлений или иного рода документов о необходимости осуществления перерегистрации ТСЖ, а также о внесении изменений в учредительные документы ТСЖ в случае отсутствия оснований, предусмотренных частью 7 статьи 3 Закона N 99-ФЗ.

Источник: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_178510/

2.9 Минстрой России разъяснил, что понимается под приобретением жилого помещения на первичном рынке жилья

<<u>Письмо> Минстроя России от 24.04.2015 N 12238-ЕС/07</u>

<<u>Разъяснения по вопросу определения первичного рынка жилья></u>

Сообщается, что в целях применения Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и ОАО "АИЖК" на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 марта 2015 года N 220, под приобретением жилого помещения на первичном рынке жилья понимается приобретение физическим лицом у юридического лица (застройщика, инвестора и т.д.):

жилого помещения в многоквартирном доме (жилом доме блокированной застройки) до ввода объекта недвижимости в эксплуатацию путем заключения договора участия в долевом строительстве (договора уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве) в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

жилого помещения в многоквартирном доме (жилом помещении блокированной застройки) путем заключения с первым собственником жилого помещения, зарегистрировавшим право собственности на жилое помещение после ввода объекта недвижимости в эксплуатацию, договора купли-продажи;

жилого дома (при индивидуальном жилищном строительстве или для жилых домов блокированной застройки) или части жилого дома (для жилых домов блокированной застройки) с земельным участком путем заключения с первым собственником жилого дома после ввода указанных объектов недвижимости в эксплуатацию договора купли-продажи.

Источник: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_178720/

2.10 Внесены уточнения в порядок увольнения военнослужащих, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях

Федеральный закон от 20.04.2015 N 97-ФЗ
"О внесении изменений в статью 23 Федерального закона "О статусе военнослужащих" и статью 15 Федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам военной службы в органах военной прокуратуры и военных следственных органах Следственного комитета Российской Федерации"



Внесены уточнения в порядок увольнения военнослужащих, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях

Установлено, что в случаях, если военнослужащие - граждане, общая продолжительность военной службы которых составляет 10 лет и более, состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях в федеральном органе исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба, отказались от предложенного жилого помещения, расположенного по месту военной службы или по избранному месту жительства, которое соответствует требованиям, установленным законодательством РФ, либо отказались от жилищной субсидии или не представили документы, необходимые для предоставления жилого помещения или жилищной субсидии, в течение тридцати дней с даты уведомления их о готовности предоставить жилое помещение или жилищную субсидию, не считая периода временной нетрудоспособности военнослужащих - граждан, пребывания их в отпуске, в служебной командировке и иных обстоятельств, объективно исключающих возможность представления указанных документов, согласия таких военнослужащих - граждан на увольнение с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями без предоставления им жилых помещений или жилищной субсидии не требуется.

При этом порядок уведомления военнослужащих - граждан о готовности предоставить им жилое помещение или жилищную субсидию и представления военнослужащими - гражданами документов, необходимых для предоставления жилого помещения и жилищной субсидии, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба. Указанные военнослужащие - граждане в случае их увольнения с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями без предоставления им жилых помещений или жилищной субсидии обеспечиваются жилыми помещениями в форме и порядке, предусмотренными Федеральным законом "О статусе военнослужащих".

Источник: http://www.consultant.ru/law/review/fed/nw2015-04-28.html

2.11 Приняты условия помощи ряду оказавшихся в трудной финансовой ситуации ипотечных заемщиков

Постановление Правительства РФ от 20.04.2015 N 373 "Об основных условиях реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации, и увеличении уставного капитала открытого акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию"

Определены условия помощи отдельным категориям попавших в сложную финансовую ситуацию заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам). Данная помощь будет оказана гражданам РФ, которые, например, имеют двух и более несовершеннолетних детей, являются ветеранами боевых действий и др.

Помощь будет заключаться, в частности, в предоставлении кредитором заемщику права не осуществлять платежи в счет погашения основного долга по ипотечному жилищному кредиту (займу) на срок от 6 до 12 месяцев. Вместе с тем соответствующие плановые платежи будут



перенесены на более поздние периоды в том числе при увеличении срока возврата такого кредита.

Для получения помощи заемщику нужно будет обратиться к кредитору (заимодавцу) с заявкой на реструктуризацию кредита.

Заемщик должен будет одновременно соответствовать ряду условий. Среди них, например, отсутствие сведений о том, что заявление о признании заемщика (залогодателя) банкротом обосновано и введена реструктуризация его долгов.

К предмету ипотеки также будут предъявляться определенные требования. Это, в частности, расположение на территории РФ, отсутствие в отношении него судебного спора о праве собственности и запрета на совершение регистрационных действий. Кроме того, предмет ипотеки не может находиться под арестом.

Для получения указанной помощи необходимо, чтобы ипотечный жилищный кредит (заем) одновременно соответствовал некоторым условиям: в том числе он должен быть предоставлен не позднее 1 января 2015 г., а просрочка платежей по нему - составлять не менее 30 и не более 120 дней по состоянию на дату подачи заявки на реструктуризацию данного кредита. Источник: http://www.consultant.ru/document/cons doc LAW 178390/

2.12 Заявление о предоставлении льготы по налогу на имущество физических лиц можно представить в любой территориальный налоговый орган

<Письмо> ФНС России от 06.04.2015 N БС-4-11/5594@
"О направлении рекомендаций по порядку работы с заявлениями о предоставлении льготы по налогу на имущество физических лиц и уведомлениями о выбранных объектах налогообложения"

Также любым налоговым органом принимается уведомление о выбранных объектах налогообложения, в отношении которых предоставляется налоговая льгота в соответствии со статьей 407 НК РФ.

Налоговый орган не позднее 3 рабочих дней с даты приема заявления (уведомления) обеспечивает их доведение до налогового органа по месту нахождения имущества.

В случае отсутствия у физлица по состоянию на 31 декабря 2014 года ранее предоставленной льготы (в соответствии с <u>Законом</u> РФ от 09.12.1991 N 2003-1) основанием отказать в рассмотрении представленных Заявления или Уведомления может являться представление документов (копий оригиналов документов) в нечитаемом виде и непредоставление оригиналов документов, подтверждающих право на льготу.

Регламентированы процедуры, связанные с рассмотрением документов налогоплательщика, принятием решения о предоставлении (отказе в предоставлении) льготы и ведением журнала учета заявлений (уведомлений).

Источник: http://www.consultant.ru/document/cons doc LAW 177966/



2.13 Дополнительные льготы по налогу на имущество физлиц могут предоставляться как в отношении объектов налогообложения, так и в отношении категорий налогоплательщиков

<Письмо> ФНС России от 08.04.2015 N БС-4-11/5919
"О направлении разъяснений по установлению льгот по налогу на имущество физических лиц"

Представительным органам муниципальных образований (органам государственной власти городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) предоставлено право устанавливать дополнительные налоговые льготы по данному налогу, не предусмотренные главой 32 НК РФ.

Разъясняется, в частности, что льгота может предоставляться также не в полном объеме (например, в объеме 50 процентов).

Если в нормативных правовых актах не указаны конкретные виды льготируемых объектов недвижимости и размер льгот, то льгота устанавливается в размере 100 процентов по всем объектам, принадлежащим заявителю на данной территории.

Разъяснены также особенности предоставления федеральной льготы, а также предоставления льготы по нескольким основаниям.

Источник: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_178130/

2.14 Действие пилотного проекта по приему налоговой и бухгалтерской отчетности в электронном виде через сайт ФНС России продлено до 1 июля 2016 года

<u>Приказ ФНС России от 09.04.2015 N ММВ-7-6/141@</u>
"О внесении изменений в приказ ФНС России от 15.07.2011 N ММВ-7-6/443@"

Кроме того уточнено, что для получения возможности представления отчетности через сайт ФНС России необходимо воспользоваться Интернет-сервисом самостоятельной регистрации налогоплательщиков в системе сдачи налоговой отчетности "Получение идентификатора абонента" на сайте ФНС России.

Ранее для обеспечения такой возможности налогоплательщику необходимо было обращаться к оператору электронного документооборота.

После выполнения регистрации налогоплательщик получает идентификатор абонента для работы с Интернет-сервисом.

Источник: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_177900/



2.15 Обновлена процедура представления услуги по представлению выписки из Единого государственного реестра налогоплательщиков

 Приказ
 Минфина
 России
 от
 30.12.2014
 N
 178н

 "Об утверждении Административного регламента предоставления государственной услуги по представлению выписки из Единого государственного
 реестра
 налогоплательщиков"

 Зарегистрировано в Минюсте России 09.04.2015 N 36800.
 36800.

<u>Регламентом</u> установлен, в том числе:

- круг заявителей;
- требования к порядку информирования о предоставлении государственной услуги;
- срок предоставления 5 рабочих дней со дня регистрации запроса в налоговом органе;
- исчерпывающий перечень документов, необходимых для предоставления государственной услуги;
- исчерпывающий перечень оснований для отказа в приеме документов, необходимых для предоставления государственной услуги.

Кроме того, документом установлен порядок обжалования решений и действий (бездействий) налоговых органов и (или) их должностных лиц.

<u>Приказ</u> вступает в силу со дня вступления в силу постановления Правительства РФ о признании утратившим силу <u>Правил</u> ведения Единого государственного реестра налогоплательщиков, утвержденных постановлением Правительства РФ от $26.02.2004\ N$ 110 "О совершенствовании процедур государственной регистрации и постановки на учет юридических лиц и индивидуальных предпринимателей".

Источник: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_178039/

2.16 На II квартал 2015 года определена средняя рыночная стоимость 1 кв. метра площади жилья по субъектам РФ и федеральным округам

Приказ Минстроя России от 08.04.2015 N 258/пр "О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на II квартал 2015 года"

Утвержденные показатели средней рыночной стоимости 1 кв. метра площади жилья применяются федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов $P\Phi$ для расчета размеров социальных выплат для всех категорий граждан, которым указанные социальные выплаты предоставляются на приобретение жилья за счет средств федерального бюджета.

Так, в частности, показатели средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения по г. Москве и по Московской области по сравнению с I кварталом 2015 года не изменились и составляют 90400 рублей и 51225 рублей соответственно, по г. Санкт-Петербургу показатель составляет 56688 рублей (в прошлом квартале - 56462 рубля).



Следует учитывать, что данный документ в настоящее время находится на регистрации в Минюсте России и до регистрации не применяется.

Источник: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_178137/

2.17 Росреестр дал разъяснения по вопросам представления возражений в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости

Росреестра
от
19.02.2015
N
14-исх/02357-ГЕ/15

<0 направлении информации>

По мнению Росреестра, правом на подачу соответствующего заявления обладает любое лицо, право собственности которого на соответствующий объект недвижимости когда-либо было зарегистрировано в ЕГРП.

Лицо, полагающее, что запись о государственной регистрации его права собственности в ЕГРП была незаконно погашена, независимо от даты погашения такой записи, обладает правом на обращение в суд.

Росреестр считает неверным ограничивать бывшего собственника в его праве представить заявление о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, поскольку при совершении мошеннических действий с объектами недвижимости могут быть совершены несколько последовательных сделок с такими объектами с целью придать новому правообладателю статуса "добросовестного приобретателя".

Минэкономразвития России поддерживает данную позицию Росреестра.

Источник: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_178112/

2.18 Об участии в иностранных организациях по состоянию на 15 мая 2015 года необходимо уведомить налоговые органы в срок не позднее 15 июня 2015 года

Федеральный закон от 06.04.2015 N 85-ФЗ
"О внесении изменений в статью 219 части второй Налогового кодекса Российской Федерации и статью 4 Федерального закона "О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации (в части налогообложения прибыли контролируемых иностранных компаний и доходов иностранных организаций)"

Если участие в иностранной организации прекращено (учрежденная иностранная структура ликвидирована) в период с 1 января 2015 года по 14 июня 2015 года, уведомлять налоговые органы не требуется.

Кроме того, переносится с 1 апреля 2015 года на 15 июня 2015 года срок начала применения абзаца первого пункта 3 статьи 25.14 Налогового кодекса РФ, устанавливающего общий



порядок уведомления налоговых органов об участии в иностранных организациях, - не позднее одного месяца с даты возникновения (изменения доли) участия в иностранной организации.

<u>Закон</u> также уточняет порядок предоставления социальных налоговых вычетов по расходам на обучение и оплату медицинских услуг (предусматривается возможность получения вычетов у работодателей при условии подтверждения такого права налоговым органом).

Источник - http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_177597/

2.19 Вводится в действие новая форма уведомления о подтверждении права налогоплательщика на имущественный вычет по расходам на приобретение (строительство) жилья

Приказ ФНС России от 14.01.2015 N ММВ-7-11/3@ "Об утверждении формы уведомления о подтверждении права налогоплательщика на имущественные налоговые вычеты, предусмотренные подпунктами 3 и 4 пункта 1 статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации" Зарегистрировано в Минюсте России 30.03.2015 N 36625.

Имущественный вычет по расходам на новое строительство (приобретение) жилья и погашение процентов по целевому займу может быть предоставлен не только в налоговой инспекции по истечении налогового периода, но и при обращении налогоплательщика с письменным заявлением к работодателю при условии подтверждения данного права налоговым органом.

Новая форма уведомления, подтверждающего право налогоплательщика на имущественный вычет, заменит собой ранее действовавшую, утвержденную <u>приказом</u> ФНС России от 25.12.2009 N MM-7-3/714@.

Источник - http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_177378/

2.20 Правила возмещения убытков собственникам земельных участков, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 07.05.2003 N 262, более не распространяются на случаи изъятия земельных участков для государственных нужд

Постановление Правительства РФ от 31.03.2015 N 299 "О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 7 мая 2003 г. N 262 и признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 294"

Установлено также, что размер убытков, причиненных собственникам и арендаторам земельных участков временным занятием таких участков, а также ограничением прав вышеуказанных лиц либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, определяется по соглашению сторон и рассчитывается в соответствии с методическими рекомендациями, утверждаемыми Минэкономразвития России.



Признано утратившим силу <u>Постановление</u> Правительства РФ от 03.04.2013 N 294 "О подготовке и рассмотрении ходатайств об изъятии земельных участков, необходимых для ведения работ, связанных с пользованием недрами, а также принятии решений об их изъятии".

Источник- http://www.consultant.ru/document/cons doc LAW 177498/

2.21 Утверждены правила определения цены находящихся в федеральной собственности земельных участков при заключении договора купли-продажи без проведения торгов

Постановление Правительства РФ от 26.03.2015 N 279 "Об утверждении Правил определения цены земельного участка, находящегося в федеральной собственности, при заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов"

Установлено, что гражданину, являющемуся собственником расположенных на приобретаемом участке индивидуального жилого дома, дачного или садового дома, гаража, цена земельного участка при его продаже определяется в размере 60% от кадастровой стоимости.

Цена земельного участка определяется также в размере 60% от кадастровой стоимости при продаже его юридическому лицу - собственнику расположенного на этом участке здания, сооружения, являющихся объектами федерального или регионального значения.

Цена продажи земельного участка, предоставляемого юридическому лицу или некоммерческой организации, созданной гражданами для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства или для ведения дачного хозяйства, и относящегося к имуществу общего пользования, определяется в размере 2,5% его кадастровой стоимости.

Источник- http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_177177/

2.22 Утверждены формы раскрытия информации организациями, управляющими многоквартирными домами

Всего предусмотрено 13 форм. Одни предназначены для представления информации, в частности, об организации, действующей на основании договора управления многоквартирным домом или ТСЖ. Другие нужны для представления сведений об управляемом многоквартирном доме.

Рассмотренные изменения вступают в силу 25 мая 2015 г.

Источник - http://www.consultant.ru/document/cons doc LAW 179460/



2.23 Вступает в силу Административный регламент по предоставлению сведений из ЕГРЮЛ и ЕГРИП

С 30 июня ФНС России будет предоставлять сведения и документы, содержащиеся в ЕГРЮЛ и ЕГРИП, согласно рассматриваемому регламенту. Сейчас такая информация предоставляется на основании нескольких порядков, которые с указанной даты утратят силу.

Документ: <u>Приказ</u> Минфина России от 15.01.2015 N 5н "Об утверждении Административного регламента предоставления Федеральной налоговой службой государственной услуги по предоставлению сведений и документов, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц и Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей"

Рассмотренные изменения вступают в силу 30 июня 2015г.

Источник – http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_179684/

2.24 Подписан закон, освобождающий субъекты предпринимательской деятельности от обязанности предоставлять в ряд госорганов и органов местного самоуправления учредительные документы и их копии, а также выписки из ЕГРЮЛ и ЕГРИП

Этим документом отменяется требование о предоставлении госорганам и органам местного самоуправления учредительных документов и их копий, в том числе нотариально заверенных, субъектов предпринимательской деятельности при предоставлении госуслуг и осуществлении госфункций.

Также освобождаются Единого предприниматели ОТ предоставления выписок ИЗ государственного реестра юридических ЛИЦ Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

При этом устанавливается, что информация, содержащаяся как в учредительных документах, так и в выписках ЕГРЮЛ и ЕГРИП, может быть получена посредством межведомственного электронного взаимодействия госорганов.

Закон вступит в силу по истечении 180 дней после официального опубликования.

С текстом Федерального закона от 20 апреля 2015 года № 102-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам исключения избыточных требований при оказании государственных услуг и осуществлении государственных функций" можно ознакомиться здесь.

Источник - http://pravo.ru/news/view/118029/



2.25 В НК РФ внесены изменения, предусматривающие комплекс мер против уклонения от уплаты налогов путем использования иностранных организаций. В числе таких мер – информирование налоговых органов об участии российских налоговых резидентов в деятельности данных организаций

Заканчивается «отсрочка», предоставленная российским хозяевам зарубежных компаний, фондов и прочих структур для направления информации о них в налоговые органы.

Стоит напомнить, что Федеральным законом от 24.11.2014 № 376-ФЗ в Налоговый кодекс РФ (далее – «НК РФ») внесены изменения, которые открывают очередное новое направление противодействия использованию доступных средств И способов минимизации налогообложения. Потенциал возможностей творческого применения этих новелл. предоставленных законодателем налоговым органам, видится не меньшим известного (печально) 53-го Постановления Пленума ВАС РФ о «налоговой выгоде». Весьма условное различие указанных инструментов видится в том, что главной целью последнего были различные «налоговые схемы» с использованием «однодневок» и прочих лазеек внутри российской инфраструктуры, тогда как нововведения ориентированы на международный уровень, призваны отбить желание отечественных бизнесменов использовать иностранные компании для экономии фискальных платежей и представлены как практическая реализация установки на «деофшоризацию российской экономики».

Наступление на офшоры, можно сказать, мировой тренд. Данные институты широко используются для структурирования бизнес-процессов (в том числе и с учетом их возможностей фискальных маневров).

Внесенные изменения предусматривают комплекс мер против уклонения от уплаты налогов путем использования иностранных организаций. Не разбирая все детально, представляется важным напомнить некоторые новые положения НК $P\Phi$.

В числе указанных мер — информирование налоговых органов об участии российских налоговых резидентов в деятельности данных организаций. Перенесенный в очередной раз срок теперь заканчивается 15.06.2015. Именно до этой даты необходимо уведомить налоговиков об участии в иностранных организациях. В данном случае речь идет об участии, которое состоялось и сохранилось на 15.05.2015.

Если участие в иностранной организации прекращено или иностранная структура без ликвидирована в период с 01.01.2015 по 14.05.2015, то уведомление подавать не надо. В дальнейшем, после 15.07.2015, российские налоговые резиденты предоставляют уведомления:

- об участии в иностранных организациях (в срок не позднее одного месяца с даты возникновения (изменения доли) участия в такой иностранной организации;
- о контролируемых иностранных компаниях представляется (в срок не позднее 20 марта года, следующего за налоговым периодом, в котором доля прибыли контролируемой иностранной компании подлежит учету у контролирующего лица).

В случае, если после представления уведомления об участии в иностранных организациях основания для представления такого уведомления не изменились, повторные уведомления не представляются. В случае прекращения участия в иностранных организациях



налогоплательщик информирует об этом налоговый орган в срок не позднее одного месяца с даты прекращения участия.

Изначально говорилось только о контролируемых иностранных компаниях. Но пользуясь случаем, так сказать, заодно обязали информировать российских налоговых резидентах о всех случаях участия в иностранных структурах (п. 1 ст. 25.14 НК РФ). Очень удобно, поскольку если даже не соблюдаются все указанные в НК РФ требования «контролирования», то налоговый орган все равно имеет право признать лицо, контролирующим иностранную компанию (п. 5 ст. 25.13 НК РФ). А сделать это, естественно, легче, первоначально собрав всю информацию от резидентов о наличии их «интереса» в иностранных структурах.

Здесь нельзя не напомнить, что и кто считается контролируемым и контролирующим.

Согласно пункту 1 ст. ст. 25.13 НК РФ контролируемой иностранной компанией признаются два типа иностранных организаций:

- 1. не имеющие статуса налогового резидента РФ, но контролируемые организациями и (или) физическими лицами, признаваемыми российскими налоговыми резидентами;
- 2. не имеющие статуса юридического лица иностранные структуры, которые так же контролируются организациями и (или) физическими лицами налоговыми резидентами РФ.

В пункте 3 той же статьи содержатся критерии признания лица контролирующим иностранную организацию. Во-первых, такой статус получают участники организации, чья доля превышает 25%. Во-вторых, контролирующими являются физические или юридические лица, доли участия которых в организации (для физических лиц - совместно с супругами и несовершеннолетними детьми) составляет более 10 процентов, если доля участия всех лиц, признаваемых налоговыми резидентами Российской Федерации, в этой организации (для физических лиц - включая супругов и несовершеннолетних детей) составляет более 50 процентов (с 01.01.2016 – 25%).

Источник: Компания «Юридическое бюро»

3. Судебная практика

3.1 Ноу-хау налоговых органов за неуплату налогов

В настоящее время формируется относительно новое направление деятельности налоговых органов, направленное как на возмещение неуплаченных фискальных платежей, так и на повышение налоговой дисциплины организаций и их руководителей. Речь идет о взыскании в судебном порядке с директора юридического лица (точнее, говоря формально, единоличного исполнительного органа) своевременно неуплаченных данным лицом налоговых платежей.

В соответствии со ст. 9 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее также — «Закон о банкротстве») руководитель должника в случаях, предусмотренных данным Законом, обязан обратиться в арбитражный суд с заявлением должника, которое должно быть направлено в кратчайший срок, но не позднее чем через месяц с даты возникновения соответствующих обстоятельств. Нарушение руководителем должника этой обязанности влечет за собой в силу п. 2 ст. 10 Закона о банкротстве его субсидиарную ответственность по обязательствам должника, возникшим после истечения указанного срока.



Законом о банкротстве (п. 5 ст. 10) Федеральная налоговая служба Российской Федерации (далее «ФНС РФ») наделена полномочиями на обращение в арбитражный суд о привлечении контролирующих должника лиц, к которым согласно абзацу тридцать первому ст. 2 этого Закона может быть отнесен руководитель должника, к субсидиарной ответственности, в том числе по указанному выше основанию (см. п. 2 ст. 10 этого же Закона). Если производство по делу о банкротстве в отношении должника не было возбуждено (либо было прекращено в связи с отсутствием средств), налоговики в арбитражный суд не могут подать заявление о привлечении руководителя должника к субсидиарной ответственности.

Однако, это не тупик, а начало. Не так давно Верховный Суд Российской Федерации (далее – «ВС РФ») дал разъяснения , касающиеся порядка судебного рассмотрения требования налогового органа о привлечении к субсидиарной ответственности руководителя должника по обязательствам последнего в части уплаты обязательных платежей. Такое требование, указал ВС РФ, предъявляется к руководителю должника как физическому лицу, не исполнившему установленную ст. 9 Закона о банкротстве обязанность по подаче заявления должника в арбитражный суд, и подлежит рассмотрению судом общей юрисдикции. Таким образом, налоговые органы не только получили необходимые разъяснения, но и стали апробировать их на практике.

В качестве примера можно привести следующие эпизоды развития «налогового администрирования».

Налоговый орган обратился в суд с иском к генеральному директору и учредителю общества с ограниченной ответственностью (далее – «ООО») о привлечении его к субсидиарной ответственности по обязательствам ООО. Как было установлено в ходе налоговой проверки, ООО не платило установленные законодательством налоги и сборы, в связи с чем было вынесено постановление о взыскании налогов, сборов, пеней, штрафов за счет имущества должника. На основании указанного постановления судебным приставом-исполнителем были возбуждены исполнительные производства.

При этом, как указал налоговый орган, генеральный директор ООО не исполнил предусмотренную ст. 9 Закона о банкротстве обязанность и не обратился в установленный законом срок с заявлением о признании данного общества банкротом, что повлекло причинение убытков бюджету $P\Phi$ (хотя ему было направлено налоговиками соответствующее письмо). На момент обращения в суд и далее ООО продолжало сохранять признаки банкротства.

Руководитель ООО не обратился в арбитражный суд с заявлением о банкротстве должника. Обязанность по уплате обязательных платежей им не исполнялась свыше трех месяцев. А это, по мнению налогового органа, в силу ч. 2 ст. 10 Закона о банкротстве влечет за собой субсидиарную ответственность руководителя по долгам юридического лица. Кроме того, как было доказано, бездействие ответчика привело к росту задолженности ООО по обязательным платежам, в результате такого нарушения причинены убытки государству.

Налоговый орган рассчитал сумму субсидиарной ответственности руководителя ООО, указав, что она не может быть уменьшена на сумму задолженности на дату, когда ответчик обязан был обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании должника ООО несостоятельным (банкротом), поскольку такого обращения не последовало. С учетом этого налоговый орган просил суд привлечь руководителя ООО к субсидиарной ответственности и взыскать с него соответствующую сумму.



Заявленные налоговым органом требования были удовлетворены районным судом. Решение последнего оставлено в силе и после его обжалования руководителем ООО (Апелляционное определение Нижегородского суда по делу № 33-5853/2014).

Не отстают о нижегородских коллег и владимирские налоговики. По их «инициативе» Октябрьский районный суд г. Владимира рассматривал ситуацию, схожую с вышеописанной как по содержанию, так и по результату (Заочное решение от 27.01.2015 по Делу № 2396\15).

Что можно посоветовать? Никогда не попадать в трудные ситуации и избегать претензий налоговых (впрочем, и всех многих иных контролирующих) органов. А если случилось – внимательно отнестись ко всем деталям, оценить возможные варианты.

Как один из возможных сценариев – начать процедуру банкротства. Это не так катастрофично, как многие представляют. Особенно если найти грамотного консультанта. И, возможно, лучше, чем платить «свои кровные», даже за любимое предприятие.

Источник: Компания «Юридическое бюро»

3.2 Верховный Суд РФ: арендатор земельного участка может стать собственником самовольной постройки на нем

Когда арендатор без необходимых разрешений возводит постройку на арендованном для ее строительства земельном участке, стать ее собственником он может, если, в частности, не допущено существенных нарушений строительных и иных норм и правил и сохранение объекта не нарушает права других лиц.

Документ: <u>Определение ВС РФ от 14.04.2015 N 32-КГ14-19</u>

3.3 Нельзя взыскать ущерб, причиненный объекту аренды, если отсутствует его подробное описание

Кассация указала: чтобы впоследствии взыскать с арендатора нанесенный имуществу ущерб, при заключении договора необходимо в акте приема-передачи подробно описать техническое состояние сдаваемого в аренду объекта. Его общая характеристика не будет достаточным доказательством причинения ущерба.

Документ: <u>Постановление</u> Арбитражного суда Московского округа от 29.04.2015 N $\Phi 05-4272/2015$ по делу N A41-30239/14



3.4 Недействующее юрлицо нельзя исключить из ЕГРЮЛ, если оно находится в процессе банкротства

КС РФ признал <u>п. 2 ст. 21.1</u> Закона о госрегистрации юрлиц и ИП не соответствующим <u>Конституции</u> РФ в той мере, в какой возможно по решению регистрирующего органа исключить из ЕГРЮЛ юрлицо с <u>признаками</u> недействующего, если в отношении его судом по заявлению кредитора введена процедура банкротства.

Данная правовая позиция была высказана в Постановлении, вступившем в силу 20 мая 2015 г.

КС РФ подчеркнул, что положения, позволяющие исключать юрлицо из ЕГРЮЛ во внесудебном порядке (по решению регистрирующего органа), направлены на очистку ЕГРЮЛ от сведений о юрлицах, фактически прекративших деятельность. Лишение же правоспособности юрлица в административном порядке в момент проведения процедуры банкротства приводит к необоснованному ограничению прав кредитора. Таким ограничением, по мнению КС РФ, является утрата права кредитора в процедуре банкротства разрешить под контролем суда вопросы об удовлетворении своих имущественных требований по обязательствам должника за счет его имущества и (или) имущества лиц, несущих субсидиарную ответственность по его обязательствам.

Отметим, что рассматриваемое <u>Постановление</u> действует непосредственно и не требует подтверждения другими органами и должностными лицами.

Документ: <u>Постановление</u> КС РФ от 18.05.2015 N 10-П

Источник: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_179781/

3.5 Конституционный суд Российской Федерации отказал дольщикам в праве требовать у застройщика замены квартиры, если их не устраивает качество полученного жилья

История началась с того, что с жалобой на произвол строителей в высшую юридическую инстанцию страны обратился житель Читы Владимир Маков. В феврале 2012 года он получил по договору дарения квартиру в новом доме, построенном компанией "Тантал". Однако вскоре несостоявшийся новосел обнаружил, что жить в подаренной квартире попросту невозможно. Как следует из жалобы владельца новой собственности, в жилом помещении отсутствует естественная вентиляция. В результате в квартире очень холодно и влажно, из-за чего на стенах, потолках и водопроводных трубах образуется плесень. Стены и полы зимой промерзают, обои отклеиваются, из окон и балконной двери постоянно дует ветер, а краска на подоконниках отслаивается.

Читинец обратился сначала в Государственную жилищную инспекцию Забайкальского края. И затем в суд. Экспертиза признала все перечисленные жильцом дефекты строительным браком. Ну а застройщику было предписано устранить все зафиксированные недостатки. На момент обращения истца с жалобой в Конституционный суд РФ ничего так и не было сделано, хотя, как заключили специалисты, это может быть проведено силами компании-застройщика.



По мнению Макова, в этом случае имеет место нарушение его прав как потребителя, а соответствующий Закон "О защите прав потребителей" предусматривает замену товара ненадлежащего качества на равноценный без дефектов. На этом основании владелец квартиры, в которой нельзя жить, потребовал черед суд предоставить ему другое жилье, не имеющее строительных недостатков. "Наличие выявленных недостатков говорит об их существенности, следовательно, требования о предоставлении другой квартиры взамен занимаемой истцом являются законными и обоснованными".

Закон о долевом строительстве не содержит нормы о замене жилья, если его качество не устраивает дольщика

Однако суды общей юрисдикции, куда сначала обратился заявитель, а затем и Конституционный суд РФ с его позицией не согласились. Согласно материалам дела, дом Макова был построен в соответствии с требованиями ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ". В случае если жилое здание возведено с недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, закон предусматривает следующие варианты. Либо право участника долевого строительства по своему выбору потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, либо соразмерного уменьшения цены договора, возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Если нарушения качества носят существенный характер или застройщик отказывается приводить жилье в порядок, участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов.

Конституционный суд $P\Phi$ в своем определении также указал, что закон о долевом строительстве не содержит нормы о предоставлении участнику долевого строительства равноценной замены, если качество жилья его не устраивает - даже по объективным причинам. Сами по себе оспоренные положения закона направлены на защиту прав дольщиков, не противоречат Конституции $P\Phi$ и не ущемляют прав человека и гражданина.

Источник: Российская газета

3.6 При уступке прав по договору участия в долевом строительстве к цессионарию переходит право на взыскание с застройщика установленных в законе пени за просрочку за период с момента нарушения застройщиком своих обязательств, а не с момента уступки

- 1. При уступке прав по договору участия в долевом строительстве к цессионарию переходит право на взыскание с застройщика установленных в законе пени за просрочку за период с момента нарушения застройщиком своих обязательств, а не с момента уступки.
- 2. Снижение судом установленной в законе неустойки возможно только по заявлению застройщика, в исключительных случаях, при условии предъявления ответчиком доказательств



явной несоразмерности установленной в законе неустойки и с обязательным указанием в решении суда о снижении неустойки мотивов такого решения

Истец обратился в суд с исковыми требованиями о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, взыскании штрафа по договору участия в долевом строительстве жилья (изначально договор заключался с другим лицом, однако по договору уступки прав (требований) все права требования по договору долевого участия перешли к истцу).

Разрешая спор и удовлетворяя иск частично, суд указал, что обязанность передать истцу объект долевого строительства наступила уже после 8 июля 2013 г. (дата заключения договора уступки), в связи с чем, определяя размер неустойки, подлежащей взысканию в пользу истца, суд на основании пункта 2 статьи 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214 - ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон о долевом участии) исчислил ее с 9 июля 2013 г. по день вынесения решения в размере <...> рубля и, применив положения статьи 333Гражданского кодекса Российской Федерации, снизил ее размер до <...> рублей.

Суд апелляционной инстанции согласился с вынесенным решением, указав, что нарушений норм материального права, влекущих отмену решения, по делу не установлено.

С выводами судов первой и апелляционной инстанций не согласилась Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ, поскольку они не соответствуют требованиям закона. В соответствии со статьей 6 (пункты 1, 2) Закона о долевом участии застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию обшего пользования.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная данной частью неустойка (пеня) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Согласно статье 382 (пункт 1)Гражданского кодекса Российской Федерации право (требование), принадлежащее на основании обязательства кредитору, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или может перейти к другому лицу на основании закона.

В соответствии со статьей 11 (пункт 2) Закона о долевом участии уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В силу положений статьи 384 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому



кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. В частности, к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на проценты.

Таким образом, в силу приведенных выше правовых норм к истцу как к новому кредитору перешло право на проценты, которые цедент был вправе взыскать с должника, просрочившего исполнение обязательства по передаче квартиры, начиная с 1 августа 2012 г.

Однако в нарушение требований закона суд ошибочно рассчитал размер неустойки, подлежащей взысканию в пользу истца, с даты заключения договора уступки, то есть с 9 июля 2013 г., чем существенно нарушил права истца.

Кроме того, судами при принятии решения о снижении неустойки не было учтено следующее.

Правила статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривают право суда уменьшить подлежащую уплате неустойку в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства. Учитывая компенсационный характер гражданско-правовой ответственности, под соразмерностью суммы неустойки последствиям нарушения обязательства Кодекс предполагает выплату кредитору такой компенсации его потерь, которая будет адекватна и соизмерима с нарушенным интересом.

Снижение неустойки судом возможно только в одном случае - в случае явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения права.

В настоящем деле расчет неустойки, подлежавшей выплате кредитору, был произведен на основании пункта 2 статьи 6 Закона о долевом строительстве исходя из одной трехсотой действующей на день уплаты неустойки ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

В ходе судебного разбирательства представитель ответчика факт нарушения сроков передачи объекта не оспаривал.

Снижая этот размер почти в 7 раз, суд не указал мотивов, по которым произвел существенное снижение взыскиваемых сумм неустойки, а также мотивов признания исключительности данного случая. Фактически не содержится таких мотивов и в определении суда апелляционной инстанции, посчитавшего, что суд первой инстанции надлежащим образом выполнил свою обязанность по оценке обстоятельств, послуживших основанием для снижения размера неустойки и обусловивших соблюдение баланса интересов сторон обязательства.

Таким образом, судами не были приняты во внимание разъяснения, содержащиеся в абзаце втором пункта 34 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. N 17 N "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", согласно которым применение статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

Кроме того, при применении положения части 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской



Федерации необходимо исходить из недопустимости решения судом вопроса о снижении размера неустойки по мотиву явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства без представления ответчиками доказательств, подтверждающих такую несоразмерность.

Источник: http://www.vsrf.ru/stor_pdf.php?id=1243422,
Дайджест новостей частного права Юридического Института «М-Логос»

3.7 В случае приватизации несформированного земельного участка заданной площади, с расположенным на нèм зданием, подлежит ли применению ст.33.3 Земельного кодекса РФ

Судья приняла позицию заявителя жалобы о том, что в этом случае необходимо подтвердить соответствие площади спорного земельного участка размеру участка, необходимого для использования Здания.

Источник:https://kad.arbitr.ru/PdfDocument/9cdc002b-a601-4398-b5c3-724ad36f80a6/A45-1556-2014-20150330Дайджест новостей частного права Юридического Института «М-Логос»

3.8 Является ли обязательной процедура проведения торгов (конкурса, аукциона) заключению договора аренды находящихся no государственной или муниципальной собственности *земельных* участков из земель сельскохозяйственного назначения для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности в случае подачи двух и более заявок лиц, заинтересованных в фермерского хозяйства, на предоставление спорного *земельного* участка в аренду?

Судья приняла доводы заявителя о том, что поскольку Законом о фермерском хозяйстве не предусмотрен порядок предоставления земельных участков в случае подачи двух и более заявок лиц, заинтересованных в ведении фермерского хозяйства, то проведение торгов, предусмотренных п. 2 ст. 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения, является обязательным.

 Источник:
 http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/ea18684d-36c7-4c47-a015-43ed5ea3d61d/A35-8391-2013_20150324_Opredelenie.pdf

 Дайджест новостей частного права Юридического Института «М-Логос»

3.9 Может ли собственник помещения в здании в целях защиты своего права на долю в праве собственности на общее имущество в этом здании предъявить лицу, за которым зарегистрировано в ЕГРП право



собственности на все общее имущество в здании, требование о признании права собственности на объект недвижимости отсутствующим?

Судья приняла доводы заявителя о том, что признав отсутствующим право собственности муниципального образования на здание в целом, суды лишили муниципальное образование права собственности на принадлежащее ему имущество — нежилые помещения в здании, а указание судов на имеющуюся у муниципального образования возможность зарегистрировать право собственности на принадлежащее ему имущество на основании правоустанавливающих документов, противоречит основным принципам гражданского законодательства.

 Источник:
 http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/c04a5743-a969-4470-84a9-2da4c7bb4879/A48-3345-2013_20150327_Opredelenie.pdf

 Дайджест новостей частного права Юридического Института «М-Логос»

3.10 Является ли заключение банкротящимся должникомзалогодателем договора купли-продажи заложенного недвижимого имущества и подписание акта приема-передачи этого имущества при государственной отсутствии регистрации перехода собственности основанием для отказа кредитору-залогодателю в установлении и включении в реестр требований кредиторов должника задолженности как обеспеченной залогом имущества должника по договору об ипотеке?

Судья согласился с доводами заявителя о том, что в отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на спорное недвижимое имущество к другому лицу, собственником этого имущества является должник.

 Источник:
 http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/c04a5743-a969-4470-84a9-2da4c7bb4879/A48-3345-2013_20150327_Opredelenie.pdf

 Дайджест новостей частного права Юридического Института «М-Логос»

4. Практические советы и рекомендации

4.1 Проверки бизнеса представителями общественных организаций по защите прав потребителей: как защитить себя?

На практике нередко бывают случаи, когда к индивидуальным предпринимателям или в организации, занимающиеся деятельностью, связанной с непосредственным общением с клиентами (например, сфера торговли и услуг) приходят проверяющие, представляясь сотрудниками общественных организаций по содействию защите прав потребителей. Они начинают проверять деятельность организации и пытаются выяснить, имеются ли нарушения



требований Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1«О защите прав потребителей». Подобные проверяющие могут даже специально провоцировать конфликтные ситуации, чтобы зафиксировать кажущиеся нарушения.

По результатам такой проверки данными лицами обычно составляется Акт, содержащий указания на необходимость устранения выявленных недостатков и иные «рекомендации и предложения» (представить отчет об устранении недостатков, пройти переподготовку сотрудников на курсах и т.д.). При этом в некоторых случаях «общественные защитники» буквально вымогают у предпринимателей денежные средства «за урегулирование вопроса».

Как правильно вести себя предпринимателю в случае, если к нему пришли с проверкой представители общественной организации по защите прав потребителей?

Чтобы ответить на этот вопрос, для начала необходимо разобраться с нормативным регулированием в данной сфере.

Права общественных объединений потребителей

В соответствии с частью 2 статьи 45 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», общественные объединения потребителей (их ассоциации, союзы) помимо прочего вправе:

- осуществлять общественный контроль за соблюдением прав потребителей;
- направлять в орган государственного надзора и органы местного самоуправления информацию о фактах нарушений прав потребителей для проведения проверки этих фактов и принятия в случае их подтверждения мер по пресечению нарушений прав потребителей в пределах полномочий указанных органов;
- вносить в органы прокуратуры и федеральные органы исполнительной власти материалы о привлечении к ответственности лиц, нарушающих права потребителей;
- обращаться в суды с заявлениями в защиту прав потребителей и законных интересов отдельных потребителей (группы потребителей, неопределенного круга потребителей).

При этом при осуществлении общественного контроля объединения потребителей не вправе требовать от предпринимателей представление документов или выполнение действий, обязанность представления (выполнения) которых по требованию потребителя прямо не установлена Законом $P\Phi$ «О защите прав потребителей».

Пленум Верховного суда РФ в своем Постановлении от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» разъяснил, что общественными организациями потребителей могут быть заявлены в суд требования в защиту прав и законных интересов неопределенного круга потребителей, целью которых является признание действий ответчика противоправными или прекращение противоправных действий ответчика.

Однако, следует иметь ввиду следующее: в соответствии со сложившейся судебной практикой по данному вопросу, составляемые общественными организациями потребителей протоколы по факту выявленных нарушений не воспринимаются судом в качестве безусловных доказательств наличия такого нарушения. Поскольку такие протоколы составляется негосударственными контролирующими органами, для суда они являются лишь формой фиксации свидетельских показаний лиц, их подписавших.



Такая позиция судов обусловлена следующим. При осуществлении проверок уполномоченными государственными органами закон предоставляет предпринимателям целый ряд гарантий, призванных защитить права и интересы проверяемого лица. Так, в соответствии с Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», проверяемое юридическое лицо должно быть надлежащим образом уведомлено о проведении проверки, проводимой на основании распоряжения уполномоченного органа.

Предприниматель (сотрудник компании) вправе непосредственно присутствовать при проведении проверки, давать объяснения по вопросам, относящимся к предмету проверки, получать от должностных лиц необходимую информацию, которая относится к предмету проверки и предоставление которой предусмотрено законом, вправе знакомиться с результатами проверки и указывать в акте проверки о своем ознакомлении с результатами проверки, согласии или несогласии с ними, а также с отдельными действиями должностных лиц органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля и т.д.

В случае же с проверками, осуществляемыми общественными организациями, при их осуществлении предприниматели, как правило, лишены возможности защитить свои права, получить соответствующую информацию, а также присутствовать при проведении проверки и представить свои возражения к акту проверки. Несоблюдение общественными организациями требований к порядку проведения проверочных мероприятий приводит к злоупотреблению и превышению компетенции проверяющего лица и ограничению прав субъектов предпринимательской деятельности. Именно поэтому суды относятся к документам, подготовленным по результатам общественных проверок, с осторожностью.

В случае рассмотрения судом дела по иску общественной организации, соответствующие требования не подлежат удовлетворению, если в материалах дела отсутствуют сведения об основаниях проведения проверки, а также внутренний приказ организации о проведении такой проверки. Кроме того, составленный по итогам выявленных нарушений протокол (акт проверки) не будет являться надлежащим доказательством, если он:

- не был представлен для ознакомления представителю проверяемого лица;
- не был вручен представителю проверяемого лица в ходе соответствующих мероприятий;
- не содержит подписи представителя проверяемого лица;
- не содержит сведений, безусловно и однозначно указывающих, где и когда была проведена проверка.

Итак, далеко не обязательно, что предприниматель будет привлечен к ответственности по результатам проверки, произведенной общественной организацией. При этом, при обращении в Вашу организацию общественных проверяющих, рекомендуем Вам соблюдать следующие простые рекомендации:

Что делать, если к Вам с проверкой пришли представители общественных организаций по защите прав потребителей

1. первое, что нужно сделать — это идентифицировать проверяющих и направившую их организацию. Для этого необходимо запросить у данных лиц паспорта и документы, подтверждающие их полномочия (приказ соответствующей организации о проведении проверки именно Вашей организации, документ, позволяющий установить



- принадлежность данных лиц к определенной общественной организации), а также обязательно сделать фотокопии представленных документов;
- 2. проверить, действительно ли существует такая общественная организация, и имеет ли она действующий статус. Сделать этом можно, воспользовавшись электронными сервисами на сайте Министерства юстиции РФ, где ведется Реестр зарегистрированных некоммерческих организаций, а также на сайте Федеральной налоговой службы, где также можно получить информацию о лице, имеющем право действовать от имени соответствующей организации без доверенности;
- 3. нужно взять с общественных защитников расписку о неразглашении сведений, составляющих коммерческую тайну или иных сведений, отнесенных в Вашей организации к конфиденциальной информации;
- 4. также лучше получить с общественных проверяющих расписку (письменное подтверждение) о согласии на обработку персональных данных, а также фото и видеоизображения. Такая расписка понадобится, чтобы впоследствии на законных основаниях использовать сделанную Вами фото и видеозапись проверки;
- 5. в любом случае, необходимо вести самостоятельную аудио- и видеозапись действий проверяющих;
- 6. в случае провоцирования проверяющими конфликтной ситуации нужно вызвать наряд полиции, либо участкового;
- 7. советуем Вам не подписывать никаких документов, бумаг, содержащих пробелы или иные возможности последующей корректировки и дополнения;
- 8. в случае составления акта (иного подобного документа), содержащего информацию о каких-либо нарушениях и представления его Вам для подписания, советуем сделать в нем отметки и указания, отражающие Вашу позицию и видение происходящего;
- 9. не рекомендуем предъявлять общественным проверяющим никакие иные документы, кроме тех, которые в соответствии с законодательством о защите прав потребителей положено показывать каждому потребителю (покупателю, клиенту) (в соответствии с главой 1 Закона РФ «О защите прав потребителей), а также не передавать проверяющим товары, образцы и прочее.

Следуя этим простым рекомендациям, Вы добьетесь сразу нескольких целей. Если под видом общественных проверяющих к Вам явились мошенники, Вы сможете вывести их на чистую воду, а также продемонстрировать, что Вы не являетесь для них легкой добычей. Если же проверяющие лица действительно действуют на основании поручения соответствующей организации по защите прав потребителей, то, соблюдая вышеприведенные советы, Вы сможете защитить свои права и интересы при проведении проверки, а также получить доказательства, необходимые для последующего рассмотрения в административном или судебном порядке по выявленным нарушениям.

Источник – Компания «Юридическое бюро».

4.2 Как доказать или опровергнуть, что квартира сдается в аренду

В настоящее время по-прежнему не является редкостью ситуация, когда владелец жилья передает его в пользование за плату, которую не хочет показывать государству и, соответственно, с которой не платит налоги. Вывод «из тени» данных доходов остается актуальной задачей для государства. Подтверждением тому - многочисленные кампании, проводимые различными органами посредством и «кнута» (об ответственности напоминают, штрафами пугают), и «пряника» (ставку налога снизили, упростили отчетность



индивидуальных предпринимателей и прочее). Тем не менее, проблемы есть – и для государства (как выявить, убедить, заставить?) и для «несознательных» граждан (как не попасться? а если...?).

Логично, что первая задача — установление (или, глядя с другой позиции, сокрытие) факта передачи помещения в пользование другому лицу за деньги. Говоря формальным языком, наличие данного факта говорит о том, что владелец (наймодатель) и временный новый жилец (наниматель) вступили в договор найма (глава 37 Гражданского кодекса РФ).

Как доказать, что квартира сдается в аренду?

Налоговому органу доказать наличие договора, получение денег по нему достаточно трудно, если «договаривающиеся стороны» по взаимному согласию не только не составили соответствующую «бумажку», но и не хотят афишировать такое использование помещения за деньги. Сбор необходимой информации осуществляется налоговыми органами как самостоятельно, так и с привлечением участковых.

Последние из своих «источников» собирают сведения о потенциальных нанимателях на подведомственной территории. Могут для проверки «сигнала» нанести визит. Пускать его за порог или требовать санкции на обыск – другой вопрос. Опытный уполномоченный знает ни один прием разговорить «клиента» мирным способом.

Если факт проживания в квартире «чужих» установлен, далее налоговому органу необходимо собрать доказательства возмездности отношений, т.е. сколько платит наймодателю наниматель. Для этого оба могут быть вызваны для дачи показаний в качестве свидетелей (подп. 12 п. ст. 31, ст. 90 Налогового кодекса РФ, далее – «НК РФ). А наймодатель – и как подозреваемый, если заведено уголовное дело, например, по ст. 198 Уголовного кодекса РФ («Уклонение от уплаты налогов и (или) сборов с физического лица»). Не стоит забывать – в соответствии с Конституцией России никто не обязан свидетельствовать против себя самого, своего супруга и близких родственников (ст. 51).

Информация о получении дохода от сдачи помещения может поступить в налоговый орган и по иным каналам. Например: - при налоговой проверке организации выяснится, что ее работником компенсировались расходы по найму жилья в частном секторе. При этом расчеты в наймодателями вели сами работники, без удержания налогов; - обиженный наниматель (он же может быть и в статусе «бывший») сообщит о факте найма за деньги. Желание заставить соблюдать законы может проснуться, в частности, после очередной «индексации» арендной платы.

Однако, если договаривающиеся стороны — наниматель и наймодатель, сохраняют верность слову, несмотря ни на что «нужных» сведений не дают, настаивают на безвозмездности отношений, нет достаточных оснований принудить платить налог ни нанимателя (с условной выгоды от экономии на арендной плате), ни наймодателя (с условной величины невзимаемой платы).

Штрафы и ответственность

Если налоговый орган доказал получение дохода по договору найма, то наймодатель, помимо уплаты суммы налога и пени (соответственно 13% от общей суммы годовой арендной платы минимум за три последних года и 1/300 ставки рефинансирования от неуплаченной суммы



налога за каждый день просрочки), будет, скорее всего, привлечен к ответственности в виде уплаты штрафа (20% от неуплаченной суммы налога).

Как легализовать доходы от сдачи имущества в аренду

В случае, если наймодатель самостоятельно собирается легализовать свои отношения с нанимателем, а главное – получаемые доходы, то возможны варианты.

Во-первых, можно в качестве обычного физического лица подать налоговую декларацию до 30 апреля года, в которой указывается доходы за предыдущий год. Договор найма может и не прилагаться. Налоговый орган по результатам проверки может его запросить дополнительно, равно как и вызвать для дачи показаний (по сути для подтверждения задекларированных сумм) нанимателя.

Здесь следует указать на риск квалификации налоговым органом дохода от аренды как «предпринимательского». Такое возможно, если извлечение дохода носит, среди прочего, длительный систематический характер, а деятельность отвечает признакам предпринимательства (предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ, ст. 2 Гражданского кодекса РФ). Отсутствие формальной регистрации не может служить основанием освобождения от ответственности за неисполнение «предпринимательских» обязанностей по уплате авансовых платежей и представлению деклараций.

Во-вторых, наймодатель может зарегистрироваться в качестве индивидуального предпринимателя. При этом можно применять упрощенную систему налогообложения, предусматривающую, в частности, ставку налога в размере 6% либо использовать патентную систему налогообложения. Безусловно, статус ИП обязывает к исполнению и некоторых административно-бумажных процедур, и несению дополнительных расходов (например, уплата взносов в Пенсионный фонд $P\Phi$).

Наймодатель, уплачивающий с доходов от аренды все налоги и сборы, естественно, стремится компенсировать соответствующие издержки путем соразмерного увеличения арендной платы. Особенно сильно такое желание при выходе «из тени». Видимо, далеко не все наниматели согласятся полностью профинансировать планы своего контрагента по легализации его доходов.»

Источник – <u>Компания «Юридическое бюро».</u>

4.3 Куда жаловаться на нарушения земельного и природоохранного законодательства?

Ни для кого не секрет, что с соседями лучше сосуществовать мирно. Прекрасно, если при использовании смежных земельных участков люди учитывают интересы друг друга, внимательно относятся к своим обязанностям по сохранению окружающей природной среды, и соблюдают все негласные правила добрососедства.



Но что делать, если действия соседей идут в разрез с Вашими интересами? Если соседи наносят вред состоянию окружающей природной среды и нарушают нормы действующего законодательства? Например, вырубают деревья, расположенные на соседнем участке, загрязняют свой участок мусором, или вообще используют его способами, идущими в разрез с целевым назначением участка.

Как «приструнить» распоясавшихся землепользователей, при этом оставаясь в рамках закона? На этот вопрос мы постараемся ответить в рамках настоящей статьи.

Действия соседей по вырубке зеленых насаждений, расположенных на принадлежащем им на праве собственности или аренды земельном участке, на самом деле напрямую затрагивают интересы соседних землепользователей. Если Ваш участок расположен в окружении соснового бора, его привлекательность для дачного строительства в глазах многих потенциальных покупателей значительно увеличивается. Исчезнут сосны — снизится стоимость Вашей недвижимости. Что уж говорить о том, что вырубка вековых деревьев может повлечь за собой увеличение засушливости почв, и даже привести к нарушениям в функционировании всей локальной экосистемы в целом, сокращению популяции животных, обитающих в данной местности (например, белок). А если соседи вместо дачи организовали на участке сельскохозяйственное производство? Куда бежать?

Понятно, что, если методы личного внушения в отношении соседей не работают, надо куда-то жаловаться. Но какие государственные органы уполномочены осуществлять надзор за действиями землепользователей? И какие меры такие органы могут применить к нарушителям?

Какие государственные органы уполномочены осуществлять надзор за действиями землепользователей?

В соответствии с Положением о государственном земельном контроле от 02.01.2015г., общий государственный земельный надзор осуществляется Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестром) и ее территориальными органами. По закону Росреестр ответственен за проверку соблюдения требований земельного законодательства, касающихся использования земельных участков по их целевому назначению (пункт в) ст. 3 указанного Положения), в том числе требований, связанных с целевым использованием участков для сельскохозяйственного производства, жилищного или иного строительства (пункт г) ст. 3), выполнения обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по их целевому назначению (пункт е) ст. 3) и иных требований законодательства.

Согласно положениям Административного регламента Росреестра по проведению проверок при осуществлении государственного земельного контроля от 30 июня 2011 г., в составе органов Росреестра формируются должности государственных инспекторов РФ по использованию и охране земель, ответственных за осуществление соответствующего контроля. Указанные должностные лица вправе проводить плановые и внеплановые проверки с правом посещения земельных участков для их осмотра.

В соответствии с пунктом 2 статьи 3.10 вышеуказанного Административного регламента Росреестра, основанием для проведения государственным инспектором внеплановой проверки является поступление обращений и заявлений от граждан или юридических лиц о фактах нарушений, которые могут повлечь за собой вред состоянию окружающей среды, животным и растениям. К такому заявлению должны быть приложены соответствующие доказательства (для



этого можно использовать, например, фотографии). Кроме того, в обращении должна содержаться информация, позволяющая установить его заявителя.

По факту произведенной проверки государственные инспекторы обязаны составить Акт проверки соблюдения земельного законодательства, и, при выявлении соответствующих нарушений, вынести предупреждение о допущенном земельном правонарушении, а также принять меры для привлечения виновных лиц к ответственности или вынести обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений и их последствий.

Куда и кому жаловаться на действия соседей, размеры штрафов за различные нарушения

При этом, в соответствии с последними изменениями административного законодательства, за использование участка не по целевому назначению, а также за неиспользование в течение установленного срока сельскохозяйственных земель и земель, предназначенных для жилищного или иного строительства, садоводства и огородничества, устанавливается увеличенный размер штрафа, который теперь будет рассчитываться в процентах от кадастровой стоимости земельного участка. Для граждан размер соответствующего взыскания составит от 0,3 до 1,5 %, а для юридических лиц - от 1,5 до 10 % кадастровой стоимости участка.

Если участок соседа расположен в границах земель сельскохозяйственного назначения, проверку соблюдения требований земельного законодательства вправе осуществлять также специально уполномоченный орган — Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору и ее территориальные органы (статья 3 Положения о государственном земельном контроле от 02.01.2015г.).

В случае если участок расположен в пределах водоохраной зоны или прибрежной полосы водного объекта или использовался для разработки полезных ископаемых (в том числе, общераспространенных), для осуществления строительных работ — жаловаться можно в специально уполномоченный в данной сфере орган — Федеральную службу по надзору в сфере природопользования и ее территориальные органы (статья 5 Положения о государственном земельном контроле от 02.01.2015г.).

Кроме того, направить обращение можно также в специализированный орган по надзору за нарушениями в сфере законодательства об охране окружающей среды и природопользования - природоохранную прокуратуру по соответствующему региону. Например, на сайте Волжской межрегиональной природоохранной прокуратуры (одной из крупнейших природоохранных прокуратур в России), размещена информация о направлениях деятельности прокуратуры, к которым также относится проведение проверок в сфере охраны окружающей среды и природопользования.

На практике имеет смысл направить соответствующие жалобы во все государственные органы, имеющие отношение к осуществлению надзора за соблюдением земельного и природоохранного законодательства, поскольку, во-первых, государственные органы не всегда обращают должное внимание на обращения граждан, а во-вторых, при поступлении жалобы по нарушениям, не входящим в компетенцию конкретного органа, такая жалоба будет переадресована в уполномоченный орган, с уведомлением об этом гражданина.

Безусловно, сосны таким образом не вернешь. И мы не рекомендуем никому ссориться с соседями и использовать методы силы. Но если Вы все же хотели привлечь правонарушителя к



установленной законом ответственности, но боялись, что в таком случае ничего нельзя сделать, надеемся, что Вам будет полезна вышеуказанная информация.

Ссылки на законодательные акты приведены здесь.

Источник - Компания «Юридическое бюро»

4.4 Методика выполнения юридической проверки недвижимости

Одним из основных этапов <u>юридического сопровождения сделки с недвижимостью</u> является проведение предварительной юридической проверки объекта недвижимости (анализ его юридической чистоты).

Как правило, данная процедура включает в себя следующие этапы:

- 1. Проверка сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП): заказ общедоступных выписок из ЕГРП на объект недвижимости, проверка информации о зарегистрированном праве и его ограничениях (аресте).
- 2. Проверка полномочий продавца по предполагаемой сделке купли-продажи недвижимого имущества (собственника имущества), проверка дееспособности продавца (на основании сведений, содержащихся в ЕГРП).
- 3. Проверка сведений, касающихся продавца объекта недвижимости на предмет наличия в отношении него судебных тяжб, возбуждения в отношении него исполнительного производства, наличия притязаний супругов / бывших супругов.
- 4. Проверка и анализ возможных рисков истребования объекта у добросовестного приобретателя (проверка оснований приобретения Продавцом права собственности на объект).
- 5. Проверка и анализ наличия различного рода обременений на объекте недвижимого имущества.
- 6. Проверка наличия дополнительных зарегистрированных лиц или лиц, имеющих право на проживание в квартире: изучаются выписки из домовой книги для выявления сведений о наличии временно выписанных лиц и проживающих лицах, проверка согласия супруги на отчуждение всех объектов недвижимости, др.
- 7. Проверка иных вопросов, являющихся существенными при проведении проверки конкретного объекта.
- 8. Подготовка рекомендаций на основании полученных данных. Рекомендации оформляются в виде специализированного отчета, так называемого due diligence report.

Примеры отчетов:

- Типовой отчет о выполнении юридической проверки квартиры
- Типовой отчет о выполнении юридической проверки земельного участка
- Типовой отчет о выполнении юридической проверки нежилого помещения

Список документов, обязательных для проверки перед совершением сделок:

- проверка нежилого помещения перед покупкой
- проверка земельного участка
- проверка квартиры перед покупкой



5. Ответы на вопросы

5.1 Использование расписки или дополнительного соглашения при продаже квартиры по заниженной стоимости

Нас спрашивают: Добрый день! Хотелось бы услышать комментарий на Вашу фразу в статье "Продажа квартиры по заниженной стоимости". Если Вы выступаете на стороне Покупателя, в таком случае, Ваш риск в том, что, при последующем признании сделки недействительной и возникновении судебных споров, обратно Вы сможете получить именно ту цену, которая указана в договоре. Если фактически уплачено было больше, скорее всего, эти деньги вернуть не удастся.

Вопрос: расписка на расчет сверх суммы договора от продавца, свидетельствующая о получении иной суммы, например, за неотделимые улучшения квартиры, разве не будет считаться доказательством получения суммы продавцом больше нежели в договоре? Или это рассуждения на тему, когда стороны не составили расписки? Если стороны заключают дополнительное соглашение, оно действительно с момента его заключения, с учетом того, что договор купли-продажи не подлежит регистрации и, следовательно, не надо регистрировать и дополнительное соглашение о цене.

Отвечаем: Вы предлагаете рассмотреть 2 варианта оформления цены сделки вне основного договора: путем оформления расчетов распиской о получении денег (за неотделимые улучшения), а также путем заключения дополнительного соглашения об определении цены. И в том и в другом случае существуют определенные риски.

При оформлении расчетов распиской о передаче денег (в счет неотделимых улучшений квартиры) - в случае реституции вчерашний Продавец может заявить о соразмерном уменьшении уплаченной цены – например, в связи с износом, либо утверждать, что вы вернули квартиру уже в отсутствие дорогостоящих неотделимых улучшений (особенно, том случае если в квартире был сделан ремонт).

В любом случае, Покупателю придется тщательно доказывать свое право на сумму, превышающую указанную в договоре. Кроме того, при рассмотрении подобного спора в судебном порядке, такое оформление взаиморасчетов может быть признано судом злоупотреблением правом, имеющим целью уклонение от уплаты налогов, в связи с чем стороне может быть отказано в защите права (ст. $10 \ \Gamma K \ P\Phi$).

Если же стороны оформляют дополнительное соглашение с указанием действительной цены недвижимости, существует риск оспаривания контрагентом самого факта подписания такого соглашения. При этом назначение судом экспертизы на проверку подлинности документа и подписи лица не всегда позволяет получить однозначный ответ на поставленные судом вопросы, и следовательно, вернуть деньги в полном объеме.



Кроме того, в данном случае судами также может быть применена статья 10 ГК РФ. Безусловно, решение суда по конкретному спору, в том числе с учетом оснований признания недействительности сделки, может быть различным, в том числе успешным для покупателя. Тем не менее, ввиду значительных рисков, мы не рекомендуем нашим клиентам прибегать к подобным способам оформления расчетов.

Источник - Компания «Юридическое бюро»

5.2 Размер налога при продаже квартиры, находящейся в собственности менее 3-х лет

Нас спрашивают: Какой налог за продажу квартиры должен заплатить владелец квартиры, расположенной в Московской области, если она находится в собственности менее 3-х лет?

Отвечаем: Продавец обязан заплатить налог на доходы физических лиц (далее — «НДФЛ»). В соответствии с Налоговым кодексом РФ (далее — «НК РФ») объектом налогообложения признается доход, полученный налогоплательщиками от источников в Российской Федерации и (или) от источников за пределами Российской Федерации (ст. 209). Таким образом, сумма денежных средств, полученная Продавцом от продажи квартиры, подлежит обложению НДФЛ. При этом Продавец вправе в целях исчисления налога уменьшить указанный доход на: один миллион рублей (так называемый имущественный вычет) ЛИБО на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением этой квартиры (ст. 220 НК РФ).

Кроме того, Продавец обязан до 30 апреля 2016 г. подать налоговую декларацию в ИФНС по месту регистрации. В данной декларации требуется указать доход от продажи квартиры, заявить (указать, обосновать) вычет и произвести расчет налога (ст. 229 НК РФ).

Продавец обязан самостоятельно исчислить сумму налога, подлежащую уплате в соответствующий бюджет. Сумма налога, исчисленная исходя из налоговой декларации, уплачивается по месту жительства в срок не позднее 15 июля года, следующего за истекшим налоговым периодом (т.е. до 15 июля 2016 г.).

Ставка налога — 13% (если продавец резидент $P\Phi$) или 30% (если не является резидентом). В рассматриваемой ситуации для применения ставки 13% в отношении указанного дохода Продавец в 2015 г. должен находиться на территории $P\Phi$ более 183 дней.

Источник – Компания «Юридическое бюро»

5.3 К чему может привести отсутствие действий по официальному оформлению принятия наследства

Нас спрашивают: Здравствуйте, обоих родителей не стало, и я единственная наследница, больше никого нет. Правильно ли я понимаю, что наша приватизированная квартира по наследству переходит ко мне? Что будет, если я не буду оформлять наследство, т.е. не буду собирать документы, переписывать доли и т.п., а буду просто пользоваться своей квартирой?



Отвечаем: В соответствии с законодательством РФ, при отсутствии иных наследников и при осуществлении фактического пользования имуществом, такой наследник считается принявшим наследство посредством совершения юридически значимых действий.

Под действиями, свидетельствующими о фактическом принятии наследства, следует понимать предусмотренные пунктом 2 статьи 1153 ГК РФ действия по управлению, распоряжению и пользованию наследственным имуществом, поддержанию его в надлежащем состоянии, в которых проявляется отношение наследника к наследству как к собственному имуществу.

В качестве таких действий также могут выступать:

- вселение наследника в принадлежавшее наследодателю жилое помещение или проживание в нем на день открытия наследства (в том числе без регистрации наследника по месту жительства или по месту пребывания)
- осуществление оплаты коммунальных услуг, страховых платежей
- иные действия по владению, пользованию и распоряжению наследственным имуществом.

При этом такие действия могут быть совершены как самим наследником, так и по его поручению другими лицами.

Важным моментом является то, что указанные действия должны быть совершены в течение срока принятия наследства, установленного статьей 1154 ГК РФ, а именно – в течение 6 месяцев со дня открытия наследства, то есть смерти наследодателя (пункт 36 Постановления Пленума ВС РФ от «29.05.2012 г. № 9 «О судебной практике по делам о наследовании»).

То есть, если Вы в течение всего времени со дня открытия наследства проживаете в квартире, пользуетесь ею, оплачиваете коммунальные и иные платежи (с сохранением соответствующих квитанций), такие действия в дальнейшем могут быть оценены в качестве доказательств фактического принятия Вами наследства за Вашими родителями.

При этом Вы должны понимать, что для дальнейшего беспрепятственного распоряжения недвижимостью, лучше оформить принятие наследства в установленном законом порядке. Без внесения соответствующей записи о переходе права собственности на квартиру в Единый государственный реестр прав, Вы не сможете продать или сдать недвижимость, иным образом распорядиться ею.

Кроме того, если Вы обратитесь за оформлением прав на имущество после истечения 6 месяцев со дня открытия наследства, Вам придется доказывать в судебном порядке, что ранее Вы действительно фактически приняли наследственное имущество и имеете право на него.

Чтобы в дальнейшем избежать подобных дополнительных трудностей, советуем Вам не откладывать официальное оформление принятия наследства у нотариуса, после чего Вы, совершив все предусмотренные законом формальности, сможете беспрепятственно распоряжаться имуществом.

Источник - Компания «Юридическое бюро»



5.4 Можно ли построить дом на земельном участке, предоставленным в аренду для ведения подсобного хозяйства

Нас спрашивают: Подскажите мне, пожалуйста, я взяла себе участок в аренду на 3 года для ведения подсобного хозяйства т.е дом должен строиться на фундамент - так объяснили в администрации. А можно ли построить не большой домик без фундамента на участке и жить в нем, пока будет строиться дом. Продлят ли мне аренду?

Отвечаем: В соответствии со ст. 4 ФЗ от 7 июля 2003 г. N 112-ФЗ "О личном подсобном хозяйстве", земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства делятся на два вида: земельные участки в границах населенного пункта (приусадебные земельные участки) и земельные участки за пределами границ населенного пункта (полевые земельные участки).

В соответствии с ч.3, 4 ст. 4 указанного Федерального закона, приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарногигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов. Полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.

Для того чтобы определить, возможно ли осуществление строительства зданий и строений на арендованном Вами участке, необходимо определить, располагается ли он в границах населенного пункта, и, соответственно, относится ли он к типу приусадебного или полевого земельного участка.

Если предоставленный Вам на праве аренды участок расположен в границах населенного пункта и осуществление строительства зданий и сооружений на нем возможно, Вы имеете право построить на нем объект как капитальной, так и некапитальной постройки. При осуществлении строительства необходимо соблюдать требования действующего гражданского и градостроительного законодательства, в том числе получить разрешение на строительство. При этом для возведения некапитального строение получение разрешения на строительство не является обязательным.

Следовательно, для разрешения вопроса, нужно ли получать разрешение на строительство при возведении конкретного строения, необходимо определить является ли объект капитальным. В законодательстве понятие объекта капитального строительства прямо не определено. Строительные нормы и правила также не дают четкого определения, какие объекты являются капитальными, а какие нельзя отнести к объектам капитального строительства.

В судебной практике сформировались определенные критерии отнесения объекта к капитальному строительству, ввиду чего для его возведения требуется получение разрешения на строительство. Так, к таким признакам капитальности относятся характеристики фундамента, на котором размещается объект, причем установка дома на облегченном фундаменте или в его отсутствии, может являться подтверждением некапитальности строения.

Также к подобным критериям судебная практика относит наличие подведенных коммуникаций (стационарных для капитальных строений), конструктивные характеристики объекта (возможность разбора объекта без нарушения его целостности и функционального назначения).



Какой-то один признак (например, наличие / отсутствие фундамента) не может рассматриваться в качестве доказательства отнесения объекта к капитальным. Таким образом, имеющиеся в судебной практике критерии необходимо учитывать в совокупности. При этом объект, построенный в отсутствие заглубленного фундамента и стационарных коммуникаций, с большей вероятностью можно отнести к объектам некапитального строительства, получение разрешения на строительство которого не требуется.

Что касается возможности продления действующего договора аренды земельного участка, то в соответствии с положениями п.4 ст. 39.6 ЗК РФ, введенными в действие 1 марта 2015г., гражданин, являющийся арендатором земельного участка, имеет право на заключение нового договора аренды такого земельного участка без проведения торгов при наличии в совокупности следующих условий:

- 1. заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка;
- 2. исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами, не обладает иное лицо;
- 3. ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином;
- 4. на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

Источник – Компания «Юридическое бюро».

Спасибо за внимание!

Ответственный редактор Дайджеста

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

Подробнее об авторе





Контактная информация

Компания "Юридическое бюро"

http://www.yurbureau.ru/e-mail: admin@yurbureau.ru

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

тел./факс: +7 495 625 95 24

