



Юридическая рассылка о недвижимости с 16 по 29 апреля 2018 года

Добрый день, уважаемые коллеги.

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

1. Судебная практика

- Верховный суд защитил права тех, кто решил строить дом на своей земле
- ВС РФ напомнил: расторжение договора подряда не повод для досрочной выплаты гарантийного удержания
- Что будет с записью в ЕГРЮЛ, если не открыть дверь налоговому инспектору
- Роснедра сообщили, когда для строительства не требуются их заключение и разрешение
- Верховный суд рассказал, как обращать взыскание на жилье
- Верховный суд рассказал, где делить имущество супругов, если один из них банкрот

2. Обзор юридических статей о недвижимости в прессе

- Вынесен приговор мошенникам, похитившим квартиры у 17 человек
- Появились новые мошеннические схемы продажи квартир

1. Судебная практика

Верховный суд защитил права тех, кто решил строить дом на своей земле

Судебная коллегия по административным делам Верховного суда РФ сделала важные разъяснения, которые касаются тех, кто начал строиться на своей земле и столкнулся с проблемами. В преддверии весны и начала сезона загородного строительства подобные разъяснения могут оказаться полезны многим собственникам.

[Читайте далее](#)

ВС РФ напомнил: расторжение договора подряда не повод для досрочной выплаты гарантийного удержания

Договором подряда было предусмотрено, что 5% стоимости работ удерживается заказчиком до окончания гарантийного срока. Такое удержание было установлено для обеспечения гарантийных обязательств подрядчика. Заказчик отказался от договора из-за просрочки, допущенной подрядчиком. Это не является основанием для досрочной выплаты гарантийного удержания, напомнил ВС РФ.

Верховный суд, руководствуясь позицией Пленума ВАС РФ, пришел к выводу: при одностороннем отказе от договора прекращаются будущие обязательства, а ответственность за качество выполненных работ сохраняется.

Документ: Определение ВС РФ от 12.03.2018 N 305-ЭС17-17564

Источник информации: Консультант Плюс

Что будет с записью в ЕГРЮЛ, если не открыть дверь налоговому инспектору

Налоговая проверила адрес места нахождения юрлица. В квартире, где располагалось общество, никто не открыл, соседей дома тоже не оказалось. Ни вывески, ни другой информации, подтверждающей присутствие общества, не было. На этом основании в ЕГРЮЛ внесли запись о недостоверности сведений об адресе места нахождения.

Общество успешно оспорило действия инспекции. Суды трех инстанций его поддержали. Отсутствие вывески, а также регистрация по адресу еще одного юрлица не означают, что по этому адресу нельзя связаться с обществом. Оно получало уведомления, приходящие на этот адрес, и своевременно отвечало регистрирующему органу.

Документ: Письмо ФНС России от 29.03.2018 N ГД-4-14/5962@

Источник информации: Консультант Плюс

Роснедра сообщили, когда для строительства не требуются их заключение и разрешение

Письмо ведомства касается:

- заключения о том, что в недрах под участком предстоящей застройки нет полезных ископаемых. По закону этот документ необходим для проектирования и строительства населенных пунктов, промышленных комплексов и других хозяйственных объектов;
- разрешения застроить площади залегания полезных ископаемых и разместить в таких местах подземные сооружения.

По мнению агентства, застройщикам не нужно получать эти документы, если объекты капитального строительства возводятся в населенных пунктах.

Отметим, в одном из споров суд поддержал назначение штрафа правообладателю недвижимости за то, что у того не было указанного разрешения. При этом застройка велась в населенном пункте. Наказание было назначено по статье КоАП РФ о самовольной застройке площадей залегания полезных ископаемых. Состав этого правонарушения предусматривает штраф:

- для должностных лиц в сумме от 20 тыс. до 30 тыс. руб.;
- для компаний - от 100 тыс. до 200 тыс. руб.

Теперь в случае подобных споров можно сослаться на позицию госоргана.

Документ: Письмо Роснедр от 06.04.2018 N СА-01-30/4752

Источник информации: Консультант Плюс

Верховный суд рассказал, как обращаться взыскание на жилье

Можно ли изъять у должника единственное жилье, если другого имущества у него нет? Если можно, то как это сделать? Вправе ли суд признать за взыскателем право собственности на указанное помещение? Суды двух инстанций по-разному отвечали на эти вопросы, пока на помощь не пришел Верховный суд.

[Читать далее](#)

Верховный суд рассказал, где делить имущество супругов, если один из них банкрот

Раздел совместно нажитого имущества осуществляется в суде общей юрисдикции, а банкротство гражданина – в арбитражном. В какой суд идти за разделом имущества супруга-банкрота? В суде общей юрисдикции заявительницу отправили в арбитражный, а в арбитраже – в суд общей юрисдикции. Разобраться в ситуации помог Верховный суд.

[Читать далее](#)

2. Обзор юридических статей о недвижимости в прессе Вынесен приговор мошенникам, похитившим квартиры у 17 человек

Осужденные работали в микрофинансовой организации и выдавали займы под залог недвижимости.

Однако вместо договора ипотеки мошенники убеждали людей заключить договор купли-

продажи, уверяя, что этот документ рассчитан только на время пользования займом и надежнее обеспечения залогом. Впоследствии преступники переоформляли квартиры на себя и продавали их.

Подобный случай в очередной раз предупреждает о том, что ответственные решения необходимо производить с должной осмотрительностью. Не имея соответствующих юридических знаний и знаний законодательства, лучше обратиться за помощью к специалистам. Зачастую достаточно просто проконсультироваться у юристов и не делать ошибок, которые впоследствии очень дорого обходятся.

[Читать далее](#)

Появились новые мошеннические схемы продажи квартир

Каждая четвертая сделка на рынке недвижимости имеет признаки мошенничества. В среднем количество жалоб на незаконные действия продавцов выросло на 20 процентов. Самые серьезные потери покупатели недвижимости терпят при покупке квартир в домах, построенных на землях для индивидуальной застройки.

[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»](#)