

Информационное письмо

Изменения законодательства и актуальная судебная практика в сфере недвижимости

21 февраля 2019

Уважаемые дамы и господа!

Обращаем Ваше внимание на некоторые последние изменения законодательства и актуальную судебную практику в сфере недвижимости.

С 1 июля 2019 г.¹ вступают в силу изменения в сфере долевого строительства, ключевым из которых является переход на проектное финансирование и использование эскроу-счетов для всех проектов строительства многоквартирных домов, вне зависимости от даты начала их реализации. Закон также содержит многочисленные иные изменения, в том числе уточняющие требования к застройщикам, закрепляющие положения о деятельности публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» и т.д. Требование о расчетах с использованием эскроу не будет распространяться только на достраиваемые объекты жилищного строительства, находящиеся в высокой стадии готовности. Критерии таких объектов будут утверждены Правительством РФ.

С 1 февраля 2019 г.² в обязанности нотариусов входит регистрация прав в Росреестр по удостоверенной ими сделке. После завершения сделки с недвижимостью нотариус обязан самостоятельно и незамедлительно передать сведения в Росреестр. Передача может быть осуществлена посредством электронной связи. Указанное распространяется и на другие действия нотариуса в отношении недвижимости, например, выдачу Свидетельства о праве на наследство.

Интересно, что стороны могут возразить против подачи документов нотариусом или установить иные специальные сроки подачи заявления.

С 8 января 2019 г.³ уточнены правила продления договоров аренды государственного имущества. В соответствии с внесенными поправками без торгов может быть продлен договор аренды, который был заключен до 2 июля 2008 года. Ранее возможность продления сроков аренды без проведения торгов существовала только в отношении договоров, заключенных после этой даты. Обязательными условиями продления являются надлежащее исполнение обязательств арендатором и определение размера арендной платы на новый период по результатам рыночной оценки.

С 08 января 2019 г.⁴ ЖК РФ регулирует перепланировку не только жилых, но и нежилых помещений в многоквартирных домах. Так, в статьях ЖК РФ, касающихся проведения перепланировок и переустройства в многоквартирных домах, термин "жилое помещение" заменяется на "помещение в многоквартирном доме", т.е. устанавливается единый порядок организации проведения переустройства и/или перепланировки помещений в многоквартирном доме. Отметим, что проект закона № 604253-7 об ответственности юридических лиц за самовольные переустройство (перепланировку) помещения в многоквартирном доме (в виде штрафа от сорока до пятидесяти тысяч рублей) находится на стадии предварительного рассмотрения в Государственной Думе.

С 1 января 2019 г.⁵ нерезиденты, владеющие недвижимостью более минимального срока владения (три года или пять лет, в зависимости от ситуации), смогут не платить НДФЛ при продаже объекта. Ранее доход нерезидента от продажи недвижимости облагался по ставке 30% вне зависимости от срока владения активом.

¹ Федеральный закон от 25.12.2018 № 478-ФЗ

² Федеральный закон от 03.08.2018 № 338-ФЗ

³ Федеральный закон от 27.12.2018 № 572-ФЗ

⁴ Федеральный закон от 27.12.2018 № 558-ФЗ

⁵ Федеральный закон от 27.11.2018 № 424-ФЗ

Обращаем Ваше внимание, что в случае продажи имущества, находившегося в собственности менее установленных сроков, налоговые нерезиденты по-прежнему не смогут уменьшать налогооблагаемую базу на расходы, понесенные на его приобретение, и использовать другие имущественные вычеты. Также отметим, что воспользоваться освобождением от налогообложения возможно только в отношении доходов, полученных от продажи имущества после 1 января 2019 г.

Также с 1 января 2019 г.⁶ вступили в силу ряд изменений в отношении налоговой базы на недвижимость. Так, в случае изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения по решению комиссии по рассмотрению споров или решению суда, новые сведения о кадастровой стоимости, внесенные в ЕГРН, учитываются при определении налоговой базы, начиная с даты начала применения для целей налогообложения кадастровой стоимости, являющейся предметом оспаривания. По ранее действовавшим правилам пересмотренный размер кадастровой стоимости применялся с начала налогового периода, в котором было подано заявление об оспаривании первоначально установленной кадастровой стоимости. Так, если кадастровая стоимость была установлена в 2017 году и впоследствии оспорена в 2018 году, то перерасчет можно было произвести только за 2018 год.

Также в случае изменения качественных или количественных характеристик объекта налогообложения корректировка кадастровой стоимости будет учитываться со дня внесения сведений в ЕГРН, являющихся основанием для корректировки.

29 декабря 2018 г.⁷ Правительство РФ утвердило правила предоставления сведений из Единого государственного реестра записей актов гражданского состояния (ЕГР ЗАГС). Правила вступили в силу 04 января 2019 года. Информацию из реестра могут получить физлица (в отношении самих себя и в отношении своих несовершеннолетних детей) или уполномоченные органы по запросу в ФНС, а также нотариусы в связи с совершаемыми нотариальными действиями. В частности, нотариус с помощью сведений реестра может установить следующие обстоятельства: наличие зарегистрированного брака у заявителя, факт и время открытия наследства, полномочия законного представителя недееспособного

лица и др. Сведения об актах гражданского состояния важны при установлении семейного положения отчуждателя (продавца) в сделках с недвижимостью и долями в ООО.

25 декабря 2018 г.⁸ Пленум Верховного Суда РФ разъяснил некоторые правила заключения и толкования договоров. В частности, судом указано, что по результатам рассмотрения спора о понуждении к заключению основного договора суд выносит решение, в резолютивной части которого указывается предмет и определяются условия основного договора, а также указывается момент, с которого данный договор считается заключенным. Данное решение является основанием для государственной регистрации договора (если применимо).

Судом также установлено, что предварительные договоры, устанавливающие обязанность приобретателя имущества до заключения основного договора уплатить цену имущества или существенную ее часть, следует квалифицировать как договор купли-продажи с условием о предварительной оплате.

Важным разъяснением является указание, что к случаям, когда продаются акции или доли участия в ООО и продавец предоставляет информацию в отношении характеристик хозяйственного общества и состава его активов, подлежат применению как нормы о качестве товара, так и специальные согласованные меры ответственности. Если же заверение предоставлено стороной относительно обстоятельств, непосредственно не связанных с предметом договора, но имеющих значение для его заключения, исполнения или прекращения, то в случае недостоверности такого заверения применяется статья 431.2 ГК РФ, а также положения об ответственности за нарушение обязательств (глава 25 ГК РФ). Приведены примеры, в частности: заверения информацию относительно своего финансового состояния, наличия соответствующих лицензий и т.п., если эти обстоятельства имеют значение для соответствующих договорных обязательств.

Данные разъяснения имеют существенное значение с учетом широкого применения заверений в сделках с недвижимостью (как в форме корпоративного поглощения, так и "asset deals").

5 декабря 2018 г.⁹ Верховный Суд РФ при рассмотрении дела об отказе в регистрации по

⁶ Федеральный закон от 03.08.2018 № 334-ФЗ

⁷ Постановление Правительства РФ от 29.12.2018 N 1746

⁸ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 N 49

⁹ Определение ВС РФ от 05.12.2018 N 67-КГ18-20

причине того, что регистратор счел объект самовольной постройкой, напомнил, что зарегистрированное право может быть оспорено только в суде. Регистратор не вправе давать

ему оценку, это выходит за пределы его полномочий.

Надеемся, предоставленная информация окажется для Вас полезной. Если кто-то из Ваших коллег также хотел бы получать наши информационные письма, пожалуйста, направьте нам его электронный адрес в ответ на это сообщение. Если Вы хотите больше узнать о нашей **Практике Недвижимости**, пожалуйста, сообщите об этом в ответном письме — мы будем рады направить Вам наши материалы.

Примечание: Обращаем Ваше внимание на то, что вся информация была взята из открытых источников. Автор данного письма не несет ответственность за последствия, возникшие в результате принятия решений на основе данной информации.

В случае возникновения вопросов, пожалуйста, свяжитесь с Партнером АЛРУД

С уважением,
Юридическая фирма АЛРУД



**Андрей
Жарский**

Партнер, Адвокат, к.ю.н.
Руководитель практики
Недвижимость

E: andrey.zharskiy@alrud.com