



Юридическая рассылка о недвижимости

14 неделя 2016 года

Добрый день, уважаемые коллеги.

Читайте в свежем выпуске ["Юридической рассылки о недвижимости за 14 неделю 2016года"](#)

Обзор юридических статей о недвижимости в прессе

- Подан первый иск об изъятии не используемой по назначению сельхозземли
- В России появится новый тип недвижимости (площадки)
- В Госдуме предложили обязать наследников продавать доли в квартирах

Новости законодательства

Обзор юридических статей о недвижимости в прессе

Подан первый иск об изъятии не используемой по назначению сельхозземли

Информация об иске областного минимущества к ЗАО «Ленинское» содержится в материалах Арбитражного суда Московской области. Министерство просит изъять у этого ЗАО земельный участок, который не используется по целевому назначению, рассказал «Ведомостям» зампредела правительства Московской области Александр Чупраков. Речь идет об участке площадью 226,9 га к северо-западу от д. Родионово Егорьевского района. В суд минимущество обратилось после проверок, проведенных Коломенским отделом Управления Россельхознадзора по Москве, Московской и Тульской областям и выявивших факт неиспользования земельного участка по назначению: на нем не росло ничего, кроме сорняков, говорит Чупраков.

«Мы будем отстаивать свои интересы всеми законными способами» – это единственное, что согласился сказать «Ведомостям» представитель «Ленинского».

[Читайте далее](#)

В России появится новый тип недвижимости

Президент Владимир Путин поручил премьер-министру Дмитрию Медведеву подготовить и внести в Госдуму законопроект, признающий парковочные места в зданиях недвижимым имуществом. Закон нужно принять до 1 июня. Представители Минэкономразвития и Росреестра подтвердили получение поручения, пишут «Ведомости».

Минэкономразвития и Росреестр предлагают ввести новый тип недвижимости — площадка, т. е. не ограниченная строительной конструкцией часть здания, предназначенная для стоянки машин или размещения нестационарных объектов. Подготовленный законопроект позволит вовлекать в гражданский оборот неизолированные части зданий, ставить их на кадастровый учет и регистрировать на них права, комментирует представитель Минэкономразвития. В конце апреля проект будет внесен в правительство, уточняет он.

[Читать далее](#)

В Госдуме предложили обязать наследников продавать доли в квартирах

В Госдуме готовится законопроект об обязательной продаже недвижимости в том случае, если она досталась в наследство нескольким собственникам. Об этом в интервью «Говорит Москва» заявил член комитета Госдумы по вопросам собственности Андрей Свинцов. Он пояснил, что наследники будут обязаны продать доли в течение трех месяцев.

В случае если все собственники согласны, этот срок может быть продлен еще на три месяца. «После этого квартира выставляется на аукцион и продается как во всем мире: в Америке, Европе — везде такая процедура», — сообщил депутат. Он уточнил, что все вырученные средства должны быть разделены между наследниками в соответствии с их долями.

[Читать далее](#)

Новости законодательства

Снижение рыночной стоимости квартиры не позволяет банку требовать досрочно вернуть кредит

Рыночная стоимость предмета ипотеки во время действия потребительского кредитного договора может снизиться. Банки используют эту ситуацию как основание для досрочного возврата кредита, включая соответствующее условие в договоры с гражданами. На практике возник вопрос о правомерности подобных действий.

Банк не вправе включать в договор условие о досрочном возврате кредита из-за того, что рыночная стоимость заложенной недвижимости упала. По мнению кассационного суда, цена может меняться по объективным причинам и не зависит от действий заемщика. Такое условие признается недействительным, поскольку нарушает права потребителей.

Кроме того, банк должен заплатить штраф от 10 тыс. до 20 тыс. руб. и возместить гражданину убытки.

С 1 июля 2014 года ничтожность названного условия закреплена в ГК РФ. Значит, подход суда актуален для кредитных договоров, заключенных до этой даты.

Документ: Постановление АС Московского округа от 10.03.2016 по делу N А41-42472/15

[Ссылка](#)

Если имуществом пользуются безвозмездно, в доходах нужно учесть рыночную стоимость аренды

Правило применяют организации, которые получили имущество в безвозмездное пользование по договору. При расчете налога на прибыль они включают во внереализационные доходы сумму, исчисленную исходя из рыночных цен на аренду идентичного имущества. Это мнение Минфин высказывает не в первый раз

Документ: Письмо Минфина России от 17.02.2016 N 03-03-06/1/8746

[Ссылка](#)

Суд запретил распоряжаться стопроцентной долей в ООО - уставный капитал увеличить нельзя

В случае когда новый участник вносит в уставный капитал общества дополнительный вклад, доля первоначального участника уменьшается в процентном соотношении. Если суд запретил единственному участнику распоряжаться своей долей, увеличение уставного капитала в ЕГРЮЛ не регистрируют.

Документ: Постановление АС Московского округа от 18.03.2016 по делу N А41-32928/2015

[Ссылка](#)

Правопреемник компании не получит компенсацию за то, что ранее судебный процесс затянулся

ВС РФ ограничил возможность правопреемников обращаться за компенсацией. Например, в случае реорганизации компании или смерти гражданина преемники не могут требовать компенсацию за затягивание процесса, которое произошло до перехода к ним прав. Ранее совместная позиция ВС РФ и ВАС РФ была иной.

Документ: Постановление Пленума ВС РФ от 29.03.2016 N 11

[Ссылка](#)

Минэкономразвития утвердило порядок ведения ЕГРН

Установлено, в частности, как учитывать часть объекта недвижимости. Например, части помещения будут присваивать отдельный учетный номер, описывать ее местоположение и площадь. Порядок начнет применяться с 1 января 2017 года, когда будет введен в действие ЕГРН.

Документ: Приказ Минэкономразвития России от 16.12.2015 N 943

Вступает в силу 1 января 2017 года

Один договор продажи доли в недвижимом имуществе - одна пошлина за его удостоверение

Даже если на стороне продавца при продаже доли выступают несколько собственников, госпошлина уплачивается как за нотариальное удостоверение одного договора. Такую позицию высказал Минфин.

Документ: Письмо Минфина России от 14.03.2016 N 03-05-05-04/13840

Заплатить за предоставление сведений из ЕГРН можно будет после подачи запроса

В большинстве случаев заявитель при подаче запроса получит уникальный идентификатор начисления. Внести плату нужно в течение недели со дня, когда он получен. Порядок взимания и возврата платы будет введен в действие одновременно с Единым госреестром недвижимости (ЕГРН) - 1 января 2017 года.

Документ: Приказ Минэкономразвития России от 23.12.2015 N 967

Вступает в силу 1 января 2017 года

Если Вам нужна помощь профессионального юриста по недвижимости в Москве или Вам нужен юрист для оказания [дистанционных юридических услуг](#) - заполните [анкету](#) или [пришлите свой вопрос](#) - и мы свяжемся с Вами в ближайшее время.

Что Вы думаете о нашей рассылке? [Поделитесь своим мнением!](#) Подписаться на рассылку [можно тут](#)

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