



Юридическая рассылка о недвижимости

с 10 по 16 октября 2016 года

Добрый день, уважаемые коллеги.

Читайте в свежем выпуске "[Юридической рассылки о недвижимости](#)"

1. Обзор юридических статей о недвижимости в прессе

- Время переезжать: что нужно знать для успешной продажи квартиры
- Столичной недвижимости подскажут оценку
- Конституционный суд отверг жалобу на внесудебный снос самостроя
- Чиновники Оренбурга систематически выдают разрешения на точечную застройку без учета норм

2. Новости законодательства

- Регистрация прав на недвижимость: каждый из покупателей платит пошлину соразмерно его доле
- За полгода россиянам надо оформить свои незарегистрированные коттеджи и бани
- Поможет ли ужесточение регламента вернуть в сельскохозяйственный оборот бесхозную пашню
- До 1 ноября строительные СРО должны перевести компенсационные фонды в "правильный" банк

3. Судебная практика

- Если арендатор не вернул имущество после окончания договора, придется платить и дальше
- Перепланировка без согласия арендодателя: он сможет расторгнуть сделку, доказав свой ущерб
- Намерение получить максимальную выгоду от сделки не говорит о злоупотреблении правом

4. Авторский материал

- Оспаривание кадастровой стоимости квартиры

1. Обзор юридических статей о недвижимости в прессе

Время переезжать: что нужно знать для успешной продажи квартиры

Семь простых шагов, которые помогут подготовить жилье к быстрой реализации

1. Собрать правоустанавливающие документы
2. Оформить технический и кадастровый паспорт
3. Подготовить выписку из домовой книги
4. Найти квартиру, где можно оформить постоянную регистрацию
5. Получить согласие от органов опеки
6. Узаконить перепланировки
7. Подобрать нотариуса

[Читать далее](#)

Столичной недвижимости подскажут оценку

Для московских предпринимателей сохраняется интрига — сколько им придется платить по налогу на имущество в 2017 году: городские чиновники до сих пор не могут определить, какой будет кадастровая оценка, от которой рассчитывается тариф. "Опора России" предлагает утвердить ее по состоянию рынка на начало 2016 года. Это позволило бы бизнесу снизить налоговые платежи.

[Читать далее](#)

Конституционный суд отверг жалобу на внесудебный снос самостроя

Конституционный суд отказался рассматривать жалобу депутатов Госдумы от КПРФ на ст. 222 Гражданского кодекса, разрешающую внесудебный снос самостроя. Но предписал властям давать его владельцам время на оспаривание сноса в суде

[Читать подробнее](#)

Чиновники Оренбурга систематически выдают разрешения на точечную застройку без учета норм

Судебными исками от жильцов и многомиллионными убытками для застройщиков и муниципального бюджета обернулась "самодеятельность" чиновников Оренбурга, выдающих разрешение на строительство в обход закона.

[Читать далее](#)

2. Новости законодательства

Регистрация прав на недвижимость: каждый из покупателей платит пошлину соразмерно его доле

Такой вывод Минфина поддержала Федеральная нотариальная палата.

Разъяснения помогают определить, сколько уплатит каждый покупатель за госрегистрацию доли в праве на недвижимость. Величину госпошлины нужно умножить на размер доли в праве собственности. Например, квартиру покупают пять граждан, доли которых равны. Так как по общему правилу госпошлина для физлиц составляет 2000 руб., в указанной ситуации каждый из собственников заплатит за госрегистрацию 400 руб.

Такой способ расчета можно использовать, когда права на недвижимость регистрируются по договорам купли-продажи, дарения, мены, аренды. Он не подойдет для случаев, когда доли в праве возникают независимо от госрегистрации, например при наследовании или полной уплате паевого взноса. Если регистрация все же проводится по желанию собственника, каждый участник долевой собственности уплачивает пошлину в полном размере.

Документ: Письмо ФНП от 19.09.2016 N 3329/03-16-3

Источник информации: Консультант Плюс

За полгода россиянам надо оформить свои незарегистрированные коттеджи и бани

У владельцев недвижимости, которые оформили свое имущество по всем правилам, но по каким-то причинам не получают платежки об уплате налогов, остается чуть больше двух месяцев, чтобы поставить в известность об этом налоговые инспекции. Иначе - серьезные штрафы, сообщили "Российской газете" в Федеральной налоговой службе.

[Читать подробнее](#)

Поможет ли ужесточение регламента вернуть в сельскохозяйственный оборот бесхозную пашню

Вступили в силу изменения в федеральный закон, регламентирующий земельные отношения. Теперь неиспользованные по назначению сельскохозяйственные участки у нерадивых собственников можно изымать не через пять лет, как это было прежде, а уже через три года. Авторы поправок полагают, что ужесточение правил поможет вернуть в оборот пашню, пополнить региональные бюджеты и привлечь инвесторов.

[Читать подробнее](#)

До 1 ноября строительные СРО должны перевести компенсационные фонды в "правильный" банк

Правительство определилось с тем, какие российские банки будут вправе размещать средства компенсационных фондов строительных СРО. Еще летом было ясно, что это

право сохраняют избранные кредитные организации. С 12 октября правительственные критерии начнут действовать.

До 1 ноября 2016 года строительные СРО должны понять, отвечает ли их банк новым правилам, и успеть забрать из него деньги, если это не так. В тот же срок нужно разместить средства в "правильном" банке. Если все это не будет выполнено, СРО грозит внеплановая проверка Ростехнадзора. В практике встречались случаи, когда в ходе такой проверки контролирующий орган находил нарушения и выдавал предписание устранить их.

Банки должны отвечать двум признакам:

- размер собственных средств - минимум 100 млрд руб. на последнюю отчетную дату
- наличие генеральной лицензии ЦБ РФ, которая позволяет совершать любые банковские операции с рублями и валютой.

Проверить интересующий СРО банк можно на сайте ЦБ РФ. Так, в Справочнике по кредитным организациям (<https://www.cbr.ru/credit/main.asp>) можно отыскать данные о лицензии и размере собственных средств. Возможно, Банк России разместит перечень банков, которые имеют право работать со строительными СРО, в разделе "Информация по кредитным организациям" (<https://www.cbr.ru/credit/>). В нем уже сейчас есть списки банков, которые обладают особыми правами. Например, банков, которые вправе поручаться за застройщиков при долевом строительстве.

Документ: Постановление Правительства РФ от 27.09.2016 N 970 (вступает в силу 12 октября 2016 года)

Источник информации: Консультант Плюс

3. Судебная практика

Если арендатор не вернул имущество после окончания договора, придется платить и дальше

Суд повторил уже известную в практике позицию ВС РФ и ВАС РФ: если арендатор не вернул имущество после прекращения договора, придется платить за фактическое пользование им. В этом случае оплата рассчитывается, исходя из установленного договором аренды размера. Избежать этих трат арендатор может, если докажет что арендодатель уклонялся от принятия имущества.

Документ: Постановление АС Центрального округа от 23.09.2016 по делу N А14-16659/2015

Источник информации: Консультант Плюс

Перепланировка без согласия арендодателя: он сможет расторгнуть сделку, доказав свой ущерб

Нарушив договор, арендатор произвел перепланировку помещения без письменного разрешения арендодателя. Суд не признал это поводом расторгнуть соглашение.

Арендодатель не доказал, что из-за нарушения у него возник ущерб и ухудшилось состояние имущества. Несогласованная перепланировка не являлась существенным нарушением договора.

В других ситуациях суды, в том числе ВАС РФ, высказывали иное мнение.

Документ: Постановление АС Западно-Сибирского округа от 21.09.2016 по делу N А03-21693/2015

Источник информации: Консультант Плюс

Намерение получить максимальную выгоду от сделки не говорит о злоупотреблении правом

Банк уступил ООО требования по кредитным договорам. В суде общество просило признать сделки по уступке недействительными. Суд истца не поддержал. Одним из аргументов общества было то, что банк не представил информацию о реальной рыночной стоимости имущества, которое обеспечивало уступленные требования. Суд указал: желание получить максимальную прибыль от сделок само по себе не являлось злоупотреблением правом. Истец должен был доказать, что банк действовал исключительно с целью причинить вред обществу.

Документ: Постановление АС Северо-Кавказского округа от 19.08.2016 по делу N А32-35879/2014

Источник информации: Консультант Плюс

4. Авторский материал

Оспаривание кадастровой стоимости квартиры

До 1 ноября 2016 года налоговыми органами должно быть направлено по почте всем налогоплательщикам соответствующее уведомление, содержащее расчет налогов, подлежащих уплате за текущий период (не позднее 1 декабря 2016 года).

В таком уведомлении, помимо транспортного и земельного налогов также содержится расчет налога на имущество физических лиц, в том числе, на квартиры. Многие собственники, уже получившие подобные уведомления, были неприятно удивлены размером такого налога, так как цифры значительно увеличились по сравнению с предыдущим периодом.

Чем объясняется такая ситуация и как снизить налоговое бремя в случае, если рассчитанная Вам кадастровая стоимость явно превышает стоимость Вашей недвижимости по рынку?

[Читать далее](#)

[Компания «Юридическое бюро» - юридическое сопровождение сделок с недвижимостью, представительство в судах](#) в Москве и Московской области, других регионах России.

Подписаться на рассылку [можно тут](#).

Наши интернет ресурсы:

- [официальный сайт компании](#)
- [официальная страница Юрбюро в facebook](#)
- [юридическая поддержка риэлторов в facebook](#)

С уважением, Горбачук Александр – директор по маркетингу [Компании «Юридическое бюро»](#)