

Вадим ШАБАЛИН

САМ СЕБЕ РИЭЛТОР

Часть 2

Под редакцией
Сергея Прокофьева

Юридическая
и судебная практика
по недвижимости



VIDEOKNIGA.TV

Сам себе риэлтор

Вадим Шабалин

**Сам себе риэлтор. Юридическая
и судебная практика**

Издательство "Филинь"

2016

УДК 339.187.64+347.451.41
ББК 65.225.2+67.404.212.47

Шабалин В. Г.

Сам себе риэлтор. Юридическая и судебная практика /
В. Г. Шабалин — Издательство "Филинь", 2016 — (Сам себе
риэлтор)

ISBN 978-5-9216-0096-6

Книга адресована тем гражданам, кто решил самостоятельно совершить сделки с недвижимостью (купить, продать квартиру, комнату или дом; выехать из коммуналки, приобрести жилплощадь в новостройке), однако не имеет необходимых для этого правовых знаний и практических навыков, в первую очередь по оформлению сделки. Автор, один из ведущих юристов-практиков в сфере недвижимости, рассматривает вопросы из своей авторской почты и дает подробные ответы на них. Книга написана доступным языком и предназначена для широкого круга читателей. Настоящее издание является второй частью новой серии «Сам себе риэлтор» и логическим продолжением книг серии «Сделки с недвижимостью», вышедших в 1997–2016 гг. Компакт-диск прилагается только к печатному изданию.

УДК 339.187.64+347.451.41
ББК 65.225.2+67.404.212.47

ISBN 978-5-9216-0096-6

© Шабалин В. Г., 2016
© Издательство "Филинь", 2016

Содержание

От редактора	6
Введение	7
Часть II	9
Глава 2.1. Жилищное законодательство	9
Глава 2.2. Приватизация – расприватизация	17
Конец ознакомительного фрагмента.	19

Вадим Шабалин

Сам себе риэлтор. Юридическая и судебная практика. Часть 2

Агентство СІР РГБ



Под редакцией С. В. Прокофьева

Сведения об авторе и редакторе:

Шабалин В. Г. – кандидат юридических наук, практикующий юрист на рынке недвижимости, руководитель авторского коллектива серии книг «Сделки с недвижимостью». www.zsrd.ru, тел. (495) 506-20-90

Прокофьев С. В. – вице-президент Гильдии риэлторов Московской области, автор проекта «103 вебинара риэлтору». crt-vostok.ru

От редактора

У Вас в руках вторая часть книги «Сам себе риэлтор. Юридическая и судебная практика». Ее название привлекло вас, заинтересовало. Вы полны желания, наконец решить свой квартирный вопрос.

Кому полезна книга

Книга поможет лично Вам улучшить жилищные условия без переплаты и получить наилучший для Вашего бюджета вариант.

О книге

Рынок недвижимости стремительно изменяется, одни вопросы утрачивают актуальность, им на смену приходят новые ситуации, неразрешимые без рекомендации эксперта. Серия из четырех «карманных» книг и электронный комплект к ним основаны на бестселлере Вадима ШАБАЛИНА «Сделки с недвижимостью на первичном и вторичном рынке», выдержавшем 18 изданий с 1997 по 2014 гг.

Об авторе

Вадим Геннадьевич ШАБАЛИН – практикующий юрист, к.ю.н., лидер авторского коллектива серии книг «Сделки с недвижимостью», популярный бизнес-тренер для профессиональных риэлторов в ЦРТ ВОСТОК. В профессии уже почти 25 лет.

Купите книгу сейчас!

Эта книга стоит как чашка кофе, а сэкономит Вам больше месячной зарплаты и предостережет от непоправимых ошибок.

Вы узнаете

- ЧТО нужно сделать (и чего делать НЕЛЬЗЯ) при проведении своей сделки с недвижимостью;
- Почему юристы и адвокаты так много просят за свои услуги;
- Начнете понимать, когда лучше действовать самостоятельно, а на какие работы лучше пригласить специалиста и как грамотно контролировать его действия.

С уважением,

Сергей ПРОКОФЬЕВ

автор проекта «103 вебинара риэлтору»



Введение

Согласно вездесущей статистике, каждая московская квартира меняет своих хозяев раз в 9—10 лет. Если Вы, глубокоуважаемый читатель, достигли совершеннолетия (не говоря уже о более почтенном возрасте), то наверняка Вам приходилось переезжать с одного места жительства на другое. Вспомните, что пришлось при этом пережить!

Недаром в народе говорят, что два переезда равносильны одному пожару, особенно в наше беспокойное время, когда прибыльный рынок недвижимости притягивает к себе, как магнит, множество мошенников. Как показывает практика, проблемы с криминальными элементами при решении жилищных вопросов возникают у граждан, не владеющих информацией о том, каковы «правила игры» на рынке недвижимости, что и в какой последовательности необходимо делать по своему варианту (и что делать категорически нельзя), а также слабо разбирающихся в том, куда и к кому обратиться за помощью.

РЕЧЬ В КНИГЕ ПОЙДЕТ О ТОМ, КАК:

- разобраться в хитросплетениях гражданского и жилищного законодательства;
- правильно приватизировать свою муниципальную квартиру;
- грамотно выбрать схему и вариант ее отчуждения;
- найти подходящего партнера и подписать с ним договор;
- приобретателю проверить выбранный вариант на юридическую и криминальную чистоту;
- безусловно оформить сделку, минимизировав при этом риски;
- контролировать действия специалистов (юриста, риэлтора);
- построить свои взаимоотношения с нотариусами, адвокатами, чиновниками и представителями правоохранительных органов.

И САМОЕ ГЛАВНОЕ – ОСТАТЬСЯ С КВАРТИРОЙ ИЛИ ПРИ ДЕНЬГАХ!

Обязательно смотрите главы, посвященные действиям Ваших оппонентов (например, если Вы, уважаемый читатель, – продавец, тщательно изучите рекомендации для покупателей, ведь Вам необходимо знать их основные психологические приемы).

Еще одно замечание: в тексте книги, приведенных таблицах и расчетах иногда указываются рыночные цены разных объектов недвижимости. Естественно, эти данные берутся на момент сдачи издания в печать (начало 2016 г.). В дальнейшем ценовая ситуация будет другая, так что следите за ее изменениями!

В таблицах и приложениях приведено большое количество фактического материала, используемого при совершении сделок с недвижимостью. Надеемся, что эти данные помогут Вам сэкономить силы, время и деньги.

Настоящая книга является второй в новой массовой серии «Сам себе риэлтор», которая создана автором на основе бестселлера «Сделки с недвижимостью в вопросах и ответах». издававшегося в 1997–2014 гг. В тексте имеются ссылки на главы не только первой (например, 1.11), но и третьей и четвертой частей (3.8, 4.16 и т. д.), которые сейчас готовятся к печати и выйдут позже. Ждем от Вас, уважаемые читатели, новых интересных вопросов (не только юридических) и практических ситуаций, с которыми пришлось столкнуться! Всю информацию направляйте на портал videokniga.tv (раздел «Задать вопрос») или в соцсети автору.

Итак, глубокоуважаемый читатель, в добрый путь!

**Хотите стать
УСПЕШНЫМ РИЭЛТОРОМ?**

А также
**оценщиком, юристом,
девелопером,
специалистом по рекламе?**

(495) 507-68-86  (495) 585-83-80

www.zsrd.ru

**ОБУЧЕНИЕ
И ТРУДОУСТРОЙСТВО
в лучшие агентства
недвижимости
Москвы и Подмосковья**

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ БРОКЕРА
ВОЗМОЖНА СДАЧА ЭКЗАМЕНОВ ЭКСТЕРНОМ

Часть II

Юридическая и судебная практика

Глава 2.1. Жилищное законодательство



Что входит в так называемый «пакет жилищных законов», принятие которого, по уверениям Правительства, приведет к формированию рынка доступного жилья?

В период 2004–2015 гг. были приняты и вступили в законную силу более 30 нормативных актов, регулирующих правоотношения в жилищной и жилищно-коммунальной сфере (так называемый «Жилищный пакет»).

Большинство законов из вышеупомянутого «пакета» весьма противоречивы. С одной стороны, они содержат ряд положений, делающих покупку жилья для граждан более доступной, а также дают больше гарантий добросовестным приобретателям недвижимости. С другой стороны, содержат ряд непопулярных мер и положений, направленных в первую очередь против малоимущих и социально незащищенных граждан, что, безусловно, является продолжением правительственной политики «минимизации льгот» в жилищной и жилищно-коммунальной сфере. В настоящий момент (начало 2016 г. – *прим. ред.*) на рассмотрении в Государственной Думе находятся очередные существенные изменения и дополнения к законам из «Жилищного пакета», которые вызваны практикой их применения. Скорее всего, указанные изменения будут приняты весной 2016 г. Краткие сведения об основных законах в области недвижимости приведены в таблице 2.1.



Для чего нужно введение поправок в Гражданский кодекс РФ? Какие из них непосредственно затрагивают сферу недвижимости и строительства?

Реформа гражданского законодательства РФ и соответствующей правоприменительной практики назрела уже давно: ведь ГК РФ, особенно часть первая (1995) и часть вторая (1996) действуют уже почти 20 лет и отдельные их положения не только утратили актуальность, но и попросту устарели. Поэтому в 2010–14 гг. под руководством Комитета по законодательству Госдумы была проведена большая работа (изменения были предложены в 830 статьях ГК), которые стали, хотя и медленно, внедряться на практике. Давайте подробнее остановимся на тех из них, которые касаются вопросов недвижимости и строительства.

Таблица 2.1

КОДИФИКАЦИЯ ОСНОВНЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ ЗАКОНОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Разделы	ФЗ Действующие (* — изменяемые)	Отменяемые	Вводимые (* — уже приняты)
1. Общегражданские	* Гражданский кодекс РФ Гражданско-процессуальный кодекс РФ * О защите прав потребителей (2300-1 07.02.92) О праве на свободу передвижения (5242-1 25.06.93) Семейный кодекс РФ Кодекс об административных правонарушениях		* Лесной кодекс РФ. * Изменения в ГК РФ.
2. Жилые и жилищно-коммунальные	* Жилищный кодекс РФ * Об участии в долевом строительстве (214-ФЗ 30.12.04)	Жилищный кодекс РСФСР. О федеральной жилищной политике (4218-1 24.12.92). О приватизации жилищного фонда в РФ (1541-1 07.09.91). О товариществах собственников жилья (72-ФЗ 15.05.96)	* Изменения в ЖК РФ. * О капремонте (271-ФЗ 25.12.12). * Об основах регулирования тарифов ЖКХ (210-ФЗ 30.12.04). * О деприватизации
3. Земельные	* Земельный кодекс РФ * О земельно-сельскохозяйственном (101-ФЗ 24.06.02) * О НКХ (74-ФЗ 11.06.03) * О ЛПХ (112-ФЗ 07.07.03) * О садоводческих, огородных и дачных кооперативах граждан (66-ФЗ 15.04.98) * О переводе земель (172-ФЗ 21.12.04)	О плате за землю (1738-1 11.10.91) О государственном земельном кадастре (28-ФЗ 02.01.00)	* Об упрощенном порядке оформления (дачной амнистии) (93-ФЗ 30.06.06). * О государственном кадастре недвижимости (221-ФЗ 24.07.07). * Изменения в ЗК РФ (171-ФЗ 23.06.14)

Разделы	ФЗ Действующие (* — изменяемые)	Отменяемые	Вводимые (* — уже приняты)
4. Финансы и налоги	* Налоговый кодекс РФ * Бюджетный кодекс РФ * Об ипотеке (102-ФЗ 16.07.98) * Об инвестиционной деятельности в РФ (39-ФЗ 25.02.99) * Об ипотечных ценных бумагах (152-ФЗ 11.11.03) * О банкротстве (127-ФЗ 26.10.02) * Об организации страхового дела (4015-1 27.11.92)	О налогах на наследование и дарение (2020-1 12.12.91) О госпошлине (2005-1 09.12.91) О КИП (117-ФЗ 07.08.01) О налоге на имущество физических лиц (2003-1 08.12.91)	* О строительно-сберегательных кассах * О кредитных историях (218-ФЗ 30.12.04) * О жилищно-накопительных кооперативах (215-ФЗ 30.12.04) * О налоге на дарение и отмене налога на наследование (78-ФЗ 01.07.05) * О кредитных кооперативах (190-ФЗ 18.07.09) * О налоге на имущество (НКО) (284-ФЗ 04.10.14) * О налоговых вычетах (382-ФЗ 29.11.14) * О банкротстве физлиц
5. Льготы	О связи (126-ФЗ 07.07.03) О статусе военнослужащих (76-ФЗ 27.05.98) О беженцах (95-ФЗ 28.06.07) О вынужденных переселенцах (202-ФЗ 20.12.95) О защите инвалидов (181-ФЗ 24.11.95) О ветеранах (5-ФЗ 12.01.95) О чернобыльцах (1244-1 15.05.91)		* О минимальном налоге (122-ФЗ 22.08.04) * Об оверле и повелительстве (48-ФЗ 24.04.08) * О содействии развитию жилищного строительства (161-ФЗ 24.07.08)
6. Прочие	О госрегистрации недвижимости (122-ФЗ 21.07.97) * Об оценочной деятельности (135-ФЗ 29.07.98) * О лицензировании (80-ФЗ 02.07.05) * Основы законодательства о нотариате (4462-1 11.02.93)		* О риэлторской деятельности * Градостроительный кодекс РФ (новая редакция) * О перерегистрации ООО (312-ФЗ 30.12.08) * О нотариате (457-ФЗ 29.12.14, 391-ФЗ 29.12.15)

Примечания:

1. Названия законов приведены с сокращениями. Полные названия можно посмотреть по номеру.
2. Таблица составлена по состоянию на 01.02.2016 г.

1. Отмена госрегистрации сделок.

С 01.03.2013 г. отменена система «двойной» госрегистрации (подробнее см. главу 1.11) недвижимого имущества, перечисленного в статьях 558, 560, 574, 584, 609, 651, 658 ГК РФ, т. е. купли-продажи, дарения, мены, ренты, пожизненного содержания с иждивением, а именно: регистрации будет подлежать только переход права, а не сделка как таковая. При этом соответствующий договор, подписанный сторонами, будет считаться заключенным с момента подписания, а не госрегистрации, как это было ранее.

Однако, в ряде федеральных законов по-прежнему остаются нормы, обязывающие осуществлять госрегистрацию отдельных видов договоров и аксессуарных сделок по ним, а именно:

- договора долевого участия в строительстве (см. главу 3.12 третьей части книги);
- договора ипотеки (см. главу 3.21);
- договоров аренды и найма (с 22.07.2014 г.) на срок более 1 года;
- договора безвозмездного срочного пользования земельным участком на срок более 1 года;
- договора доверительного управления.

В указанных случаях договор считается заключенным и вступает в силу с момента его госрегистрации, как это было и ранее.

2. Необязательность нотариального оформления всех сделок.

В новой статье 8.1 ГК РФ сохранилась ранее действующая норма ст. 163 ГК РФ: нотариальное удостоверение сделок, влекущее возникновение, изменение или прекращение прав на недвижимое имущество: требуется лишь в случаях, предусмотренных законом (подробнее об этом см. главу 1.10) или соглашением сторон, т. е. для большинства сделок, сохранена простая письменная форма – ППФ.

3. Принцип публичной достоверности реестра.

В статье 8.1 ГК РФ закреплён принцип публичной достоверности госреестра (в случае недвижимого имущества это ЕГРП и ГКН, см. главу 1.11), согласно которому любое добросовестное лицо может полагаться на истинность записи, сделанной в соответствующем реестре. Недобросовестное же лицо (которому известно или должно быть известно о недостоверности указанной записи), судебную защиту на основании записи в реестре получить не может.

4. Отметки о возражении по поводу записи в ЕГРП или ГКН.

В соответствии с абзацем 3 пункта 7 статьи 8.1 ГК РФ лицо, считающее, что его право на недвижимое имущество нарушено, может внести в госреестр отметки о возражении в отношении соответствующего права. Эта новелла в какой-то степени узаконивает т. н. «информационную блокировку», которая использовалась до марта 2013 г. органами госрегистрации, однако срок действия возражения теперь будет составлять 3 месяца, в течение которых правопритязатель обязан подать иск об оспаривании соответствующего права в суд. При наличии такого возражения приобретатель этого имущества уже не может считаться добросовестным (подробнее об этом в главе 2.16).

5. Крестьянское (фермерское) хозяйство.

В соответствии с новой статьей 86.1 ГК РФ установлена возможность государственной регистрации крестьянского фермерского хозяйства (КФХ) в качестве юридического лица. При этом гражданин может быть членом только одного КФХ, зарегистрированного в качестве юрлица.

Также, согласно п.п. 1 и 2 ст. 4 Закона о фермерском хозяйстве¹, в случае создания КФХ несколькими гражданами, между ними заключается соглашение о создании фермерского хозяйства, а в случае создания фермерского хозяйства одним гражданином заключение соглашения не требуется.

Закон также допускает данную форму крестьянского (фермерского) хозяйства, но не указывает на необходимость родственной или свойственной связи между его членами (п. 4 ст. 23 ГК РФ в редакции нового закона).

Также закон предусматривает, что главой крестьянского (фермерского) хозяйства может быть гражданин, зарегистрированный в качестве индивидуального предпринимателя.

Также в закон о КФХ введена новелла, что при обращении взыскания кредиторов хозяйства на земельный участок, находящийся в собственности КФХ, таковой подлежит продаже с публичных торгов в пользу лица, которое, в соответствии с законом, обязано продолжать использование участка по его целевому назначению. Члены КФХ при этом несут по обязательствам такого третьего лица субсидиарную ответственность (подробнее об этом см. главу 2.18).

6. Решения собраний.

Согласно новой редакции статьи 2 ГК РФ, корпоративные отношения также становятся предметом гражданского права. Глава 9–1 ГК ввела новое основание возникновения прав и обязанностей – решения собраний в случаях, предусмотренных законом. Также в эту главу введены положения, признающие подобные решения недействительными (оспоримыми и ничтожными).

7. Сделки и их недействительность.

¹ Федеральный закон № 74-ФЗ от 11.06.2003 г. «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (в ред. от 23.06.2014 г.).

В новой редакции ГК серьезной доработке подвергся раздел 9 «Сделки», особенно подраздел 2 «Недействительность сделок». Более подробно об этом у нас пойдет речь в главе 2.16 нашей книги.

8. Представительство и доверенности.

Существенной переработке подвергся раздел 10 «Представительство. Доверенность». С введением этих изменений срок доверенности не ограничивается, как это было ранее, тремя годами (за исключением случаев, указанных в законе). Также изменился порядок передоверия и прекращения доверенности, возникло понятие безотзывной доверенности. Более подробно об этом у нас пойдет речь в главе 2.12 нашей книги.

9. Прекращение права собственности.

Существенные изменения внесены в главу 15 ГК «Прекращение права собственности», в первую очередь в части изъятия земельных участков под государственные и муниципальные нужды, а также отчуждения объектов незавершенного строительства, которые далее не возводятся.

10. Залог, в том числе и недвижимого имущества.

Соответствующий раздел ГК (статьи 334–358) фактически введен заново. Однако в отношении недвижимого имущества он действует только в части, не противоречащей закону 102-ФЗ об ипотеке².

11. Существенные изменения в обязательственном праве.

С 01.06.2015 года начали действовать поправки в раздел III части 1 ГК РФ об исполнении обязательств, их обеспечении, перемене лиц в обязательстве и их прекращении. По общему правилу новые положения применяются к правоотношениям, которые возникли после указанной даты.

12. Изменения в договорном праве.

Также серьезные изменения внесены в главы 27–29 ГК РФ, посвященные заключению, изменению и расторжению договоров. В частности, появились также понятия, как рыночный, опционный, абонентский договоры; изменились положения о предварительном договоре. Также существенно изменены договорные отношения между предпринимателями. Более подробно обо всем этом у нас пойдет речь в главе 2.18 нашей книги.



Какие изменения вносятся в Земельный кодекс? Есть ли уже практика их применения?

Действительно, во второй половине 2014 г. было принято несколько законов, которыми внесены существенные изменения в Земельный кодекс. Изменения касаются в первую очередь пересмотра отношений между государством и гражданами, а также юридическими лицами в части предоставления и изъятия участков.

Самые масштабные изменения внесены законом 171-ФЗ³ и вступили в силу с 01.03.2015 г. Таких изменений, с точки зрения их содержания, Земельному кодексу доньше было не известно. По своему масштабу и характеру их можно сравнить разве что с реформой гражданского законодательства, стартовавшей в конце 2013 года.

За время действия Земельного кодекса у предпринимателей и граждан выработалось устойчивое мнение, что земля достается только избранным и за взятки, а потому нет смысла обращаться в государственные и муниципальные органы за предоставлением земельных участков. В отдельных регионах, например в Подмосковье, на практике так и есть. Правда, сегодня трудно сказать, как улучшится правовое регулирование в сфере землепользования в результате

² Федеральный закон № 102-ФЗ от 21.07.1997 г. «Об ипотеке (залоге) недвижимого имущества» (в ред. от 06.04.2015 г.).

³ Федеральный закон № 171-ФЗ от 23.06.2014 г. «О внесении изменений в ЗК РФ...»

этой реформы. Но то, что все принятые изменения в Земельный кодекс направлены на защиту прав граждан – это факт.

Итак, что нового нас ожидает в 2015–2016 гг.? По порядку о самом важном:

1. Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Законодательно закреплено универсальное правило предоставления государственных и муниципальных земель на торгах, в форме аукциона. Отныне по общему правилу все земельные участки будут предоставляться только так. Сама процедура торгов будет детальным образом прописана в подзаконных актах.

Отказать в предоставлении земельного участка теперь намного сложнее. Основания для отказа прямо указаны в ЗК и носят исчерпывающий характер.

Без торгов земля может быть предоставлена только в прямо оговоренных ЗК случаях. Например, такие исключения будут касаться предоставления земли под размещение социально важных объектов или предоставление земли льготным категориям населения (в частности, семьям, имеющих 3-х и более детей) и т. д.

Для целей строительства многоквартирных домов земельный участок из государственной или муниципальной собственности теперь может быть предоставлен только на праве срочной аренды. Правда, если право собственности застройщиком на участок было оформлено ранее, то оно сохраняется.

2. Обмен земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности.

Институт обмена земельными участками между государством и частным собственником является новеллой для российских земельных отношений. Предусмотрено два случая, когда возможен такой обмен:

- в случае изъятия земельного участка для государственных нужд;
- если земельный участок, находящийся в частной собственности, предназначен в соответствии с утвержденными проектом планировки и проектом межевания территории для размещения объекта социальной инфраструктуры (если размещение такого объекта необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты.

Насколько такой институт обмена будет эффективен, сказать трудно, ведь строго формально ЗК РФ позволяет государству предложить обменять частному собственнику ликвидный участок в населенном пункте на государственные земли сельхозназначения, ведь уравнивать цену можно путем увеличения размера предоставляемых взамен сельхозугодий. Это банальный пример того, как цена земельных участков будет одинаковой, но ценность их от этого не изменится и никогда такие участки не будут равноценными. Возможен и обратный сценарий, когда, допустим, в целях прокладки газопровода у частного собственника изымают сельхозугодия, а в обмен предлагают более ликвидный участок в черте населенного пункта.

Вышесказанное не демонстрирует беспомощность частных собственников, ведь у них всегда есть альтернативное право продать свой земельный участок по рыночной стоимости (если быть точнее – требовать компенсации) при изъятии для государственных нужд. При этом такой «обмен землями» позволяет задуматься о возможных согласованных схемах между отдельными чиновниками и частными собственниками.

3. Перераспределение земель между участниками земельных отношений.

В результате развития застройки территорий необходимость в урегулировании процедуры перераспределения земель и (или) земельных участков принадлежащих разным собственникам (собственникам разных «уровней»: публичному и частному) появилась довольно давно. Если между публичными собственниками перераспределение каким-то образом еще

могло происходить, пусть и по другим правилам, чем это будет теперь (речь идет о возможной безвозмездной передаче земель между государством и муниципалитетами), что в итоге позволяло получить желаемый результат перераспределения, то между частным и публичным собственником «заменить» процедуру перераспределения было нечем. Даже там, где такое перераспределение было необходимым, например, в ходе комплексной застройки территории, где в целях градостроительных нормативов требовалось немного «передвинуть» объект строительства, либо совершить отступы и т. д., частные собственники были вынуждены прибегать к процедуре предоставления земельных участков, либо использовать процедуру уточнения границ земельного участка с изменением конфигурации, но без изменения площади. Всё это приводило к тому, что образовывались различные вклинивания, изломанности границ и т. д.

Таким образом, ранее возникавшие проблемы, которые по большому счету были техническими, но порождали массу различных проволочек, теперь должны быть решены с применением процедуры перераспределения земель и (или) земельных участков.

4. Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута.

На законодательном уровне теперь закреплена возможность в определенных случаях (например: для ремонта линейных объектов, размещения рекламных конструкций, осуществления геологического изучения недр и т. д.) использовать земли или земельных участки, не обладая в отношении таких земель (земельных участков) правом владения. В отношении таких земель и земельных участков процедуры выделения и предоставления проводиться не будут, а соответственно и какой-либо гражданско-правовой сделки в основе взаимоотношений пользователя и государства (муниципалитета) не будет. Лицо будет иметь право использовать земельный участок, для вышеуказанной цели, только на основании специального разрешения уполномоченного органа, выдаваемого в административном порядке.

С появлением данной правовой конструкции ожидается упорядоченность в отношениях публичной власти и пользователей в регулировании подобных ситуаций. До настоящего времени практика была весьма противоречивой, что настораживало всех пользователей, в каждом регионе по-разному относились к тому, нужно ли арендовать 0,5 кв.м. под рекламную конструкцию или нет, если да, то как производить предоставление такого участка (сформировать участок такой площади технически невозможно).

К сожалению, ничего не говорится о плате за пользование землей при этом механизме. Согласно одному из принципов земельного законодательства любое использование земли осуществляется за плату. Вместе с этим ЗК, как до, так и после изменений в нем, устанавливает только две формы платы – земельный налог и арендную плату. Отсюда вопрос, какую плату по своей правовой природе должен вносить пользователь земель или земельных участков, использование которых осуществляется на основании специального разрешения уполномоченного органа (без процедуры предоставления). Теоретически это могла бы быть и арендная плата, но с точки зрения формальной логики арендная плата должна вноситься за предмет аренды. В рассматриваемой ситуации разрешение для использования может выдаваться и в отношении земель, не прошедших государственных кадастровый учет, т. е. на несформированные участки, которые не являются вещью в понимании гражданского и земельного законодательства, а потому вопрос арендной платы в отношении таких земель очень дискуссионный.

* * *

Помимо описанных основных моментов изменения земельного законодательства, с которыми наиболее часто придется сталкиваться в практике хозяйствующим субъектам, внесены и ряд менее заметных изменений. В том числе теперь Земельным кодексом закреплён порядок

изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Ранее действовал комплекс норм земельного и гражданского законодательства в регулировании отношений по изъятию земельных участков, причем основная их доля приходилась на гражданское законодательство, а также из-за недостаточного регулирования данного института почти под каждое изъятие приходилось принимать специальный федеральный закон. Изменения коснулись и земельного контроля, его порядка и оснований проведения, ужесточена ответственность за нарушения земельного законодательства.

Как уже говорилось выше, большинство указанных изменений вступили в силу с 01.03.2015 г.



Блиц



Чем вызваны такие большие изменения в ГК, ЖК, ЗК, НК?

Практикой их применения. В изменениях по максимуму учтены сегодняшние реалии гражданского и делового оборота.

Где можно ознакомиться с действующими версиями большинства жилищных кодексов и законов?

Автор делает это в информационно-правовой системе «Консультант-плюс», предварительно сделав запрос в любом поисковике (например, Закон 122-ФЗ о госрегистрации). Все тексты федеральных законов и кодексов находятся в открытом доступе круглосуточно.

Чем отличаются ИПС «Гарант» и «Консультант»? Какой из них, на Ваш взгляд, лучше пользоваться?

Среди юристов есть такая поговорка: *Консультант консультирует, а гарант – гарантирует.* И у той, и у другой ИПС есть свои плюсы и минусы. Для более подробного их сравнения можно, например, воспользоваться вот этим ресурсом: garantkonsultant.blogspot.ru

Имеют ли новые жилищные законы обратную силу?

По умолчанию – нет. Однако в отдельных случаях, прямо указанных в вводных законах к ним – имеют. Например, статья 181 ГК РФ (сроки исковой давности по недействительным сделкам).

Где можно оперативно узнать о новых изменениях в гражданском законодательстве?

На сайте Комитета по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству Госдумы РФ (по адресу komitet2-10.km.duma.gov.ru).

Простите за немного глупый вопрос – а чем отличается кодекс от закона?

Юридический кодекс – это тот же федеральный закон, который более подробно регламентирует определенную область права (например, гражданского, жилищного, семейного, налогового и т. д.).

Глава 2.2. Приватизация – расприватизация



Сколько раз гражданин имеет право приватизировать свое жилье?
Можно ли отказаться от участия в приватизации? Стоит ли это вообще делать?

В соответствии с Законом № 1541-1⁴ каждый гражданин имеет право приобрести в собственность занимаемое им жилое помещение в домах государственного, муниципального или ведомственного фонда только один раз. Если Вы уже участвовали в приватизации своей квартиры, то второй раз бесплатно это будет сделать невозможно – придется выкупать другую муниципальную квартиру (например, полученную в результате обмена) по цене, объявленной местной администрацией, но не менее кадастровой стоимости.

Приватизация жилья – право, а не обязанность постоянно проживающих в нем граждан. Отказаться от участия в приватизации (имеется в виду, что от этого отказываются все совершеннолетние члены Вашей семьи) всегда можно. В этом случае тщательно взвесьте все «плюсы» и «минусы» приобретения недвижимости в собственность, в первую очередь следующие моменты:

- Сколько человек проживает в квартире?
- Есть ли среди них несовершеннолетние, ограниченно дееспособные, временно зарегистрированные, а также забронировавшие свою жилплощадь?
- Каковы возраст и состояние здоровья квартиросъемщиков, кто является их наследниками по закону или завещанию?
- Планируется ли в ближайшее время расширение семьи (вступление в брак, рождение детей) или изменение ее состава (развод, усыновление, установление опеки)?
- Существуют ли в семье конфликтные ситуации и споры по поводу пользования квартирой?
- Каждый ли из членов семьи занимает или может занять отдельную комнату?
- Планируется ли в ближайшее время изменение жилищных условий (съезд, разъезд, родственный обмен, переезд в другой район, город, область)?
- Подлежит ли дом, где Вы проживаете, в ближайшие годы сносу, передаче в нежилой фонд, перепланировке или реконструкции?
- Являются ли члены Вашей семьи очередниками на улучшение жилищных условий (или планируют встать на очередь после изменения состава семьи)?

Решив для себя подобные вопросы (или проконсультировавшись по этому поводу с юристом), принимайте окончательное решение. Только имейте в виду, что бесплатная приватизация квартир будет, скорее всего, с 01.03.2017 г. прекращена (подробнее об этом далее).



С какого момента приватизация считается состоявшейся? Можно ли оформить квартиру в собственность «задним числом» или на уже умершего человека?

В соответствии со ст. 7 Закона о приватизации право собственности на приватизированное жилое помещение **возникает только с момента регистрации договора передачи в органах юстиции** (в Москве и Подмосковье это соответствующие Управления Росреестра, адреса в Интернете to77.rosreestr.ru и to50.rosreestr.ru). Однако на практике часто встречаются случаи, что гражданин совершил ряд юридически значимых действий, необходимых для

⁴ Закон РСФСР № 1541-1 от 07.09.1991 г. «О приватизации жилого фонда в Российской Федерации (отдельные положения действуют до 01.03.2017 г.).

оформления жилья в собственность (например, подписал договор с риэлторской компанией об оказании услуг по срочной приватизации, оплатил госпошлину, заполнил и подписал в жилуправлении договор передачи), но скончался до регистрации договора в органах Росреестра (обычно на это уходит 60–90 дней). В этой ситуации наследники умершего обычно подают исковые заявления в народный суд с просьбой признать покойного собственником жилого помещения, чтобы оно было включено в наследуемое имущество. Как показала судебная практика, у истцов мало шансов выиграть дело, так как Пленум Верховного суда РФ в своем Постановлении № 14 от 02.07.2009 г. прямо указал: если наследодатель выразил при жизни волю на приватизацию жилого помещения, в которой ему не могло быть отказано, но скончался, то наследники имеют право претендовать на включение жилья в наследственную массу только в том случае, если покойный уже подал соответствующее заявление в муниципальные органы.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.