



Юридическая рассылка о недвижимости

16 неделя 2016 года

Добрый день, уважаемые коллеги.

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

Обзор юридических статей о недвижимости в прессе

- Минэкономики амнистирует недвижимость на землях лесного фонда
- Госдума доработает закон о запрете на досрочное погашение ипотеки
- Верховный суд запретил принудительную покупку долей недвижимости
- Суд отменил супружеский долг
- В России для борьбы с бедностью может появиться «обратная ипотека»
- Дольщики обяжут страховать свое жилье

Новости законодательства

Обзор юридических статей о недвижимости в прессе

Минэкономики амнистирует недвижимость на землях лесного фонда

Минэкономики опубликовало для оценки регулирующего воздействия поправки в Земельный кодекс и другие законодательные акты, которыми легализуются земельные участки, находящиеся на землях лесного фонда. В категории населенных пунктов, согласно этим поправкам, будут переведены и поселки, которые строились для освоения лесов. Законопроект "О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ" подготовлен Минэкономики по поручению Белого дома и 15 апреля опубликован для оценки регулирующего воздействия. В пояснительной записке к документу говорится, что в соответствии с земельным законодательством каждый участок может

относиться только к одной категории земель, но в отношении земель лесного фонда данный принцип не всегда соблюдается.

[Читать далее](#)

Госдума доработает закон о запрете на досрочное погашение ипотеки

Ипотечные заемщики должны сохранить право гасить кредиты досрочно — такова позиция Совета по кодификации при президенте, который рекомендовал доработать поправки в Гражданский кодекс. В Госдуме пообещали доработать законопроект

Совет по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства при президенте России рассмотрел 18 апреля подготовленные ко второму чтению поправки к проекту новой редакции Гражданского кодекса. Заместитель председателя совета Александр Маковский сказал, что совет будет выступать за то, чтобы заемщики имели право на досрочное погашение кредитов, не связанных с предпринимательской деятельностью. В нынешнем виде проект меняет законодательство в интересах банков и других кредитных организаций, считает Маковский. По его словам, у совета к документу есть и другие замечания, всего их более ста.

[Читать далее](#)

Верховный суд запретил принудительную покупку долей недвижимости

Собственники микродолей объектов жилой недвижимости смогут продать их другим собственникам только при согласии всех сторон. Такое решение вынесла Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда (ВС) после пересмотра одного из дел о продаже маленьких долей, пишет «Российская газета».

В марте 2016 года ВС постановил, что собственники незначительных долей в жилом помещении не могут претендовать на вселение в квартиру. Верховный суд тогда постановил, что право участника общей долевой собственности на вселение и проживание не является безусловным, а зависит от размера его доли и соглашения других собственников. Как ранее писала «РБК-Недвижимость», в Госдуме готовится законопроект об обязательной продаже недвижимости в том случае, если она досталась в наследство нескольким собственникам.

[Читать подробнее](#)

Суд отменил супружеский долг

По совместно нажитым кредитам придется платить отдельно. Взыскать розничные кредиты с супругов-заемщиков, а самим заемщикам переложить кредитное бремя на спутника жизни стало значительно сложнее. Верховный суд на днях, по сути, отменил презумпцию совместной расплаты по долгам состоящих в браке партнеров. Банки готовятся ужесточать риски, советуя заемщикам, состоящим в браке, заранее заручаться письменным согласием партнера по ссудам от нескольких сотен тысяч рублей.

По оценкам банкиров, этот документ меняет сложившуюся практику. "Сейчас в рамках ст. 45 Семейного кодекса банк в случае неплатежа заемщика при обращении взыскания на его имущество может обратить взыскание на общее имущество супругов при получении займа на нужды семьи. Если же его недостаточно, то супруги несут солидарную ответственность имуществом каждого из них. Именно такая практика применяется банками при взыскании долгов по кредитам. Новая же позиция Верховного суда может изменить ситуацию", — считает заместитель руководителя юридического управления Челябиндбанка Александр Баукен.

[Читать подробнее](#)

В России для борьбы с бедностью может появиться «обратная ипотека»

В России может заработать «обратная ипотека», когда государство совершает долгосрочные финансовые выплаты гражданам, а взамен получает их имущество в госсобственность.

Как сообщает министерство финансов РФ, это предложение рассматривается как одна из мер адресной социальной поддержки граждан в рамках борьбы с бедностью. «Мы пытаемся найти инструменты для того, чтобы бедность в Российской Федерации можно было бы победить. Мы считаем, что ее реально победить», — заявила первый замминистра финансов России Татьяна Нестеренко. Нестеренко пояснила, что человек может отдать свое недвижимое имущество государству, а оно будет выплачивать ему часть стоимости этого имущества в течение определенного времени, возможно, в течение всей жизни этого человека. Затем имущество перейдет в госсобственность, поясняет «РТ».

Напомним, 18 апреля появилась информация, что российским заемщикам могут запретить досрочно погашать ипотеку. С такой инициативой выступила Ассоциация российских банков. Ее представители направили в администрацию президента письмо с просьбой внести соответствующие поправки в Гражданский кодекс. В тот же день в Госдуме опровергли появление запрета на досрочное погашение ипотеки. Глава профильного комитета Павел Крашенинников заявил: «Досрочное погашение не является никаким нарушением.

Это очевидно». Тем временем, максимальный срок задолженности по ипотеке продолжает расти в стране: в феврале в сегменте ранней просрочки до 30 дней показатель составил 70% и достиг 129,6 млрд рублей.

[Источник информации](#)

Дольщики обяжут страховать свое жилье

Это усложнит покупку квартир и приведет к росту цен на квартиры, утверждают девелоперы. Правительство собирается вернуть в список поправок к закону о долевом строительстве пункт об обязательном индивидуальном страховании дольщиков, сообщает «Интерфакс». Как рассказал министр строительства и ЖКХ РФ Михаил Мень, такая возможность есть и сегодня, но пока эта норма является добровольной.

Пока не очень понятно, как на практике реализовывать схему обязательного страхования, хотя считает ее «интересной». «Мы будем над ней работать, но это очень сложная и революционная норма», - сказал министр. Минстрой предлагал дольщикам самим страховать свое имущество еще осенью прошлого года. Тогда в министерстве подготовили пакет поправок к закону «Об участии в долевом строительстве». Обсуждалась схема, при которой дольщик будет заключать договор со страховщиками, список которых должен публиковаться на сайте ЦБ РФ. Планировалось, что минимальный размер компенсации при наступлении страхового случая не может быть меньше стоимости жилья, рассчитанной исходя из среднерыночной стоимости квадратного метра в конкретном регионе. Однако эта версия законопроекта была раскритикована экспертами. Страхование дольщиков усложнит покупку жилья и приведет к росту цен на квартиры, утверждают девелоперы. Страховые компании уверены, что такая схема обернется серьезными рисками для их бизнеса и не защитит интересы покупателя. В результате в первом чтении законопроекта этой нормы не было. В начале года в России было порядка 70 тысяч обманутых дольщиков. Руководитель рабочей группы по защите прав частных соинвесторов Александр Хинштейн насчитал 684 проблемных объекта в 62 субъектах Российской Федерации. Напомним, с 2014 года был создан дополнительный механизм защиты прав дольщиков - обязательное страхование ответственности застройщика. Он гарантирует дольщику одно из двух: либо завершение строительства дома, в котором он приобрел квартиру, либо возврат денежных средств.

[Источник информации](#)

Новости законодательства

Коллекторская компания не сможет собирать долги, если сведений о ней нет в госреестре

В первом чтении принят законопроект о коллекторах. Информация о юрлицах, чья деятельность по возврату долгов - основная, должна быть включена в специальный госреестр. Они обязаны пройти госрегистрацию. Для этого нужно соответствовать указанным в проекте требованиям.

Так, коллекторская компания сможет вести деятельность только в форме АО или ООО. В учредительных документах следует указать, что деятельность по возврату долгов является основной. Размер чистых активов общества не может быть меньше 10 млн руб. Компании придется застраховать ответственность за причинение убытков должнику. Страховая сумма должна составлять не менее 10 млн руб. в год.

Проект также устанавливает требования к работникам и руководителям таких организаций. Правительство определит орган, который будет вести госреестр.

Документ: Проект Федерального закона N 999547-6

[Ссылка](#)

Состав общего имущества собственников машиномест будет закреплён в законе

Приобретая гараж или машиноместо в специальном здании или сооружении (гаражном комплексе), собственник получает также долю в общем имуществе. Согласно проекту к этому имуществу относятся, в частности, помещения для техобслуживания, мойки и ремонта транспортного средства, проезды, технические площадки, общие ворота, заборы и др. Доля в таком имуществе определяется пропорционально площади личного гаража или машиноместа. Когда один собственник решит продать свое машиноместо в гаражном комплексе, у других собственников не возникнет преимущественного права покупки.

Документ: Проект Федерального закона N 1043216-6

Внесен в Госдуму 12 апреля 2016 года

[Ссылка](#)

Запись в ЕГРП о несуществующем объекте мешает арендатору использовать участок - ее удалят

ВС РФ подтвердил право арендатора земельного участка на иск о признании отсутствующим права собственности на объект, расположенный на участке. Это возможно, если запись в ЕГРП о праве на объект, который не является недвижимостью, мешает использовать участок по назначению.

Документ: Определение ВС РФ от 07.04.2016 N 310-ЭС15-16638

Источник: Консультант Плюс

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»](#)