*Законодательство*

17 ЯНВАРЯ

ВАЖНОЕ ЗА НЕДЕЛЮ ДЛЯ ЮРИСТА

Новостной Фреш

**С подачи КС РФ уточнили нормы о регистрации земли и о возмещении убытков правообладателям участков**

С 10 января установили: не нужно вносить в ЕГРН сведения о вспомогательных видах разрешенного использования земли. Поправки в ЗК РФ и в Закон о госрегистрации недвижимости внесли, чтобы закрепить позицию КС РФ.

Еще в октябре 2020 года КС РФ запретил:

- обязывать правообладателя вносить в ЕГРН данные о выборе вспомогательного вида разрешенного использования участка;

- штрафовать за нецелевое использование земли в случае, если на ней работали согласно вспомогательному виду разрешенного использования, который не отразили в реестре.

С 10 января вступило в силу и другое изменение. Оно закрепляет возможность правообладателей земли и находящихся на ней объектов недвижимости взыскать убытки, которые органы власти причинили законными действиями. Это можно сделать по правилам ст. 57 и 57.1 ЗК РФ. Если власти действовали неправомерно, убытки возместят согласно ст. 61 Кодекса.

Эту поправку тоже велел принять КС РФ из-за расхождений в судебной практике.

*Федеральный закон от 30.12.2021 N 493-ФЗ (**офлайн**/*[*онлайн*](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=405504&dst=100007%2C2&date=15.01.2022)*)*

*Нормативные документы, РЗ, РЗ (Версия Проф), Бюджетные организации*

**С января банки и МФО обязаны возвращать гражданам социальные выплаты в случае, если их списали за долги**

По новому закону физлицо вправе подать кредитору заявление о возврате единовременных выплат, которые списали с банковского счета в целях погашения потребкредита или займа. Речь идет о выплатах из специального перечня, поступивших на счет в период с 1 января 2021 года до 30 апреля 2022 года включительно. Заявление можно направить, пока действует договор потребкредита или займа, но не позже 1 июля 2022 года.

Если гражданин воспользуется таким правом, кредитор обязан перечислить ему средства за 7 календарных дней с даты, когда получит заявление. При этом долг увеличат на сумму возврата.

От заявителя потребуют уплатить банку эту сумму и проценты, которые на нее успеют начислить. На исполнение обязанности отвели 7 календарных дней с даты возврата. В этот период долг в объеме вернувшихся социальные выплат и процентов на них нельзя считать просроченным. На него запретили начислять неустойку, штраф или пени.

Если возврат касается ипотечного потребкредита или займа, менять условия закладной не нужно.

В законе есть и другие положения. Например, с 1 мая для погашения долга нельзя списывать единовременные выплаты из того же перечня без дополнительного согласия заемщика в отношении конкретной выплаты.

*Федеральный закон от 30.12.2021 N 444-ФЗ (**офлайн**/*[*онлайн*](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=405336&dst=100004&date=15.01.2022)*)*

*Нормативные документы, РЗ, РЗ (Версия Проф), Бюджетные организации*

*Судебная практика*

**Из-за наличия ошибок суд не принял отчет о кадастровой стоимости земли – оценщик вернет плату по договору**

Предприниматель оспорил кадастровую стоимость своего участка. Он заключил с обществом договор оценки. Последнее оценило стоимость земли в сумме на 14 млн руб. меньше официально установленной. Суд этот документ не принял: его составили с нарушениями. В итоге в суде кадастровую стоимость уменьшили лишь на 200 тыс. руб. Предприниматель заявил, что общество причинило ему убытки и должно вернуть плату по договору с процентами.

Три инстанции в иске отказали: предприниматель принял отчет без замечаний; кроме того, он не доказал наличие причинно-следственной связи между действиями общества и несением им убытков.

ВС РФ не согласился:

- общество нарушило в том числе положения Закона об оценочной деятельности и федеральные стандарты оценки;

- отчет общества признали недостоверным – его нельзя использовать для оспаривания кадастровой стоимости, хотя эту цель стороны указывали в договоре;

- общество должно возместить убытки, так как услуги были оказаны некачественно;

- то, что предприниматель принял результат оценки, основанием для отказа в иске не является: он не специалист в этой области и о недостатках отчета узнал только в суде.

*Определение ВС РФ от 20.12.2021 N 305-ЭС21-17612 (**офлайн**/*[*онлайн*](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=ARB&n=693929&dst=1000000001&date=15.01.2022)*)*

*Решения высших судов*

**ВС РФ напомнил, когда собственник недвижимости не сможет выкупить землю под ней без торгов**

Общество арендовало публичные участки под строительство офисного здания и размещение открытой парковки. Оно возвело на этой земле пункты охраны, оформило их в собственность и обратилось в министерство имущественных отношений области с заявлением о выкупе арендуемой земли под своей недвижимостью без торгов по ст. 39.20 ЗК РФ. Участки продали, право собственности переоформили. Через 2 месяца общество снесло охранные пункты.

Администрация города, которая стала исполнять функции министерства, потребовала в суде признать договоры купли-продажи участков недействительными. Права выкупа у общества не было, оно нарушило условия аренды.

Три инстанции в иске отказали. Общество, как владелец недвижимости, использовало право на приобретение земли под нею в собственность за плату без проведения торгов. Пункты охраны зарегистрировали, самовольными постройками их не признали. То, что их снесли, значения не имеет. Кроме того, спорные сделки одобрило и исполнило министерство – у общества не было оснований сомневаться в их действительности.

ВС РФ не согласился:

- общество разместило на арендованной земле только вспомогательные объекты. Разрешения на их строительство оно не получало, собственность зарегистрировали по декларациям;

- основных зданий на участках нет;

- один из участков предоставлялся не для строительства недвижимости, а для размещения парковки.

Сделку признали ничтожной.

*Определение ВС РФ от 14.12.2021 N 302-ЭС21-14414 (**офлайн**/*[*онлайн*](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=ARB&n=693023&dst=100005&date=15.01.2022)*)*

*Решения высших судов*

*Аналитика*

**АПК, ГПК, КАС: на какие изменения обратить внимание в начале 2022 года**

В исковых заявлениях в арбитражном и гражданском процессе нужно указывать больше сведений. Организации в сфере ЖКХ еще полгода могут не приводить идентификаторы должников-физлиц. Судебные извещения можно будет получать через портал «Госуслуги». В кодексах закрепили формат веб-конференций. Все подробности – в обзоре.

*Обзор: «АПК, ГПК, КАС: на какие изменения обратить внимание в начале 2022 года» (КонсультантПлюс, 2022) (**офлайн**/*[*онлайн*](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=405966&dst=100003&date=15.01.2022)*)*

*Нормативные документы, РЗ, РЗ (Версия Проф), Бюджетные организации*