



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

№ 2 февраль 2025

Подписные индексы по каталогу Урал-пресс — 79154, 79357

Ульяна Зеленая

Обязательное межевание и регистрация всех строений

Нина Аржанникова

Может ли застройщик приостановить передачу объекта до исполнения участником долевого строительства обязанности по уплате? Анализ правоприменительной практики

Наталья Човикова

Автостоянки и автомойки

Светлана Кавиева

Зачем регистрировать баню

Светлана Кавиева, Евгений Корнев

Как Экскроу счета перевернули рынок? Что будет с рынком в 2025 году?

Георгий Таболаев

Падение «Самолета»: что происходит с самым крупным застройщиком России?

Дарья Плотникова, Наталья Трубнева

Налог на недвижимость по-новому с 1 января 2025 года нужно будет платить при продаже земли

Жаль, должников будут через суд выселять в дешёвые квартиры....

Эскроу-счета — сложная тема!

И в марте еще много важных тем в журнале!

P.S. Не забудьте прислать нам ваш мейл для подарка на 6 месяцев — все наши новые сми:

- Мастер продаж
- Айти ревью
- Коммерческие споры
- Клуб главных бухгалтеров

7447273@bk.ru

Удачи!

Александр Гончаров

ВЕДУЩИЕ ЭКСПЕРТЫ

В. Алистархов	Ю. Головенко	И. Костылева	О. Наумова	А. Сорокин
А. Алексеевская	Т. Горошко	Т. Кочанова	Л. Николаева	Ю. Сорокина
П. Багрянская	К. Грановская	В. Кудрявцев	Е. Новикова	А. Суслов
Г. Бигаева	В. Данильченко	Е. Кужилина	С. Озоль	В. Токарев
Е. Благодарова	Г. Доля	М. Кузина	З. Осипова	М. Толстых
А. Богиев	О. Ефимов	Р. Кузьмак	Т. Палькина	В. Трофимова
Д. Болгер	А. Ждан	М. Лазукин	О. Перов	И. Трубникова
М. Бондаренко	М. Зайцева	Е. Латынова	А. Пикалова	А. Угрюмов
С. Боткин	Е. Золотопупов	М. Лисицына	Н. Пластинина	К. Ханина
И. Быкова	О. Иванихина	А. Лейба	В. Рудич	П. Хлебников
В. Варшавский	Д. Ильин	Я. Леликова	А. Русин	Д. Ходыкин
С. Васильева	Р. Исмаилов	П. Макеев	О. Савостьянова	Д. Широков
В. Васькин	А. Кайль	О. Матюнин	А. Сергеева	С. Щербатова
Ю. Вербицкая	С. Казакова	Ф. Махмутов	С. Слесарев	А. Чакински
А. Герасимов	А. Комиссаров	Н. Михальская	С. Смирнов	Ю. Ярова
Е. Григорьев	О. Королькова	О. Мун	М. Смородинов	



Комментарии экспертов

Дарья Плотникова, Наталья Гребнева

Налог на недвижимость по-новому с 1 января 2025 года нужно будет платить при продаже земли 5

Светлана Кавиева, Евгений Корнев

Как Экскроу счета перевернули рынок? Что будет с рынком в 2025 году? 11

Роман Грищенко, Вадим Соколов

Должникам будут через суд менять единственное жильё на дешёвые квартиры . . 18

Георгий Габолаев

Сосульки упали на людей. Что говорит судебная практика 23

Мария Овчинникова, Андрей Ростов

Почему отменили свидетельство о государственной регистрации права? 29

Наталья Гребнева, Бальжина Цыденова

Что в выписке ЕГРН должно насторожить собственника недвижимости 37

Андрей Ростов, Вадим Соколов

Сроки давности по налогам на недвижимость . . 45

Евгений Корнев, И. М. Тарасенко

Что стоит успеть сделать собственникам недвижимости до конца 2024 года 55



Ольга Кривцова, Вадим Соколов, Данила Лебедев
**Приемка квартиры в новостройке
по правилам** 63

Георгий Габолаев
**Падение «Самолета»: что происходит с самым
крупным застройщиком России?** 73

Светлана Кавиева
Зачем регистрировать баню 79

Вячеслав Земчихин
**Путин поручил кабмину пересмотреть сроки
давности при деприватизации в РФ** 81

Долевое строительство



Нина Аржанникова
**Может ли застройщик приостановить передачу
объекта до исполнения участником долевого
строительства обязанности по уплате? Анализ
правоприменительной практики** 83

Межевание



Ульяна Зеленая
**Обязательное межевание и регистрация всех
строений** 91

Комментируют Наталья Гребнева, Светлана Кавиева

Автостоянки и автомойки



Татьяна Новикова
Автостоянки и автомойки 103

Выходные данные



Свидетельство о регистрации средства массовой информации № ПИ 77-15531 от 20 мая 2003 г., выдано Комитетом Российской Федерации по печати.

Главный редактор издательства:
Александр Гончаров.

Выпускающий редактор журнала:
Алена Верещагина

Редакционная коллегия:
М. Лисицына, Н. Пластинина, Д. Мартасов,
И. Дружинина, В. Алистархов, Н. Пластинина,
П. Хлебников

Эксперты:
Алексеевская Анастасия, Гайдин Дмитрий,
Дружинина Ирина, Евтеев Дмитрий
Зеленая Ульяна, Кирина Анастасия,
Клюева Елена, Кузина Марина, Мартасов
Дмитрий, Митрахович Алла,
Никулина Светлана, Новикова Татьяна,
Папроцкая Ольга, Сергеева Дарья,
Павлов Владимир, Тихонова Наталья,
Хлебников Павел, Царькова Дарья,
Шакирова Элина

PR-отдел: 7447273@bk.ru

Корректор:
О. Трофимова.

Дизайн, верстка:
О. Дегнер.

Интернет-проекты:
П. Москвичев.

Альтернативная подписка:
7447273@bk.ru

Пресс-служба:
pr@estate-law.ru

Руководитель отдела маркетинга:
В. Гончарова.

Гл. бухгалтер
Н. Фомичева.

Рекламный отдел:
7447273@bk.ru

Прямая подписка и отдел реализации:
7447273@bk.ru

Претензии по доставке:
7447273@bk.ru

Подписка: по каталогу агентства
«Урал-пресс»: 79154, 79357;
Почта России: П4437.

Редакция приглашает к сотрудничеству специалистов по жилищным проблемам. Издательство не несет ответственности за ущерб, нанесенный в результате использования, неиспользования или ненадлежащего использования информации, содержащейся в настоящем издании.

Перепечатка материалов (полная или частичная) допускается только с письменного разрешения редакции.

Адрес редакции:
117036, Москва, а/я 10.

E-mail: redactor@estate-law.ru
www.top-personal.ru

Подписано в печать 20.12.2024.
Формат 60х90 1/8.
Печать офсетная, бумага офсетная.
Тираж 2 500 экз.
Заказ № 102-02.

Отпечатано в полном соответствии с качеством предоставленного электронного оригинал-макета в АО «ИПК «Чувашия» 428019, г. Чебоксары, пр. И.Яковлева, 13

©  , 2025

ISBN 978-598172-008-6



9 785981 720086

Налог на недвижимость по-новому с 1 января 2025 года нужно будет платить при продаже земли

Источник: <https://youtube.com/shorts/dDKXZ8Xe2Yo?si=cnKwUrEIIktHO6fx>

Эксперт готов дать читателям более
подробные устные консультации на договорной основе.
Ждем запросы их на адрес: **7447273@bk.ru**



Дарья Плотникова

младший юрист Land Law Firm,

<https://landlawfirm.ru/>

12 декабря 2024 года был опубликован закон, уточнивший порядок применения льготного налогообложения при продаже земельного участка для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), личного подсобного хозяйства (ЛПХ), размещения гаражей и ведения садоводства или огородничества. Изменения внесены в статью 217.1 Налогового кодекса и вступили в силу с 01.01.2025.

По общему правилу физические лица освобождаются от обязанности уплатить налог на доходы, полученные от продажи земельного участка, если объект находится в собственности в течение минимального срока владения и более.

Минимальный срок зависит от варианта приобретения объекта:

1) 3 года — если объект был унаследован от близкого родственника, получен от личного фонда, приватизирован или получен по договору пожизненного содержания с иждивением. Аналогичный срок применяется к налогоплательщикам, у которых в результате продажи жилого помещения или доли в праве на него в собственности не остается другого жилья.

2) 5 лет — для остальных случаев.

Региональным законом эти сроки могут быть снижены вплоть до нуля для всех или для отдельных категорий налогоплательщиков. Например, в Ставропольском крае пятилетний срок снижен до 3 лет для недвижимости, приобретенной после 01.01.2016 (Закон Ставропольского края от

Комментарии экспертов...

09.03.2016 N 22-кз). В Ростовской области срок снижен до нуля для жилых помещений, приобретенных за счет средств материнского капитала (Областной закон Ростовской области от 10.05.2012 N 843-ЗС).

Сложность вызывал вопрос, как должен исчисляться минимальный срок владения земельным участком в случае, если он был преобразован (объединен, разделен, выделен или перераспределен).

При преобразовании исходный участок (участки) перестает существовать с даты регистрации прав на образованный из него участок (участки).

До внесенных изменений налоговое законодательство не определяло — засчитывается ли срок владения исходными участками в минимальный срок владения для цели освобождения от уплаты налога при продаже образованных земельных участков?

Например, гражданин 2 года владел на праве собственности земельным участком и принял решение о его разделении на два участка, зарегистрировал право собственности на образованные участки, на изначальный участок право прекратилось. Через 3 года он решил продать два участка, образованных в результате раздела.

Закон не давал ответа на вопрос — необходимо считать срок владения с момента регистрации прав на новые участки или срок, в течение которого гражданин владел исходным участком, тоже должен учитываться? Считается ли в такой ситуации гражданин владеющим участками 5 лет, или срок его владения составляет только 3 года?

Судебная практика по этому вопросу была неоднозначной.

Одни суды считали, что при преобразовании участков право не прекра-

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: 7447273@bk.ru**



Наталья Гребнева

руководитель обособленного подразделения

г. Владимир ПРАВОКАРД

12 декабря 2024 года был принят Федеральный закон N 449-ФЗ, который вносит важные изменения в Налоговый кодекс Российской Федерации (п. 2 ст. 217.1). Эти изменения касаются порядка расчета сроков владения земельными участками физическими лицами и вступают в силу с 1 января 2025 года.

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ЗАКОНА

1. Учет времени владения исходными участками

Срок нахождения в собственности нового земельного участка, образованного путем раздела, выделения, объединения или перераспределения исходных участков, теперь включает время владения этими исходными участками. Это означает, что весь период владения землей будет учитываться даже после ее преобразования.

2. Исчисление минимального срока владения объединенными участками

Если несколько исходных участков объединены в новый участок, мини-

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: 7447273@bk.ru**

Как Экскроу счета перевернули рынок? Что будет с рынком в 2025 году?

Источник: [HTTPS://YOUTU.BE/MmzQS23cOH4?si=YhkEQGKcKfu0RJX_](https://youtu.be/MmzQS23cOH4?si=YhkEQGKcKfu0RJX_)

Эксперт готов дать читателям более
подробные устные консультации на договорной основе.
Ждем запросы их на адрес: **7447273@bk.ru**



Светлана Кавиева

ООО «СК-Консалтинг», Партнер, руководитель
практики «Недвижимость и инвестиции» и
«Корпоративное право», <http://law-kazan.ru/>

Законодатель, включив в процесс строительства жилья банки, добавил еще одного участника с полномочиями по финансированию и контролю. Сейчас банки контролируют весь процесс строительства от согласования бюджета проекта до передачи объектов конечным покупателям, путем контроля графика производства работ и продаж, согласования платежей застройщиков. Дополнительными гарантиями для дольщиков стало появление эскроу-счетов, на которых размещаются денежные средства, полученные от дольщиков, доступ к которым застройщик получает только после завершения строительства и передачи построенного объекта. Целью проектного финансирования было решение вопроса с обманутыми дольщиками и достроями. Сейчас не достроить дом и обмануть дольщиков практически нереально, так как у застройщика есть деньги на реализацию проекта и есть мотивация быстрее завершить строительство и закрыть кредит, чтобы получить больше прибыли. Главным минусом этой реформы является удорожание стоимости квадратного метра для конечного покупателя, так как в его себестоимость включены дополнительные расходы в виде стоимости обслуживания кредита, администрирования работы с банками, оплаты дополнительных документов для банков и т.д. В сложившейся сейчас ситуации, с учетом размера ключевой ставки, меняющихся условий по льготной ипотеке, увеличения стоимости квадратного метра и соответственно уменьшения продаж, застройщики ставят перед собой вопрос о том, стоит ли начинать реализовывать новые проекты. Как дальше будет развиваться ситуация на рынке жилья, напрямую зависит от тех условий, которые банки будут давать застройщикам, государственной поддержки данного сектора экономики путем разработки программ льготного кредитования для покупателей.



Адвокатское бюро
БАЖИНОВ И ПАРТНЕРЫ

Евгений Корнев

адвокат, эксперт адвокатского бюро «Бажинов и
Партнеры» (www.beladvokats.ru)

КАК СЕЙЧАС ЭСКРОУ СЧЕТА ВЛИЯЮТ НА БИЗНЕС С НОВЫМ ЖИЛЬЕМ?

Юридический механизм эскроу, продолжительное время применяемый в странах системы общего права, в российском законодательстве появился сравнительно недавно. Он закреплен в виде двух договорных конструкций — условное депонирование (эскроу) (ст.ст. 926.1 — 926.8 ГК РФ) и счет эскроу (ст.ст. 860.7 — 860.10 ГК РФ).

История появления указанных правовых элементов в российском гражданском праве не линейна. Эскроуподобные соглашения использовались участниками делового оборота задолго до их официального введения. Впервые, модель условного депонирования, упоминается в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации, опубликованной в 11 номере Вестника ВАС РФ, в ноябре 2009 г. В 2014 году норма об эскроу — счетах появляется в ГК РФ, отражая лишь фрагментарно модель эскроу отношений. И только лишь в 2018 году в полную силу заработали механизмы об условном депонировании.

Практика применения эскроу — инструментов в России и за рубежом значительно отличается. Договор условного депонирования, в чистом виде, широко не применяется в российском правовом поле, что нельзя сказать о связанном с ним элементе — счете эскроу.

По сути эскроу-счёт — это процесс создания доверия между двумя сторонами, при котором третья сторона-агент контролирует денежные сред-

ства одной из сторон во время деловой сделки. Целью использования эскроу-счета состоит в том, чтобы исключить возможность невыполнения обязательств по контракту одной из сторон. Это не позволяет продавцам получать деньги, не предоставив товар или услугу. Со стороны покупателей это исключает возможность получения актива или услуги без оплаты продавцу. Как правило эскроу-счета чаще всего используются в сфере недвижимости, строительства, слияний и поглощений, в основном при сделках с высокой стоимостью.

В России свою широкую известность счет эскроу получил в связи с реформированием и модернизацией рынка строительства жилья, главными целями которых стали и которые были сформулированы в Указе Президента РФ «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года», — обеспечение защиты вложений граждан в новостройки и сведение к минимуму риска появления новых недостроенных объектов.

Прослеживая генезис развития указанного института за последние пять лет можно отметить, то что основные прогнозы о его влиянии на сферу жилищного строительства, сделанные экспертами на старте его введения практически все подтвердились:

- Защита вложений граждан;
- Решение проблем с замороженными стройками;
- Создание конкуренции, на рынке строительства жилья и уход слабых игроков;
- Повышение цен на недвижимость (доля влияния эскроу скорее незначительна);

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: 7447273@bk.ru**

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ



ИЗМЕНЕНИЯ В ТРУДОВОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ ЯНВАРЬ 2025

Татьяна Кочанова

...Квоты для трудовых мигрантов вырастут в 1,5 раза...

...МРОТ увеличится на 16,5%...

...Московских работодателей обязали поднять
минимальные зарплаты...

...Сверхурочную работу будут оплачивать по новым
правилам...

...СФР сообщил, что больничный по уходу за ребенком не
выплатят работающей матери, если в отпуске по уходу за
этим же ребенком находится другой член семьи...

Должникам будут через суд менять единственное жильё на дешёвые квартиры

Источник: [HTTPS://DZEN.RU/VIDEO/WATCH/6094E7E54461EC746C9E7E4B?COLLECTION=AUT
HOR%3A5BB8D639-AB12-49DB-B4E3-CB2EE54DE5E5](https://dzen.ru/video/watch/6094e7e54461ec746c9e7e4b?collection=autohor%3A5bb8d639-ab12-49db-b4e3-cb2ee54de5e5)

Эксперт готов дать читателям более
подробные устные консультации на договорной основе.
Ждем запросы их на адрес: **7447273@bk.ru**



Роман Грищенко

Генеральный директор ООО «ЛЕГАЛ-ПЛЮС»

Приведенный пример, когда за долги забрали люксовую квартиру у долговременного должника-это скорее исключение из правил. И можно только приветствовать, решение о взыскании долгов у таких должников, которые искусственно создают ситуацию невозможности взыскания за счет иного имущества, при этом уже в период взыскания задолженности покупают люксовые квартиры, т.е. сознательно не погашают долг, а пользуются лазейками в законе. Однако, подавляющее количество должников (как и всего населения РФ) живут в единственном жилье эконом-формата, которое достаточно комфортное и обеспечивает все социальные потребности человека (но до современного искусственного понятия комфорт не достигает) и которое им досталась самим во времена СССР за их труд, или досталось от родителей, дедушек-бабушек, получивших его так же. То есть, типовая ситуация противоположна — за незначительный долг современная власть забирает единственное жилье у тех невольных миллионеров, кому прежняя власть дала квартиру, а современные спекуляции на рынке жилья в любом региональном мегаполисе сделала миллионерами на недолгий срок. Чьи метры — это единственный миллионный актив в жизни. Большая часть из них признается юристам в ходе судебной защиты, что вряд ли они или их дети смогут приобрести такое же жилье, а вариант с ипотечными метрами воспринимают как пожизненное рабство в пользу банка.

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.**

**Остальным желающим на платной основе.
Пишите: 7447273@bk.ru**



Вадим Соколов

Главный юрисконсульт обособленного
подразделения ПРАВОКАРД г. Владимир

С момента публикации данного видео прошло достаточно времени, но вопрос по-прежнему остается актуальным.

В данной статье мы анализируем положения абзаца второй части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (ГПК РФ) в редакции Федерального закона от 29.12.2004 N 194-ФЗ. Эта норма предоставляет гражданам иммунитет при взыскании по исполнительным документам на жилое помещение (или его части), если оно является единственным пригодным для постоянного проживания для должника и его семьи, за исключением указанного имущества, если оно является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание.

Конституционный суд Российской Федерации в своих постановлениях (начиная с 2012 года и заканчивая 2024 годом) неоднократно поднимал вопрос о балансе интересов между должниками и кредиторами. В частности, Постановление КС РФ от 14.05.2012 N 11-П предписывало законодателю уточнить пределы действия исполнительского иммунитета, чтобы защитить права граждан и в то же время обеспечить удовлетворение интересов кредиторов.

Постановление КС РФ от 26.04.2021 N 15-П подтвердило, что взаимосвязанные положения абзаца второй части первой статьи 446 ГПК Российской Федерации и пункта 3 статьи 213.25 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» не будут противоречить Конституции, в случае, если суд будет учитывать следующее:

Комментарии экспертов...

1) отказ в применении этого иммунитета не оставит гражданина-должника без жилища, пригодного для проживания самого должника и членов его семьи, площадью не меньшей, чем по нормам предоставления жилья на условиях социального найма, и в пределах того же поселения, где эти лица проживают;

2) должно быть учтено при необходимости соотношение рыночной стоимости жилого помещения с величиной долга, погашение которого в существенной части могло бы обеспечить обращение взыскания на жилое помещение;

3) ухудшение жилищных условий вследствие отказа гражданину-должнику в применении исполнительского иммунитета не может вынуждать его к изменению места жительства (поселения), что, однако, не препятствует ему согласиться с такими последствиями, как и иными последствиями, допустимыми по соглашению участников исполнительного производства и (или) производства по делу о несостоятельности (банкротстве).

Таким образом, Конституционный суд разрешил судам обходить иммунитет на сохранение единственного жилья в случае, если оно по площади превышает предоставляемое жилье на условиях соцнайма в населенном пункте проживания должника. При этом не приводятся конкретные значения площади, эту обязанность суд оставил законодателю.

Одновременно с этим нужно учитывать позицию, изложенную в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 26.06.2023 N 307-ЭС22-27054 по делу N А56-51728/2020. Верховный суд указывает, что заключение договора ипотеки с конкретным залоговым кредитором не означает, что должник отказывается от исполнительского иммунитета по требованиям всех остальных кредиторов. По смыслу действующего законодательства исполнительский

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: 7447273@bk.ru**

Комментарии экспертов...

Сосульки упали на людей. Что говорит судебная практика

Эксперт готов дать читателям более
подробные устные консультации на договорной основе.
Ждем запросы их на адрес: **7447273@bk.ru**

Комментарии экспертов



Георгий Габолаев

Генеральный Директор компании Группа-А

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ПАДЕНИЕ СОСУЛЕК: АНАЛИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ И РЕКОМЕНДАЦИИ

Падение сосулек на людей — проблема, которая особенно актуальна в зимний период. Такие случаи могут привести к серьезным травмам или даже гибели, а также к вопросам о правовой ответственности за причиненный вред. Разберем, что говорит судебная практика по этим делам, кто несет ответственность и как действовать пострадавшим.

1. КТО НЕСЕТ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ПАДЕНИЕ СОСУЛЕК?

В соответствии с Жилищным кодексом РФ и законодательством о благоустройстве, обязанность по уборке сосулек и снега с крыш возлагается на:

Управляющие компании и ТСЖ:

Для жилых домов обязанность по очистке кровли от снега и наледи лежит на управляющей организации, заключившей договор с жильцами.

Собственников коммерческих объектов:

Если сосулька упала с крыши нежилого здания (магазина, офиса и т. д.), ответственность несет собственник здания.

Муниципальные власти:

В случае падения наледи с объектов, находящихся в ведении муниципалитета (например, остановок общественного транспорта), ответственность несут местные органы власти.

2. ЧТО ГОВОРIT СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА?

Судебные органы в подобных делах ориентируются на статьи 1064 ГК РФ (общее основание ответственности за причинение вреда) и 1079 ГК РФ (ответственность за источники повышенной опасности). Рассмотрим основные примеры:

Компенсация морального вреда: Если падение сосульки причинило травму, суды обязывают управляющую компанию компенсировать моральный вред, а также расходы на лечение и утраченный заработок.

Пример: Решение суда по делу № 2-145/2023 от 15 марта 2023 года (Московский районный суд г. Санкт-Петербург). Пострадавшему была выплачена компенсация в размере 150 000 рублей за моральный вред и 50 000 рублей за утрату трудоспособности.

Смертельные случаи: В случае гибели человека в результате падения наледи ответственность также лежит на обслуживающей организации. Суды обязывают выплатить компенсацию морального вреда родственникам погибшего.

Пример: Решение Верховного суда РФ по делу № 3-КГ21-2 от 21 июня 2021 года. Родственникам погибшего была присуждена компенсация в размере 1 000 000 рублей.

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: 7447273@bk.ru**

УЗКИЕ МЕСТА вашей компании мешают вам развиваться?

Мы подберем вам лучших экспертов и они некоммерчески дадут вам советы и идеи по их решению.



УП делает рейтинги лучших бизнес-консультантов и тщательно собирает отзывы бизнеса о реальных кейсах.

Пишите нам на вацап **89263501881**

Почему отменили свидетельство о государственной регистрации права?

ИСТОЧНИК: [HTTPS://YOUTU.BE/QUfLcSBwiPM?si=xNznB_3uSRuFng1M](https://youtu.be/QUfLcSBwiPM?si=xNznB_3uSRuFng1M)

Эксперт готов дать читателям более
подробные устные консультации на договорной основе.
Ждем запросы их на адрес: **7447273@bk.ru**



Мария Овчинникова

*Руководитель Департамента правового
обеспечения договорной и судебной работы
МГКА «Бюро адвокатов «Де-юре»*

ЧЕМ НЕДОВОЛЬНЫ ЮРИСТЫ ОТМЕНОЙ СВИДЕТЕЛЬСТВ О РЕГИСТРАЦИИ? КАК БЫ ВЫ ИЗМЕНИЛИ СИСТЕМУ РЕГИСТРАЦИИ?

Поднятый автором вопрос об отмене свидетельств о государственной регистрации права собственности на объекты недвижимости в настоящее время возникает крайне редко. Как правильно сказано в видеоролике, свидетельства перестали выдавать с 2016 года и за прошедшие годы люди привыкли, что права на недвижимое имущество подтверждаются соответствующей записью в Едином государственном реестре недвижимости, а подтверждающим документом является актуальная выписка из реестра.

При этом нужно отметить, что при отмене свидетельств, подобные вопросы возникали достаточно часто. Это было вызвано плохой осведомленностью об изменениях в процедурах учета и регистрации прав на недвижимое имущество, а также привычкой, что значимые регистрационные действия должны подтверждаться свидетельствами. Жизненный опыт подсказывал, что если архив потеряется, пропадет или сгорит, то единственной возможностью подтвердить свое право будет предъявление бумажного документа, на бланке с несколькими степенями защиты и печатью государственного органа.

С течением времени система электронных реестров и архивов показала свою надежность и бумажные документы утратили прежнее значение, а документы на бумажных носителях постепенно выходят из оборота. Так в 2020 году перестали выдавать бумажные паспорта транспортного сред-

Комментарии экспертов...

ства (ПТС) на новые автомобили, а в 2024 году ожидалось введение электронных паспортов граждан РФ.

Сейчас нормальной практикой при совершении сделок с недвижимым имуществом является проверка чистоты объекта путем получения выписки из Единого государственного реестра недвижимости, что, безусловно, очень удобно.

При этом полный переход на электронные сервисы привел к возникновению новых проблем, требующих изменения как действующего законодательства, так и правоприменительной практики.

В частности, на практике возникают случаи, когда в результате технической ошибки добросовестные приобретатели недвижимого имущества вынуждены обращаться в суд, чтобы исключить ошибочно внесенные записи.

РЕАЛЬНЫЙ ПРИМЕР

«Гражданин заключил договор участия в долевом строительстве. При заключении договора в соответствии ч. 6 ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», было получено соответствующее согласие от банка, как залогодержателя по договору аренды земельного участка, на котором строился многоквартирный дом. Договор участия в долевом строительстве был зарегистрирован и полностью оплачен без привлечения заемных денежных средств. Дом был построен, введен в эксплуатацию, между застройщиком и участником долевого строительства был подписан акт приема-передачи квартиры. Таким образом, обязательства сторон были полностью исполнены, а право соб-

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: 7447273@bk.ru**



ТЧК | ТИМОФЕЕВ
ЧЕРЕПНОВ
КАЛАШНИКОВ

Андрей Ростов

*Юрист, Юридическая фирма Тимофеев/Черепнов/
Калашников, www.tk-legal.ru*

ЧЕМ НЕДОВОЛЬНЫ ЮРИСТЫ ОТМЕНОЙ СВИДЕТЕЛЬСТВ О РЕГИСТРАЦИИ? КАК БЫ ВЫ ИЗМЕНИЛИ СИСТЕМУ РЕГИСТРАЦИИ?

С 15 июля 2016 г. была законодательно отменена выдача свидетельства о государственной регистрации права собственности на объект недвижимости, путем изменения Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997. В настоящий момент переход прав на недвижимость удостоверяется только выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Таким образом, вышеупомянутый документ стал правопреемником отмененного свидетельства.

После указанных изменений возникло множество дискуссий относительно новой выписки. Некоторые юристы считали ее небезопасной ввиду простоты формы документа, которую легко подделать. Свидетельство, напротив, было напечатано на гербовой бумаге с разными градиентами, что вызывало определенную сложность в подделывании. Стоит отметить, что выписка имеет одинаковую юридическую силу со свидетельством. Оба документа подтверждают право собственности на объект недвижимости. Кроме этого, в выписке из ЕГРН имеется информация (номер кадастрового квартала, дата присвоения кадастрового номера, план/схема объекта недвижимости), которая ранее не содержалась в свидетельстве. Это позволяет потенциальному покупателю обезопасить себя при совершении сделки с недвижимостью. Между тем, с 1 марта 2023 г. Росреестр прекратил прописывать сведения о собственниках в выписках из ЕГРН, которые заказаны третьими лицами. Для получения нужной информации необхо-

Комментарии экспертов...

димо обращаться к нотариусу или собственнику объекта недвижимости. Данная мера позволяет покупателю еще раз убедиться в добросовестности агента, так как не собственник не сможет предоставить выписку с указанием настоящего собственника.

Выписка из ЕГРН — документ, подтверждающий наличие зарегистрированного права собственности на недвижимое имущество. Кроме этого, она указывает на любые обременения в отношении объекта недвижимости. Ранее существовавшее свидетельство подтверждало права на ту дату, на которую оно было выдано. То есть, иными словами, актуальность данного документа была гарантирована только на дату выдачи. Действие выписки также распространяется только на текущую дату, однако в отличие от свидетельства алгоритм ее получения значительно проще, так как ее можно заказать посредством электронного портала «Госуслуги». Кроме того подтверждать факт государственной регистрации права для государственных органов в настоящий момент не нужно, так как они полномочны получить необходимые сведения от Росреестра напрямую в порядке внутреннего взаимодействия и коммуникации.

В настоящее время у российской регистрационной системы отсутствует качество публичной достоверности, то есть участники сделок не доверяют записям реестра и стремятся проверять всю цепочку передачи титулов на недвижимость. В связи с этим, представляется необходимым введение принципа абсолютной достоверности и достаточности реестровой записи о праве, иными словами, обращение к реестру должно быть единственным необходимым и достаточным источником для проверки контрагента. Включение записи в реестр должно носить не информационный характер, как сегодня, а порождающую функцию. Указанные выше меры позволят создать позитивный образ государственного реестра для всех участников рынка. Таким образом, добросовестный приобретатель — это тот, кто убедился, что продавец записан в реестре как собственник и ника-

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: 7447273@bk.ru**

Что в выписке ЕГРН должно насторожить собственника недвижимости

Источник: [HTTPS://YOUTU.BE/zTlnaltCPpc](https://youtu.be/zTlnaltCPpc)

Эксперт готов дать читателям более
подробные устные консультации на договорной основе.
Ждем запросы их на адрес: **7447273@bk.ru**



Наталья Гребнева

руководитель обособленного подразделения

г. Владимир ПРАВОКАРД

ЧТО В ВЫПИСКЕ ЕГРН ДОЛЖНО НАСТОРОЖИТЬ СОБСТВЕННИКА НЕДВИЖИМОСТИ

Уважаемые читатели, предлагаю сегодня разобрать животрепещущую и злободневную проблему, связанную с тем, как трактовать и понимать сведения, которые указаны в выписке из ЕГРН.

Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) — это важный инструмент для учета и регистрации недвижимости в России. Он включает в себя кадастр недвижимости, который до 1 января 2017 года назывался Государственным кадастром недвижимости (ГКН), и реестр прав на недвижимость, который до этой же даты именовался Единым государственным реестром прав на недвижимость (ЕГРП).

ЕГРН содержит информацию об:

- Учетном недвижимом имуществе и его характеристиках.
- Зарегистрированных правах на это имущество.
- Ограничениях (обременениях) прав.
- Сделках с объектами недвижимости.
- Других сведениях, установленных законом.

Комментарии экспертов...

Эти данные регулируются различными статьями законов, включая Закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ и Закон от 03.07.2016 N 361-ФЗ, которые определяют порядок ведения реестра и предоставления информации из него.

Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) предоставляет информацию о недвижимости и правах на нее через ППК «Роскадастр». Доступ к сведениям из ЕГРН имеют любые лица, однако существуют исключения для определенных данных, доступ к которым ограничен (персональные данные собственников недвижимости, о содержании правоустанавливающих документов и прочее). Эти сведения могут быть предоставлены только:

- Правообладателям и их законным представителям.
- Лицам, имеющим нотариально удостоверенную доверенность от правообладателя.
- Установленным законом категориям лиц, таким как суды, правоохранительные органы, судебные приставы и нотариусы (в отдельных случаях).
- Лицам, имеющим право на получение персональных данных правообладателя объекта недвижимости в составе выписки из ЕГРН, независимо от наличия записи о возможности предоставления таких данных третьим лицам.

Эти правила регулируются различными статьями Закона № 218-ФЗ, которые определяют порядок доступа к информации из реестра.

А теперь разберем, на какую информацию надо обратить внимание, при анализе выписки из ЕГРН:

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: 7447273@bk.ru**



Бальжина Цыденова

Эксперт, Юридическая фирма Тимофеев/

Черепнов/Калашников, www.tk-legal.ru

НА ЧТО НЕОБХОДИМО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ В ВЫПИСКЕ ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ (ЕГРН)

Выписка из ЕГРН — это официальный документ, предоставляемый Росреестром и содержащий основную информацию об объекте недвижимости. В частности, в ней содержатся сведения относительно собственника, площади недвижимости, ее месторасположения, конкретного кадастрового номера, наличия обременения. При этом необходимо отметить, что выписки могут быть разными: общая выписка, о правах отдельного лица, о переходе прав на объект недвижимости, о зарегистрированных договорах, о кадастровой стоимости объекта и другие. Таким образом, выписка из ЕГРН является единственным документом, который дает полную информацию о недвижимости.

Тем не менее, высокая значимость такого «паспорта» объекта недвижимого имущества коррелирует с необходимостью внимательного отношения к ее содержанию. Существуют определенные пункты, которые требуют особого внимания, в частности при осуществлении сделок по отчуждению имущества.

Во-первых, немаловажно обратить внимание на кадастровый номер объекта — основной идентифицирующий знак. В случае если приобретение недвижимого имущества происходило до 2012 года, может произойти ситуация «задвоения кадастровых номеров», когда один и тот же недвижимый объект числится под разными номерами. В такой ситуации необ-

ходимо подать заявление в Росреестр для исправления ошибки, которая грозит сложностями с оформлением последующих сделок.

Во-вторых, основной информацией из выписки является наличие обременений, в связи с чем, проверка недвижимости в этом отношении может послужить источником важных сведений, поскольку даже добросовестный собственник может не иметь представления о наличии ограничения прав. Например, возникают случаи, когда супруг не знает о том, что общая квартира находится в залоге в связи с оформлением ипотеки.

В-третьих, необходимо отметить проверку статуса записи об объекте недвижимости. В данной графе статусы «актуальные» и «актуальные, учтенные» говорят об отсутствии проблем. В случае если статус «актуальные, ранее учтенные», то есть риск наличия сложностей с межеванием, то есть права оформлены надлежаще, однако могут возникнуть споры с соседями относительно определения границ объекта. Более того, в данной графе может быть статус «временный», что значит, что процедура регистрации прав оформлена не до конца, а также «аннулированный», что говорит о снятии с учета недвижимости.

При покупке объекта недвижимости существенным шагом является отслеживание даты выписки, поскольку она актуальна лишь в тот день, в который получена. Изменения могут произойти за короткий период времени, что требует того, чтобы дата выдачи официального документа была максимально близкой к моменту непосредственной передачи объекта сделки.

Далее, при покупке недвижимости следует тщательно проверить совпадение сведений о правообладателе и лице, с которым заключается сделка. Возможна также ситуация, когда продавцом выступает близкий родственник собственника, однако в таком случае, у него должна быть надлежаще

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: 7447273@bk.ru**

МОЖНО ЛИ УВОЛИТЬ ЖЕНЩИНУ В ОТПУСКЕ ПО УХОДУ ЗА РЕБЁНКОМ? СВЕЖАЯ СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

Татьяна Кочанова

...Нормы Трудового кодекса запрещают работодателю увольнять по собственной инициативе женщин, имеющих детей в возрасте до трех лет, а также лиц, воспитывающих таких детей без матери...

...Работодатель не вправе уволить по сокращению численности или штата женщину, имеющую ребенка в возрасте до трех лет, в том числе в период отпуска по уходу за ребенком...

...После отпуска по беременности и родам она не подала работодателю заявление о предоставлении отпуска по уходу за ребенком и не вышла на работу. Работодатель уволил женщину за прогул...

...Признавая увольнение незаконным, судьи в определении от 09.09.2021 № 88-14201/2021 отметили, что сотрудница отсутствовала на работе по уважительной причине — она осуществляла уход за ребенком...

Сроки давности по налогам на недвижимость

Источник: [HTTPS://DZEN.RU/A/ZxkVqXI3kiEDk1BA](https://dzen.ru/A/ZxkVqXI3kiEDk1BA)

Эксперт готов дать читателям более
подробные устные консультации на договорной основе.
Ждем запросы их на адрес: **7447273@bk.ru**



Андрей Ростов

Юрист, Юридическая фирма Тимофеев/Черепнов/
Калашников, www.tk-legal.ru

СРОКИ, КОТОРЫЕ ДОЛЖНЫ УЧИТЫВАТЬСЯ ПРИ РАСЧЕТЕ И УПЛАТЕ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Граждане — физические лица обязаны оплатить налог на недвижимость (имущество) не позднее 2 декабря 2024 года, на основании налогового уведомления, которое направляется налоговым органом всем собственникам недвижимого имущества. Для организаций же, необходимо сдать ежегодную декларацию сроком до 25 февраля после отчетного года.

Обязанность по уплате налога на недвижимость возникает с момента приобретения права собственности, а точнее с внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Стоит отметить, что большая часть правоотношений в данной сфере регулируется Налоговым кодексом РФ. Так, сроки давности по уплате налогов на недвижимое имущество зависят от наличия или отсутствия обстоятельств, которые будут указаны в настоящем комментарии.

В первую очередь, стоит отметить, что на собственника объекта недвижимости возложена обязанность по уплате налогов до тех пор, пока новый владелец (покупатель) не зарегистрирует своё право собственности в ЕГРН.

Так, если право собственности на имущество прекращено в течение календарного года, сумма налога исчисляется с учетом коэффициента,

Комментарии экспертов...

определяемого как отношение числа полных месяцев, в течение которых это имущество находилось в собственности налогоплательщика, к числу календарных месяцев в налоговом периоде.

В соответствии со ст. 405 Налогового кодекса РФ под последним подразумевается календарный год для налога на имущество физических лиц, в том числе и на недвижимое.

Важно отметить, что Налоговый кодекс детально регламентирует порядок исчисления суммы налога: «если право собственности на имущество прекратилось после 15-го числа соответствующего месяца, за полный месяц принимается месяц прекращения указанного права. Если право собственности на имущество прекратилось до 15-го числа соответствующего месяца включительно, месяц прекращения указанного права не учитывается при определении коэффициента» (п. 5 ст. 408 НК РФ). Таким образом, необходимо учитывать дату прекращения права собственности на недвижимое имущество.

При определении срока давности также необходимо учитывать срок непосредственного владения в целях получения льгот, которые предусматривают освобождение от налогообложения доходов от продажи объектов недвижимого имущества по прошествии минимального (предельного) срока владения недвижимым имуществом. Так, минимальный срок владения недвижимым имуществом при его продаже составляет 3 года, если имущество получено в наследство или в дар от членов семьи или близких родственников, в результате приватизации, ренты (по договору пожизненного содержания с иждивением). Также три года — минимальный срок, если у налогоплательщика нет в собственности другого жилья или оно приобретено в течение 90 календарных дней. Во всех остальных случаях минимальный срок владения недвижимым имуществом — пять лет.

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: 7447273@bk.ru**



Вадим Соколов

*ведущий юрисконсульт отдела по обслуживанию
физических лиц обособленного подразделения
г. Владимира ПРАВОКАРД*

Сегодня речь пойдет о налоге на имущество физических лиц.

Согласно статье 57 Конституции России, каждый обязан платить законно установленные налоги и сборы. Законы, устанавливающие новые налоги или ухудшающие положение налогоплательщиков, обратной силы не имеют.

В соответствии со статьями 12 и 15 Налогового кодекса РФ (далее по тексту — НК РФ) в Российской Федерации устанавливаются следующие виды налогов и сборов: федеральные, региональные и местные. Налог на имущество физических лиц относится к местным налогам (то есть пополняют казну города, поселения, муниципального района или округа). Порядок уплаты налога на имущество физических лиц регулируется главой 32 НК РФ.

В этой главе определены налогоплательщики и элементы налогообложения налогом на имущество физических лиц.

В частности, налогоплательщиками являются физические лица, обладающие правом собственности на имущество, признаваемое объектом налогообложения за исключением лиц, которые имеют право на льготы. Объектами налогообложения считаются жилые дома, квартиры, комнаты, гаражи, машино-места, единые недвижимые комплексы, объекты незавершенного строительства, иные здания, строения, сооружения, помещения.

Налог уплачивается на основании налогового уведомления, направляемого налоговым органом. Уплата налога производится не позднее 1 декабря года, следующего за истекшим налоговым периодом. Если 1 декабря выпадает на выходной день, то возможен перенос срока на ближайший рабочий день. В 2024 году налог уплачивается за 2023 год до 02 декабря.

Если своевременно не оплатить налог, то штраф за неуплату может достигать до 40% от суммы причитающегося налога. Также за каждый день просрочки начисляются пени (п. 4 ст. 75 НК РФ) в размере 1/300 ставки Центробанка (на ноябрь 2024 года ставка ЦБ составляет 21%).

Взыскание налоговой задолженности с физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями, осуществляется исключительно в судебном порядке (ст. 48 НК РФ). При этом до обращения в суд налоговый орган обязан предложить должнику добровольно уплатить соответствующую сумму задолженности.

С этой целью налоговый орган направляет налогоплательщику сначала уведомление о необходимости уплаты налога, а затем требование об уплате налога (п. 2 ст. 69 НК РФ).

При неисполнении налогоплательщиком требований налогового органа, налоговый орган обращает взыскание на имущество физического лица посредством размещения в реестре решений о взыскании задолженности в соответствии с пунктами 3 и 4 статьи 46 настоящего Кодекса решений о взыскании, информации о вступившем в законную силу судебном акте и поручении налогового органа.

Срок, в течение которого должно быть выставлено требование, зависит от суммы долга и составляет (п. 1 ст. 70 НК РФ):

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: 7447273@bk.ru**

ЧИТАЙТЕ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

ТРУДОВОЕ ПРАВО

ФЕВРАЛЬ 2025

ДЛЯ УСПЕХА В КОМПАНИИ НЕОБХОДИМО ИМЕТЬ «СВОЕГО ЧЕЛОВЕКА» В КАЖДОМ ОТДЕЛЕ

Олеся Забелина

**...ИИ НЕ УГРОЖАЕТ ПЕРСОНАЛУ, А, НАОБОРОТ, ДОПОЛНЯЕТ И
УСИЛИВАЕТ ЕГО РАБОТУ...**

**...В 2025 году важнейшими навыками будут
ПРОАКТИВНОСТЬ, НАБЛЮДАТЕЛЬНОСТЬ И СПОСОБНОСТЬ
ВЫСТРАИВАТЬ КОММУНИКАЦИИ...**

**...ДАЙТЕ БОЛЬШЕ ВОЗМОЖНОСТЕЙ СВОЕЙ КОМАНДЕ, И ВЫ
УДИВИТЕСЬ, КАКОЙ ОБЪЕМ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОНИ ВОЗЬМУТ НА
СЕБЯ...**

**...НЕОБХОДИМО ВЫДЕЛЯТЬ АМБАССАДОРОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ
ТРАНСЛИРОВАТЬ ИНФОРМАЦИЮ ИЗНУТРИ ВО ВНЕШНИЙ МИР.
Эти сотрудники должны расти ВНУТРИ КОМПАНИИ, ЧТОБЫ
ПЕРЕДАВАТЬ ИСКРЕННИЕ И ДОВЕРИТЕЛЬНЫЕ СООБЩЕНИЯ...**

Что стоит успеть сделать собственникам недвижимости до конца 2024 года

Источник: [HTTPS://YOUTU.BE/PGHWi0BBAGE?si=AGYJP_UGbTAXOH0v](https://youtu.be/PGHWi0BBAGE?si=AGYJP_UGbTAXOH0v)

Эксперт готов дать читателям более
подробные устные консультации на договорной основе.
Ждем запросы их на адрес: **7447273@bk.ru**



Евгений Корнеев

*Адвокат, эксперт адвокатского бюро «Бажинов и
Партнеры» (www.beladvokats.ru)*

ЧТО СТОИТ УСПЕТЬ СДЕЛАТЬ СОБСТВЕННИКАМ НЕДВИЖИМОСТИ ДО КОНЦА 2024 ГОДА?

Практически весь 2024 год был ознаменован началом масштабной налоговой реформы в России.

Самым запоминающимся изменением налогового законодательства, на мой взгляд, явилось увеличение государственных пошлин за рассмотрение дел в судах. По арбитражным спорам максимальный размер госпошлины увеличился в 50 раз — с 200 000 рублей до 10 миллионов рублей.

В 2025 году налоговая реформа достигнет своего апогея и затронет практически все налоги и налоговые режимы: прогрессивная шкала НДФЛ, НДС на УСН, повышение ставки по налогу на прибыль, доначисление налогов по показаниям свидетелей. Корректировке подвергнутся расчет пеней, страховые взносы. И это только часть нововведений.

Изменения в Налоговый кодекс вводятся тремя уже действующими законами: № 176-ФЗ от 12.07.2024, № 259-ФЗ от 08.08.2024 и № 362-ФЗ от 29.10.2024. Многие изменения, предусмотренные перечисленными законами, уже вступили в силу, но большинство вносимых изменений вступают в силу только с 1 января 2025 года.

Налоговая реформа затронет всех налогоплательщиков: от крупных производственных корпораций на общем режиме налогообложения до небольших предпринимателей на УСН.

Комментарии экспертов...

Налоговые изменения, затронут в том числе и собственников недвижимости.

В частности, Федеральным законом от 12.07.2024 N 176-ФЗ предусматривается увеличение размера государственной пошлины за осуществляемые одновременно государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на созданные (образованные) объекты недвижимости. Для физических лиц, в отношении объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого не определена или не превышает 20 000 000 рублей, госпошлина составит 6000 рублей. А в отношении объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого превышает 20 000 000 рублей будет рассчитываться в процентном соотношении — 0,02% от кадастровой стоимости, но не более 500 000 рублей.

Так что, если у вас на незарегистрированный дом или другие постройки, то выгоднее оформить право собственности на них в этом году.

В случае, если вы планируете приобрести недвижимость в ближайшее время, то выгоднее представить документы на регистрацию сделки до конца 2024 г. Сейчас госпошлина составляет 2000 рублей. С января она вырастет до 4000 рублей в случае, если кадастровая стоимость недвижимости не определена или не превышает 20 000 000 рублей. В отношении объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого превышает 20 000 000 рублей, — 0,02 процента кадастровой стоимости, определенной в отношении этого объекта недвижимости на дату обращения за совершением юридически значимого действия, но не менее 0,02 процента цены сделки, являющейся основанием перехода права собственности на соответствующий объект недвижимости, и не более 500 000 рублей.

Федеральным законом от 29 октября 2024 г. № 362-ФЗ предусмотрено увеличение госпошлины за государственную регистрацию договоров

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: 7447273@bk.ru**



И. М. Тарасенко

юрист МКА «Князев и партнеры»,

<https://www.kniazev.ru/>

ЧТО СТОИТ УСПЕТЬ СДЕЛАТЬ СОБСТВЕННИКАМ НЕДВИЖИМОСТИ ДО КОНЦА 2024 ГОДА

В 2025 году начнут действовать важные изменения, которые затронут всех собственников недвижимого имущества — как физических, так и юридических лиц. Далее приведены рекомендации, как можно подготовиться к новеллам в законодательстве, какие шаги следует предпринять в уходящем году.

ЛЕГАЛИЗАЦИЯ ПОСТРОЕК НА УЧАСТКЕ

С начала 2025 года вводятся госпошлины за постановку построек на кадастровый учет и регистрацию права собственности в ЕГРН. Владелец участка будет платить минимум 6 000 рублей, если кадастровая стоимость объекта не превышает 20 млн рублей, а если превышает — 0,02% от стоимости, но не более 500 000 рублей. Также планируется, что легализация построек может стать обязательной, и за ее неисполнение будут назначаться штрафы.

За государственную регистрацию прав, ограничений прав и обременений объектов недвижимости, сделок с объектом недвижимости, в отношении объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого не определена или не превышает 20 000 000 рублей будет взиматься пошлина в размере 4000 рублей, а если кадастровая стоимость превышает 20 000 000 рублей, то пошлина в размере 0,02% кадастровой стоимости.

Для собственников-юридических лиц пошлина будет выше — 44 000 рублей, а при стоимости выше 22 000 000 рублей — 0,2 процента кадастровой стоимости, определенной в отношении этого объекта недвижимости на дату обращения за совершением юридически значимого действия, но не менее 0,2 процента цены сделки, являющейся основанием перехода права собственности на соответствующий объект недвижимости, и не более 1 000 000 рублей. Таким образом, сделки с объектами недвижимости, постановку их на кадастровый учет надлежит сделать до 2025 года.

ПРОВЕДЕНИЕ МЕЖЕВАНИЯ УЧАСТКА

Законопроект также предполагает необходимость уточнения границ участка. Без межевания Росреестр не сможет зарегистрировать сделки с участком, что затруднит его передачу по наследству, дарение или продажу. В связи с этим ожидается рост цен на услуги кадастровых инженеров. Разумно будет провести все необходимые процедуры до повышения спроса. В связи с длительностью процедуры оформления межевого плана необходимо сделать это как можно раньше.

ОФОРМЛЕНИЕ СДЕЛКИ ПО ПРОДАЖЕ ИЛИ ДАРЕНИЮ

Госпошлины за регистрацию в ЕГРН и НДФЛ увеличатся с января 2025 года, поэтому выгоднее заключить такие сделки до конца года. Кроме того, для оформления дарения недвижимости с 2025 года может потребоваться нотариальное заверение, что повысит расходы.

ПОЛУЧЕНИЕ ВЫПИСКИ ИЗ ЕГРН

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: 7447273@bk.ru**

Приемка квартиры в новостройке по правилам

Источник: [HTTPS://DZEN.RU/A/Z1hDFGtTiUKzK9dL](https://dzen.ru/A/Z1hDFGtTiUKzK9dL)

Эксперт готов дать читателям более
подробные устные консультации на договорной основе.
Ждем запросы их на адрес: **7447273@bk.ru**



Ольга Кривцова

юриисконсуьт ПРАВОКАРД



Вадим Соколов

ведуущий юриисконсуьт по обслуживанию
физических лиц ПРАВОКАРД



Одним из способов приобретения в собственность недвижимого имущества является инвестирование в долевое строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. При этом заключается договор с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц (далее — Дольщики). Ответственным лицом за строительство выступает Застройщик.

ФАКТИЧЕСКИ ДАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ДЕЛИТСЯ НА НЕСКОЛЬКО ЭТАПОВ:

- подбор проекта инвестирования и заключение договора с Застройщиком;
- выполнение условий Дольщиками по внесению денежных средств, Застройщиком по строительству;
- приемка доли дома — квартиры; Регистрация права собственности.

Сегодня речь пойдет об этапе приемки (передачи) квартиры Застройщиком дольщику. В свою очередь приемка квартиры-новостройки — это

сложный процесс, состоящий из нескольких этапов, каждый из которых индивидуален и требует знаний ваших прав и возможностей.

Приемка квартиры-новостройки регламентирована Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». При этом на 2024 год Постановлением Правительства РФ от 29.12.2023 № 2380 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства» (далее — Постановление № 2380) определены нюансы передачи объекта ДДУ. Также особенности приемки могут устанавливаться Договором участия в долевом строительстве.

ПРИНЯТЬ КВАРТИРУ МОЖНО САМОСТОЯТЕЛЬНО, ЛИБО С ПОМОЩЬЮ ЭКСПЕРТА В ОБЛАСТИ ПРИЕМКИ КВАРТИР

Основные документы, отражающие состав передаваемого объекта, — это договор участия в долевом строительстве и проектная документация. В них содержится информация о количестве этажей, общей площади многоквартирного дома, площади передаваемого объекта, чертеже (соотношении комнат в жилом помещении), планировке и особенностях отделки.

По общему правилу передача объекта долевого строительства происходит после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, но не позднее срока, указанного в договоре.

После получения уведомления от застройщика о готовности передать объект рекомендуется выбрать светлое время суток для осмотра квартиры, чтобы иметь возможность заметить все возможные недостатки.

Обратите внимание на срок, в течение которого необходимо принять

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: 7447273@bk.ru**



Данила Лебедев

*Руководитель практики разрешения коммерческих споров
и правового сопровождения компаний Адвокатского бюро
«Земчихин и партнёры» Самарской области*

СОВЕТЫ ПО ПРИЁМКЕ КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКЕ

Покупка квартиры — ответственный шаг. И речь не только о вторичном жилье, при покупке которого стоит обратить внимание на возраст и состояние дома, в котором располагается квартира, комментарии соседей (в том числе о работе ТСЖ) и прочее.

Проблемы могут возникнуть и при покупке жилья в новостройке. В данной статье определим — как можно снизить риски при покупке такого жилья.

Качество постройки здания (в рассматриваемом случае новостройки, в котором располагается приобретаемая квартира) проверяется при вводе объекта в эксплуатацию. Однако, это не касается отдельно взятых квартир, качество которых следует проверять самим собственникам.

По общему правилу, застройщик должен уведомить покупателя о готовности объекта не менее чем за месяц до наступления срока передачи, установленного договором. Такое уведомление, как правило, направляется заказным письмом с описью и уведомлением о вручении, но если собственник квартиры проживает в том же регионе, что и застройщик, то письмо могут вручить и лично, под расписку о получении.

Таким образом, для организации приемки у собственника будет около 30 дней, в течение которых следует определиться, как именно приемка будет осуществляться.

Например, при приёмке квартиры в новостройке вправе присутствовать участник долевого строительства, его представитель и представитель застройщика. При этом, законом не ограничен круг лиц, которые могут выступать представителями дольщика при приёмке квартиры в новостройке.

Участие приёмщика (специалиста) в приёмке квартиры в новостройке по общему правилу не является обязательным. Дольщик может и сам выявить и описать в акте осмотра выявленные дефекты. Однако, строительный специалист имеет больше опыта в проверке соответствия объекта долевого строительства строительным нормам и правилам, проектной документации и иным требованиям, что позволяет подготовить более полный перечень дефектов.

В качестве представителя дольщика могут быть задействованы эксперты в строительной сфере или юристы. Эксперты, привлекаемые для приемки квартиры, есть во многих крупных агентствах недвижимости. Немало на рынке и профильных компаний, осуществляющих строительную экспертизу. Такие специалисты помогут вам обнаружить недостатки, зафиксировать их, составить претензию в адрес застройщика, а также расскажут о ваших правах и возможных дальнейших действиях.

В случае обнаружения недостатков квартиры при её приёмке дольщику (или его представителю) необходимо составить комиссионный акт о выявленных недостатках, а подписание акта приема-передачи отложить до момента их устранения

Дольщик вправе не принимать квартиру ненадлежащего качества и потребовать безвозмездного устранения недостатков в ней. При этом не имеет правового значения, являются ли такие недостатки существенными или нет. На застройщика возложена обязанность такие недостатки устранить, даже если они не препятствуют проживанию в квартире.

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: 7447273@bk.ru**

КАКИЕ ДОКУМЕНТЫ НА СЛУЧАИ СПОРОВ ПО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ С КЛИЕНТАМИ ВАЖНО СОХРАНЯТЬ И КАК, КАК ДОКАЗАТЕЛЬНУЮ БАЗУ (БИЛЕТЫ, КВИТАНЦИИ, ФОТО, АУДИО, ВИДЕО, И Т.Д.)

ЕВГЕНИЙ ШУВАЕВ

...Многие предприниматели считают достаточным наличия договора, вложенного папку и поставленного на полку лишь для соблюдения формальностей перед клиентом, либо вовсе пренебрегают оформлением сделки в письменном форме...

...АКТЫ ПРИЕМА — ПЕРЕДАЧИ ДОКУМЕНТОВ МЕЖДУ КОНТРАГЕНТАМИ ПРАКТИЧЕСКИ НЕ ЗАКЛЮЧАЮТСЯ. Данный документ позволяет защититься от обвинений клиента в потере его документов, которые по факту не были переданы...

Падение «Самолета»: что происходит с самым крупным застройщиком России?

Источник: [HTTPS://YOUTU.BE/LyPBHWXDFWI?si=8hFA-MDPG-7A_AhC](https://youtu.be/LyPBHWXDFWI?si=8hFA-MDPG-7A_AhC)

Эксперт готов дать читателям более
подробные устные консультации на договорной основе.
Ждем запросы их на адрес: **7447273@bk.ru**



Георгий Габолаев

Генеральный Директор компании Группа-А

КАК СПАСТИ «САМОЛЕТ»: ПРАВОВЫЕ И ЭКОНОМИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ СТАБИЛИЗАЦИИ КРУПНЕЙШЕГО ЗАСТРОЙЩИКА РОССИИ

Компания «Самолет» на протяжении последних лет занимала лидирующие позиции на рынке жилищного строительства, однако кризисные явления в экономике, изменившиеся условия финансирования и внутренние управленческие ошибки поставили под угрозу стабильность её деятельности. Ситуация требует комплексного подхода, включающего правовые, финансовые и управленческие меры.

1. ОСНОВНЫЕ ПРИЧИНЫ КРИЗИСА

Кризисные явления в компании «Самолет» могут быть обусловлены следующими факторами:

- **Изменения в законодательстве.** Введение эскроу-счетов для долевого строительства существенно изменило правила игры для застройщиков. Требование наличия значительных оборотных средств увеличило финансовую нагрузку на девелоперов.
- **Сложности с кредитованием.** Повышение ключевой ставки ЦБ РФ сделало привлечение заемных средств менее доступным.
- **Рост себестоимости строительства.** Удорожание строительных материалов, логистики и рабочей силы негативно отразилось на рентабельности проектов.

- **Неправильное управление.** Возможные ошибки в управлении проектами, неправильная оценка рисков и неэффективное использование ресурсов.

2. ПРАВОВЫЕ МЕРЫ СТАБИЛИЗАЦИИ

Для спасения компании необходима работа как на юридическом, так и на управленческом уровне.

2.1. Реструктуризация обязательств

- Проведение переговоров с банками о реструктуризации кредитов: снижение процентных ставок, пролонгация сроков выплат.
- Перераспределение долговых обязательств через использование механизма субсидиарной ответственности в рамках дочерних компаний.

2.2. Юридическая защита

- Привлечение профессиональных юристов для защиты компании от недобросовестных требований со стороны подрядчиков и кредиторов.
- Минимизация судебных рисков через досудебное урегулирование конфликтов.

2.3. Защита интересов дольщиков

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: 7447273@bk.ru**

ВНЕДРЕНИЕ КЭДО – СЛОЖНЫЙ ПРОЦЕСС, ОСОБЕННО ПРИ МАСШТАБНЫХ ИЗМЕНЕНИЯХ

Любовь Черкасова

...ПОТЕРИ ДОКУМЕНТОВ, НАПРИМЕР Почтой России, ВЫЗЫВАЮТ СТРЕСС, ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАСХОДЫ И УБЫТКИ...

...НЕКОТОРЫЕ ИСКЛЮЧЕНИЯ ПОКА НЕВОЗМОЖНО ОБОЙТИ. НАПРИМЕР, ТРУДОВОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО ТРЕБУЕТ ОФОРМЛЯТЬ НА БУМАГЕ ПРИКАЗЫ ОБ УВОЛЬНЕНИИ, ДОКУМЕНТЫ О НЕСЧАСТНЫХ СЛУЧАЯХ НА ПРОИЗВОДСТВЕ И ЧАСТЬ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ОХРАНЕ ТРУДА...

...Один из ключевых вопросов — долговременное хранение кадровых документов, сроки которого могут достигать 75 лет. Важно обеспечить надежное хранение и возможность проверки электронных подписей после истечения срока действия сертификатов...

Комментарии экспертов...

Зачем регистрировать баню

Источник: [HTTPS://YOUTUBE.COM/SHORTS/CMz3SJWp3kl?si=Pd3TGdGwY3PEYSb](https://youtube.com/shorts/CMz3SJWp3kl?si=Pd3TGdGwY3PEYSb)

Эксперт готов дать читателям более
подробные устные консультации на договорной основе.
Ждем запросы их на адрес: **7447273@bk.ru**



Светлана Кавиева

Партнер, руководитель практики «Недвижимость и инвестиции» и «Корпоративное право», юридическая компания ООО «СК-Консалтинг», <http://law-kazan.ru/>

Для строительства объектов вспомогательного назначения, к которым в том числе относятся бани, согласно действующему законодательству не требует получение разрешительной документации, регистрация права собственности на них проводится по желанию собственников.

При этом, на них распространятся строительные нормы и правила, а также противопожарные и санитарные нормы и правила по их размещению на земельном участке.

Регистрация права собственности на такие объекты дает правовую определенность для соседей, которые при строительстве на своих земельных участках должны будут соблюдать пожарные и санитарные отступы от существующих на соседних участках объектов. При возникновении споров относительно соблюдения отступов при размещении нового объекта, суды встают на сторону того собственника, который возвел объект раньше.

Также регистрация права собственности на вспомогательные объекты дает правовую определенность для государства в части отсутствия нарушений при размещении указанных объектов на земельном участке и возможность получения налогов.

**Эксперт готов дать читателям более
подробные устные консультации на договорной основе.
Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru**

Путин поручил кабмину пересмотреть сроки давности при деприватизации в РФ

Источник: https://m.dzen.ru/news/story/2374cbd5-5827-5b0d-99d2-f66509dea21c?lang=ru&from=main_portal&fan=1&annot_type=trust&t=1736934288&persistent_id=3126175271&cl4url=80c69ac2c6ca0868a3476198fa002ef9&tst=1736934968&story=b346023e-ea5b-5844-a936-405a63a885d5&utm_referrer=m.dzen.ru

Эксперт готов дать читателям более
подробные устные консультации на договорной основе.
Ждем запросы их на адрес: **7447273@bk.ru**



Вячеслав Земчихин

*Управляющий партнер АО АБ «Земчихин и партнёры»
Самарской области*

В последнее время значительно возросло количество исков от органов прокуратуры, направленных на изъятие имущества и имущественных комплексов у лиц, которые по мнению государства, получили данного имущества неконкурентным путем с применением коррупционных механизмов. Один из таких споров стал предметом рассмотрения Конституционного суда РФ, который 31 октября 2024 года вынес постановление и запретил применять предусмотренные ГК сроки исковой давности к таким искам.

На днях Президент РФ поручил кабмину рассмотреть вопрос об исчислении сроков давности по делам о приватизации. Целью рассмотрения вопроса о сроках давности является защита права собственности добросовестных приобретателей имущества. Инициатива Президента РФ является верной и очень своевременной, поскольку изъятие имущества у лиц, получивших его преступным путем, не должно затрагивать интересы добросовестных приобретателей. Об этом же высказался Конституционный суд РФ в своем постановлении от 31.10.2024 года — «обращение в доход государства имущества не должно применяться в отношении третьих лиц, не участвовавших в организации коррупционных схем, но вступавших в правоотношения с коррупционером и с подконтрольными ему или связанными с ним лицами и не знавших об источнике происхождения такого имущества. Этим обеспечиваются интересы добросовестных участников гражданского оборота, соблюдается баланс частных и публичных интересов». Таким образом, разрешение дилеммы о соблюдении интересов участников рынка движется в сторону поиска баланса между интересами государства и интересами добросовестных приобретателей и собственников.

Может ли застройщик...

Н. Аржанникова



Нина Аржанникова

юрисконсульт

Может ли застройщик приостановить передачу объекта до исполнения участником долевого строительства обязанности по уплате? Анализ правоприменительной практики

Эксперт готов дать читателям более подробные устные консультации на договорной основе.

Ждем запросы их на адрес: 7447273@bk.ru

В настоящее время споры, вытекающие из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимости, составляют львиную долю судебной практики. С одной стороны, законодатель в достаточной мере регламентировал отношения между участниками долевого строительства и застройщиком в части выполнения ими обязательств: участник должен оплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства, а застройщик построить и передать соответствующий объект долевого строительства участнику.

Однако на практике участники долевого строительства по тем или иным причинам не исполняют возложенную на них законом и договором обязанность, а именно задерживают выплату или не вносят её и вовсе. Вправе ли застройщик не передавать объект участнику долевого строительства, если участник не уплатил цену по договору?

ВПРАВЕ ЛИ ЗАСТРОЙЩИК ПРИОСТАНОВИТЬ ПЕРЕДАЧУ ОБЪЕКТА ДО ИСПОЛНЕНИЯ УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ ОБЯЗАННОСТИ ПО УПЛАТЕ: ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

Согласно пункта 1 статьи 423 ГК РФ договор, по которому сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей, является возмездным.

По договору участия в долевом строительстве застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц возвести объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, который в свою очередь, обязуется уплатить обусловленную договором сумму и принять объект долевого строительства (ст. 4 Федерального закона № 214-ФЗ (далее Закон № 214)).

С учетом данных договор участия в долевом строительстве по своей правовой природе является возмездным, предполагает внесение участником долевого строительства платы застройщику, осуществляющему создание объекта долевого строительства.

Обязательства сторон договора должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательств и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается, а в случае наличия обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что исполнение не будет произведено в установленный срок, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства либо отказаться от исполнения этого обязательства и потребовать возмещения убытков. Об этом говорят ст. ст. 309, 310, п. 2 ст. 328 ГК РФ.

В соответствии с п. 1 ст. 328 ГК РФ встречным признается исполнение обязательства одной из сторон, которое обусловлено исполнением другой стороной своих обязательств, вне зависимости от того, предусмотрели ли стороны очередность исполнения своих обязанностей. Например, по общему правилу в договоре купли-продажи обязанность продавца передать

товар в собственность покупателя и обязанность последнего оплатить товар являются встречными по отношению друг к другу.

Закон № 214 не содержит положений об обязанности застройщика передать объект долевого строительства независимо от исполнения участником своих обязательств по оплате договора, если договором не предусмотрено иное.

Из указанных положений закона в их взаимосвязи следует, что обязанность застройщика по передаче объекта участнику строительства является встречной по отношению к обязанности участника строительства произвести оплату по договору долевого участия (статья 328 ГК РФ). Следовательно, нарушение участником долевого строительства обязательств по внесению оплаты строительства является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора, в том числе застройщик вправе отказаться передавать участнику долевого строительства объект долевого участия.

МОЖЕТ ЛИ ЗАСТРОЙЩИК ПРИОСТАНОВИТЬ ПЕРЕДАЧУ ОБЪЕКТА ДО ИСПОЛНЕНИЯ УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ ОБЯЗАННОСТИ ПО УПЛАТЕ: СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

Судебная коллегия по гражданским делам Свердловского областного суда рассмотрела спор по иску гражданина к организации о защите прав потребителя с требованием о взыскании неустойки за просрочку передачи объекта, компенсации морального вреда и штрафа за неудовлетворение требований потребителя в добровольном порядке, обосновывая требования нарушением ответчиком срока передачи объекта недвижимости по договору долевого строительства и неудовлетворением досудебной претензии.

Не признавая исковые требования, встречным иском организация заявила требование о взыскании задолженности и пени за период неуплаты денежных средств по договору. Представитель ответчика указал, что оплата по спорному договору истцом в полном объеме на момент рассмотрения спора так и не произведена, а обязанность по передаче квартиры в

срок, установленный договором, возникнет только после исполнения истцом обязательств по оплате.

Решением первой инстанции исковые требования были удовлетворены частично, взысканы неустойка за просрочку исполнения обязательств по передаче помещения, компенсация морального вреда за неудовлетворение требований истца в досудебном порядке. В удовлетворении остальной части иска было отказано, встречное исковое заявление оставлено без удовлетворения.

**В СЛУЧАЕ НАРУШЕНИЯ ДОЛЬЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА
ПО ОПЛАТЕ ЗАСТРОЙЩИК ВПРАВЕ ПРИОСТАНОВИТЬ
ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

С решением не согласился ответчик в лице директора, который в апелляционной жалобе просил решение суда отменить и принять новое об отказе в удовлетворении первоначального иска, поскольку обязанность ответчика передать квартиру истцу в срок, установленный договором, возникает при условии оплаты истцом к окончанию строительства объекта полной стоимости квартиры. Кроме того, ответчик выразил несогласие с решением суда в части отказа в удовлетворении встречного иска, ссылаясь на ошибочность выводов суда.

Изучив материалы дела, проверив законность и обоснованность при-

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: 7447273@bk.ru**



Ульяна Зеленая

юрист

Обязательное межевание и регистрация всех строений

Эксперт готов дать читателям более подробные устные
консультации на договорной основе.

Ждем запросы их на адрес: **7447273@bk.ru**

Определение границ земельного участка и регистрация строений являются важным элементом учета земельных участков и недвижимого имущества. Различные нормативные правовые способы регулирования этого вопроса позволили провести регистрацию неучтенных объектов недвижимости, однако введенных мер оказалось недостаточно, в связи с чем законодателем все чаще вносятся изменения в действующее законодательство, позволяя тем самым регулировать взаимоотношения в этой сфере и своевременно получать более четкую информацию по вопросу учета недвижимости.

Так, в целях снижения количества незарегистрированных земельных участков и строений, 1 декабря 2021 года Постановлением Правительства РФ была утверждена государственная программа Российской Федерации «Национальная система пространственных данных», которая включает в себя данные об объектах недвижимости, пространственные данные, сведения о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и государственной кадастровой оценке. В ходе реализации государственной программы Президентом РФ 11.08.2022 был утвержден Перечень поручений по вопросам ее реализации № Пр-1424. В состав поручений Президента России вошли такие, как:

1. Правительству Российской Федерации обеспечить внесение в законодательство Российской Федерации изменений, направленных на сокращение:

- количества земельных участков, границы которых не определены в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации, а также количества фактически используемых физическими и юридическими лицами зданий, сооружений, помещений и машино-мест, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;
- случаев использования без законных оснований земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

**БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ МЕЖЕВАНИЯ ВЫПОЛНЕНИЕ
РЕГИСТРАЦИОННЫХ ДЕЙСТВИЙ СТАНОВИТСЯ
НЕВОЗМОЖНЫМ**

2. Рекомендовать высшим должностным лицам субъектов Российской Федерации обеспечить:

- завершение работ по описанию местоположения границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон и направление сведений о местоположении таких границ для внесения в Единый государственный реестр недвижимости;
- завершение мероприятий по выявлению правообладателей объектов, признаваемых в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» ранее учтенными объектами недвижимости.

По результатам проведенного анализа выявлено, что на территории каждого субъекта Российской Федерации находится от 1 до 5 тысячи индивидуальных жилых домов, завершенных строительством, которые фактически используются гражданами, однако при этом такие жилые дома не стоят на государственном кадастровом учете и права на них в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» не зарегистрированы. Также можно отметить, что по состоянию на 1 января 2024 г. в ЕГРН отсутствовали сведения о правообладателях 9,3 млн помещений (из них около 5,9 млн — помещения в многоквартирных домах), что составляет 14% от общего количества помещений, сведения о которых содержатся в ЕГРН, и 5,4% от общего количества объектов недвижимости, учтенных в ЕГРН. Данный факт также препятствует надлежащему управлению и учету жилищного фонда в Российской Федерации, блокирует возможность проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, не позволяет управляющим организациям, правлению товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме.

Такая ситуация, с одной стороны, создает угрозу защиты прав граждан, которые за свой счет осуществляли строительство таких домов, поскольку в отсутствие государственной регистрации прав такие граждане не являются собственниками данной недвижимости, а с другой стороны, не позволяет органам местного самоуправления обладать достоверной градостроительной информацией о жилищном строительстве на территории муниципального образования, не позволяет надлежащим образом вести статистический учет жилищного фонда, создает выпадающие доходы местных бюджетов в связи с тем, что жилые дома до момента регистрации прав на них не являются объектами налогообложения.

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: 7447273@bk.ru**



Наталья Гребнева

руководитель обособленного подразделения

г. Владимир ПРАВОКАРД

ВНИМАНИЕ, СОБСТВЕННИКИ НЕДВИЖИМОСТИ! ВАЖНО ЗНАТЬ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ В 2025 ГОДУ

Владельцы земельных участков, жилых и садовых домов, а также других хозяйственных построек, с 1 марта 2025 года вступает в силу Федеральный закон от 26 декабря 2024 г. N 487-ФЗ, который вносит значительные изменения в правила эксплуатации вашей недвижимости. Обратите внимание на ключевые аспекты, которые могут повлиять на вашу собственность.

Существующий в настоящее время порядок эксплуатации зданий и сооружений не обязывает их ставить на государственный кадастровый учет и осуществлять регистрацию прав. При этом, по оценкам Росреестра, на территории каждого субъекта находится от 1 до 5 тыс. только индивидуальных жилых домов, не зарегистрированных в установленном порядке. При этом меры, обязывающие обеспечить их оформление, законодательством не предусмотрены.

Новый закон, во-первых, устанавливает, что если объект построен застройщиком с привлечением средств участников долевого строительства,

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: 7447273@bk.ru**



Светлана Кавиева

ООО «СК-Консалтинг», Партнер, руководитель
практики «Недвижимость и инвестиции» и
«Корпоративное право», <http://law-kazan.ru/>

26 декабря 2024 г. был опубликован Федеральный закон № 487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», который в том числе ввел обязательное межевание земельных участков и требование о регистрации индивидуальных жилых домов и других построек после завершения строительства.

В пояснительной записке к законопроекту указывается, что необходимость принятия закона обусловлена:

- значительным количеством земельных участков, границы которых не определены, что фактически не позволяет государству обеспечить надлежащий учет земельных ресурсов, прежде всего в части площади земель, принадлежащих частным лицам и находящихся в государственной или муниципальной собственности.
- наличием большого количества индивидуальных жилых домов, которые не стоят на государственном кадастровом учете и права на которые не зарегистрированы, что не дает государству обладать достоверной градостроительной информацией о жилищном строительстве на территории муниципального образования, не позволяет надлежащим образом ве-

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: 7447273@bk.ru**



Татьяна Новикова

юрист

Автостоянки и автомойки

Эксперт готов дать читателям более подробные устные
консультации на договорной основе.

Ждем запросы их на адрес: **7447273@bk.ru**

Бизнес предоставления услуг автостоянки и автомойки переживал разные времена. С какими проблемами сегодня сталкиваются предприниматели? Конкретные случаи кажутся простыми только на первый взгляд. Рассмотрим примеры из судебной практики.

САМОВОЛИЕ?

МТУ Росимущество (далее — истец) заявило иск к ИП Л. о признании автомойки самовольной постройкой и о ее сносе. Ответчик требования не признал.

Аргументы истца:

- В собственности РФ находится земельный участок (далее — Участок). Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: гостиничное обслуживание. На Участке расположен объект недвижимого имущества, принадлежащий на праве собственности ИП Л.
- Между истцом и ООО «К» заключен договор аренды Участка, согласно пункту 1.1 которого арендодатель предоставляет однократно для размещения объектов общественного питания, а арендатор принимает в аренду Участок.
- Договор зарегистрирован в установленном порядке.
- Соглашением о передаче прав и обязанностей по договору аренды Участка ООО передал все права и обязанности по договору ИП Л. (далее — Соглашение).

- На основании п. 3 Соглашения, в границах Участка расположен объект капитального строительства: модульный объект заводской сборки для обеспечения общественного питания.
- В феврале 2023 сотрудниками МТУ Росимущество произведен осмотр Участка и составлен акт. Установлено: в границах Участка находится металлическое модульное здание — автомойка и металлический вагон, то есть Участок используется не по целевому назначению и не в соответствии с видом разрешенного использования.
- ОКВЭД ИП Л. — деятельность гостиниц.
- Право собственности ИП Л. на автомойку зарегистрировано, как и сведения о дополнительных видах деятельности: мойка автотранспортных средств.
- Условиями Договора не предусмотрено право возводить на Участке иные объекты недвижимого имущества, поэтому автомойка имеет признаки самовольной постройки. ИП Л. уведомлен о необходимости сноса самовольной постройки в связи с нецелевым использованием арендуемого Участка.

Аргументы ответчика:

- ИП Л. направил отказ в удовлетворении требования.
- На момент проверки в границах Участка возведен объект недвижимости с видом разрешенного использования — нежилое строение.
- Право собственности зарегистрировано, но деятельность не велась по причине ремонта: устанавливалось оборудование и мебель для гостиничного обслуживания. В качестве дополнительных услуг, которые основной деятельностью не являются, для временно проживающих граждан оборудованы места стоянки транспорта и автомойка. Поскольку объект недвижимости не функционировал, услуги по предоставлению мест временного проживания и мойки автомобилей не оказывались.

- В настоящее время Участок используется в соответствии с условиями договора аренды, градостроительной документацией и разрешением на строительство, в границах Участка продолжается строительство комплекса, предназначенного для гостиничного обслуживания. В сведения об объекте недвижимости внесены изменения в части наименования объекта: «нежилое сооружение» изменено на «автомойка, хостел».

- Экспертизой сделаны выводы: объект находится на одном Участке со строящимся зданием гостиницы, отсутствуют нарушения градостроительных и технических регламентов, объект является объектом вспомогательного использования, у ответчика были все права произвести возведение спорного объекта.

Мнение суда¹:

- При заключении договора аренды собственник должен вполне определенно выражать свою волю на предоставление Участка в аренду для возведения строений конкретного типа².

- Экспертам задан вопрос: «Является ли здание объектом вспомогательного использования?» Ответ: «Здание является объектом вспомогательного использования и предназначено для обслуживания основного объекта». Но вспомогательный объект — автомойка, является действующим, а основной — гостиница, не введен в эксплуатацию. Таким образом, суд сделал вывод, что автомойка используется не как вспомогательный к строящемуся объекту, а как самостоятельный объект недвижимого имущества, размещение которого не соответствует виду разрешенного использования Участка. ИП Л. доказательств начала строительства здания гостиницы не представил.

**Полные тексты статей доступны только
для подписчиков.
Остальным желающим на платной основе.
Пишите: 7447273@bk.ru**

ПЕНСИЯ — КАК ЕЕ ЗАЩИТИТЬ ОТ СПИСАНИЯ ЗА НЕУПЛАТУ НАЛОГОВ ОТ ФНС И ПРИСТАВОВ

Ирина Олифирова

...ПРИСТАВЫ СОХРАНЯЮТ ЗА ПЕНСИОНЕРОМ СУММУ НЕ МЕНЬШУЮ, ЧЕМ ПРОЖИТОЧНЫЙ МИНИМУМ. ПОЭТОМУ ЕСЛИ У ДОЛЖНИКА МАЛЕНЬКАЯ ПЕНСИЯ, ТО ВЗЫСКИВАТЬ С НЕГО БУДУТ ТОЛЬКО ТУ ЧАСТЬ, КОТОРАЯ ПРЕВЫШАЕТ СУММУ ПРОЖИТОЧНОГО МИНИМУМА ДЛЯ ТРУДОСПОСОБНОГО НАСЕЛЕНИЯ...

...РАЗМЕР НЕПРИКОСНОВЕННОЙ СУММЫ МОЖЕТ БЫТЬ УВЕЛИЧЕН, ЕСЛИ НА ПОПЕЧЕНИИ ДОЛЖНИКА НАХОДЯТСЯ ИЖДИВЕНЦЫ...

...БАНК БУДЕТ СОХРАНЯТЬ ПРОЖИТОЧНЫЙ МИНИМУМ НА СЧЕТЕ ДО КОНЦА МЕСЯЦА. ЕСЛИ ДОЛЖНИК НЕ ВОСПОЛЬЗУЕТСЯ СОХРАНЕННЫМИ ДЕНЬГАМИ, ТО 1 ЧИСЛА СЛЕДУЮЩЕГО МЕСЯЦА БАНК СПИШЕТ ИХ В СЧЕТ ЗАДОЛЖЕННОСТИ...

ПОДАРКИ ВСЕМ ПОДПИСЧИКАМ В 2025 г

Пришлите нам на **7447273@bk.ru**
ваш электронный адрес и редакция будет
вам дарить весь год новые журналы:

Мастер продаж

Ай Ти ревью

Коммерческие споры

Клуб главных бухгалтеров

БИЗНЕС-ВСТРЕЧИ также для вас **БЕСПЛАТНО**

В январе:

-  **Зарплаты топов**
-  **Цветы в саду предпринимателя**
-  **Амбициозные задачи топам — супер мотивация**

В феврале:

-  **Сокращение персонала Газпрома и др**
-  **ИИ&рекрутмент**
-  **Скидки в продажах**
-  **HR brand — парус или весло**
-  **Маркетплейсы сегодня — узкие места**

Темы в марте запрашивайте — **7447273@bk.ru**

Бизнес-встречи проходят в зум в формате
дискуссии экспертов. Время 2 часа

ТОП ПРУДОВОЕ ПРАВО

№ **1** (294)

ЯНВАРЬ 2025

Подписные индексы: «Почта России» – 99724 Урал-Пресс: 47489

Татьяна Кочанова

Изменения в трудовом законодательстве за декабрь 2024 года

Ирина Олифирова

Пенсия — как ее защитить от списания за неуплату налогов от фнс и приставов

Виктория Мариновская

Экспертиза в трудовом споре по делам об увольнении. Судебная практика споров, в рамках которых была применена судебная экспертиза

Татьяна Човикова

Сверхнормативный простой вагонов

Алексей Оносов

Управленческий учет в компании

Евгений Корнев, Петр Мацкевич, Надежда Маняхина

Договор — не приговор. Когда ТД (трудовой договор) в отдельных пунктах суды признают неправомерным?

В следующем номере



читайте

-  **Самострой наш, самострой**
-  **Успешная схема мошенников по отъему жилья без нашего участия**
-  **Арендаторы, которых нельзя заселять. Задай эти вопросы арендатору, чтобы не было проблем**
-  **Как легально кидают на покупке недвижимости в России в 2025 году?**
-  **Содержать одну «кофе-точку» более прибыльно, чем управлять десятью домами**
-  **Дачи могут прекратить свое существование! СНТ объединяют с поселками**
-  **Внесудебное взыскание налогов. О чём важно помнить**

WWW.TOP-PERSONAL.RU