

Информация для клиентов Топ-10 юридических событий 2015 года на рынке недвижимости, строительства и инфраструктуры

МОСКВА

Алена Кучер
ankucher@debevoise.com

Роман Садовский
rsadovsky@debevoise.com

Вадим Коломников
vgkolomnikov@debevoise.com

Международная юридическая фирма «Дебевоиз энд Плимpton ЛЛП» представляет Вашему вниманию краткий обзор десяти наиболее значимых, по нашему мнению, событий в российском законодательстве (включая законотворческие инициативы) и судебной практике в сфере недвижимости, строительства и инфраструктуры за 2015 год¹:

(A) ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

1. Существенные изменения в Земельном кодексе
2. Принятие единого Федерального закона о Государственно-частном партнерстве и поправки в Закон о концессионных соглашениях
3. Предусмотрена возможность заключения специальных инвестиционных контрактов
4. Утверждены новые правила системы регистрации недвижимости
5. Изменения положений Гражданского кодекса о самовольной постройке
6. Иные законодательные изменения

¹ Обращаем Ваше внимание, что данный обзор не ставит своей целью описать все существенные изменения в законодательстве и судебной практике, произошедшие в 2015 году.

Аналогичный Обзор был подготовлен «Дебевоиз энд Плимpton ЛЛП» в 2014 году:
<http://www.debevoise.com/insights/publications/2014/12/top-10-legal-developments-in-the-russian?translationGuid=c4ee8b07-480c-403c-9964-f16a66171641>

(B) ЗАКОНОПРОЕКТЫ

7. Существенное изменение концепции Земельного кодекса
8. Поправки в Гражданский кодекс в раздел о вещных правах
9. Попытка законодательным образом урегулировать природу и правила оборота машино-места
10. Введение понятия сложной недвижимости в гражданский оборот
11. Ужесточение режима владения иностранцами землями сельскохозяйственного назначения

(C) СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

12. Разъяснения Верховного Суда по вопросам недвижимости
13. Разъяснения Верховного Суда по вопросам оспаривания кадастровой стоимости
14. Вопросы, связанные с разрешением на строительство
15. Арендные отношения и возможность выхода арендатора из договора аренды в связи с тяжелой экономической ситуацией

(A) ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

1. Существенные изменения в Земельном кодексе

С 1 марта 2015 года вступили в силу основные внесенные в 2014 году в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты изменения, которые имеют важные последствия для порядка формирования земельных участков, предоставления земель для строительства, сдачи в аренду земельных участков из земель, находящихся в публичной собственности.

В частности, значимой корректировке подверглись положения Земельного кодекса, касающиеся порядка предоставления земель, находящихся в публичной собственности. По общему правилу продажа и предоставление земельных участков в аренду осуществляется на торгах, проводимых в форме аукциона. До изменений существовали две отдельные процедуры предоставления земельных участков из земель, находящихся в публичной собственности, под строительство: с предварительным согласованием мест размещения объектов и

без такового. Инициатором аукциона может быть как публичный собственник, так и частный субъект. Земельным кодексом устанавливается широкий перечень исключений, когда продажа или предоставление земельных участков осуществляются без проведения торгов (например, реализация масштабных инвестиционных проектов федерального или регионального уровня, заключение договора комплексного освоения территории, заключение концессионного соглашения и др.).

Для арендаторов земель, находящихся в публичной собственности, важной новеллой является положение, согласно которому арендатор земельного участка, находящегося в публичной собственности, не имеет преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок без проведения торгов (за исключением случаев, когда в соответствии с Земельным кодексом земельный участок может предоставляться без проведения торгов). Размер арендной платы является существенным условием при заключении договора аренды, и при отсутствии такого условия договор аренды будет считаться незаключенным. Земельным кодексом установлены предельные сроки аренды земельных участков исходя из цели использования земель (например, для строительства, реконструкции зданий сооружений земельные участки предоставляются в аренду от 3 до 10 лет; до 49 лет земельные участки предоставляются в аренду собственнику здания, сооружения или помещений в них, расположенных на арендуемом земельном участке).

Изменениями был также решен неурегулированный на практике вопрос о судьбе объекта незавершенного строительства при прекращении договора аренды земель, находящихся в публичной собственности. Так, если иное не предусмотрено законом, объект незавершенного строительства может быть изъят у его собственника по решению суда путем его продажи с публичных торгов. Средства, вырученные от продажи такого объекта, выплачиваются бывшему собственнику за вычетом расходов на проведение торгов.

Среди иных поправок важное практическое значение имеют следующие:

- уточнено понятие земельного участка;
- установлены новые правила формирования земельных участков;
- изменен порядок установления сервитутов;
- отменены такие виды вещных прав на земельные участки как постоянное (бессрочное) пользование и пожизненное наследуемое владение;

- закреплена возможность мены земельных участков, находящихся в публичной собственности на земельные участки, находящиеся в частной собственности и др.

(См. Федеральный закон от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Другой важный блок поправок в Земельный кодекс, вступивший в силу с 1 апреля 2015 года, регулирует вопросы изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. В Земельном кодексе появилась отдельная глава (VII.1), посвященная порядку изъятия земельных участков.

По общему правилу изъятие земельных участков должно производиться в целях строительства, реконструкции указанных в Земельном кодексе объектов федерального, регионального или местного значения при условии, что указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования и утвержденными проектами планировки территории.

Решение об изъятии земельного участка может приниматься уполномоченными органами как по собственной инициативе, так и в отдельных случаях по ходатайству указанных в законе организаций (например, субъектов естественных монополий, недропользователей).

Поправками в Земельный кодекс была разрешена ситуация, когда в ЕГРП отсутствуют сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, подлежащие изъятию. В таком случае уполномоченный орган самостоятельно выявляет таких лиц путем направления запросов и опубликования в СМИ сообщения о планируемом изъятии. В случае непредоставления документов, подтверждающих права на такую недвижимость, объекты недвижимости могут быть обращены в публичную собственность на основании решения суда.

Важным изменением Земельного кодекса по вопросу соглашения об изъятии является положение, в соответствии с которым, если по истечении 90 дней со дня получения правообладателем проекта соглашения об изъятии им не будет представлено подписанное соглашение, уполномоченный орган вправе обратиться в суд с иском о принудительном изъятии земельного участка.

Изменениями в Земельный кодекс подробно урегулирован порядок определения размера возмещения при изъятии земельного участка. При определении суммы изъятия не учитываются объекты недвижимости, расположенные на изымаемом

земельном участке и построенные не в соответствии с его разрешенным использованием или в нарушение условий договора аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности; сделки, заключенные правообладателем после его уведомления о принятом решении об изъятии, если данные сделки повлекли увеличение размера убытков, подлежащих включению в размер возмещения, и пр.

В соглашении об изъятии с согласия лиц, у которых изымаются объекты недвижимости, можно предусмотреть вместо выплаты компенсации предоставление других объектов недвижимости взамен изымаемых.

(См. Федеральный закон от 31 декабря 2014 года № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

2. Принятие единого Федерального закона о Государственно-частном партнерстве и поправки в Закон о концессионных соглашениях

До принятия единого Федерального закона о Государственно-частном партнерстве ГЧП-проекты реализовывались в субъектах РФ на основании региональных законов о ГЧП. В отсутствие единого федерального закона возникали различные риски при реализации таких проектов (например, риск несоответствия положения регионального закона и (или) соглашения о ГЧП федеральному законодательству), что приводило к сложностям при реализации конкретных проектов.

Принятый Федеральный закон о ГЧП решил много проблемных вопросов, возникающих на практике при реализации ГЧП проектов, а также позволил провести разграничение с концессионным соглашением, урегулированным Федеральным законом от 21 июля 2015 г. № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях».

Среди важных новелл Федерального закона о ГЧП можно отметить следующие:

- **Объекты соглашения о ГЧП:** установлен закрытый перечень объектов (например: частные автомобильные дороги или участки автомобильных дорог; воздушные суда; аэродромы, аэропорты; объекты здравоохранения; объекты образования, культуры, спорта, объекты отдыха граждан и туризма);
- **Субъекты соглашения о ГЧП:** публичный партнер и частный партнер. Частным партнером может быть только российское юридическое лицо. Устанавливаются исключения в отношении юридических лиц, которые не

могут быть субъектами соглашения о ГЧП: например: ГУПы и МУПы; хозяйственные товарищества и общества, хозяйственные партнерства, находящиеся под контролем РФ, субъекта РФ или муниципального образования, а также дочерние хозяйственные общества, находящиеся под контролем таких лиц. В соглашении о ГЧП возможно также участие финансирующего лица, которое может заключить прямое соглашение с публичным и частным партнером о порядке совместного взаимодействия по проекту.

- **Обязательные элементы соглашения о ГЧП:** (i) строительство и (или) реконструкция объекта соглашения частным партнером; (ii) осуществление частным партнером полного или частичного финансирования создания объекта соглашения; (iii) осуществление частным партнером эксплуатации и (или) технического обслуживания объекта соглашения; (iv) возникновение у частного партнера права собственности на объект соглашения при условии обременения такого объекта в пользу публичного партнера в обеспечение исполнения обязательств частного партнера по соглашению о ГЧП.
- **Заключение соглашения о ГЧП:** по общему правилу соглашение о ГЧП заключается на торгах, проводимых в форме конкурса (открытого или закрытого). Частный партнер может быть инициатором проекта ГЧП, и в таком случае (в отсутствие иных потенциальных участников) соглашение о ГЧП заключается без проведения конкурса. Земельный участок (лесной участок, водный объект, участок недр) предоставляется частному партнеру для реализации проекта ГЧП без проведения торгов.

Федеральный закон о ГЧП вступает в силу с 1 января 2016 года.

(См. Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

С 1 мая 2015 года вступили в силу важные изменения в Федеральный закон о концессионных соглашениях. По аналогии с похожей нормой Федерального закона о ГЧП концессионное соглашение можно заключить без проведения конкурса с лицом, выступившим с инициативой о заключении такого соглашения.

В случае положительного решения уполномоченного органа последний размещает в сети Интернет предложение о заключении концессионного соглашения, и при условии отсутствия заявок со стороны третьих лиц соглашение заключается с инициатором без проведения конкурса.

(См. Федеральный закон от 21 июля 2014 года № 265-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

3. Предусмотрена возможность заключения специальных инвестиционных контрактов

В связи с принятием Федерального закона от 31 декабря 2014 года № 488-ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации» у субъектов инвестиционной деятельности появилась возможность заключения специального инвестиционного контракта.

Согласно положениям указанного закона по специальному инвестиционному контракту инвестор в предусмотренный контрактом срок обязуется создать либо модернизировать и (или) освоить производство промышленной продукции на территории РФ, на континентальном шельфе, в исключительной экономической зоне РФ, а Российская Федерация или субъект РФ в течение такого срока обязуется осуществлять меры стимулирования деятельности в сфере промышленности.

В качестве инвестора могут выступать любое юридическое лицо или индивидуальный предприниматель. Другой стороной контракта является Российская Федерация, субъект Российской Федерации и (или) муниципальное образование. Инвесторам, заключившим специальный инвестиционный контракт, предоставляется государственная поддержка, в частности, в виде субсидий из бюджетов различных уровней, налоговых льгот, а также неприменения в течение срока контракта в отношении инвестора нормативных правовых актов, вступивших в силу после заключения контракта и ухудшающих положение инвестора по сравнению с ситуацией на момент заключения контракта (так называемая «дедушкина оговорка»).

Во исполнение принятого закона Правительство Российской Федерации утвердило правила заключения специальных инвестиционных контрактов.

(См. Федеральный закон от 31 декабря 2014 года № 488-ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации», Постановление Правительства РФ от 16 июля 2015 года № 708 «О специальных инвестиционных контрактах для отдельных отраслей промышленности»).

4. Утверждены новые правила системы регистрации недвижимости

В июле 2015 года был принят Федеральный закон о государственной регистрации недвижимости, который позволит объединить сведения, находящиеся в настоящий момент в государственном кадастре недвижимости и Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Таким образом, будет создан Единый государственный реестр недвижимости («ЕГРН»), в который будут входить: (i) реестр объектов недвижимости (кадастр недвижимости), (ii) реестр прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества, (iii) реестр сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, (iv) реестровые дела, (v) кадастровые карты, (vi) книги учета документов.

Федеральный Закон о государственной регистрации недвижимости должен способствовать унификации регистрации и кадастрового учета недвижимости, устранению противоречий между данными кадастра и реестра прав на недвижимость, реализации принципов открытости и публичной достоверности реестра. Среди важных положений принятого Федерального закона о государственной регистрации можно отметить следующие:

- Проводить кадастровый учет недвижимости и регистрировать права на нее будет один орган – Росреестр (его территориальные органы);
- Установлены случаи как одновременного проведения кадастрового учета и регистрации недвижимости (например: создание, образование, прекращение существования объекта недвижимости), так и отдельного проведения кадастрового учета и регистрации прав (например: только кадастровый учет будет проводиться при создании объекта недвижимости на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, предоставленного уполномоченным органом в порядке межведомственного взаимодействия с Росреестром);
- Сокращены сроки проведения кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости;
- Выписка из ЕГРН будет являться единственным документом, который удостоверяет государственную регистрацию прав. Свидетельство о государственной регистрации права выдаваться больше не будет;
- Федеральный закон о государственной регистрации недвижимости не воспринял практику Высшего Арбитражного Суда РФ в отношении регистрации аренды части вещи: для государственной регистрации аренды части вещи необходимо будет поставить арендуемую часть на кадастровый учет;

- Значительно расширен перечень оснований для приостановления уполномоченным органом кадастрового учета и государственной регистрации;
- Существенным нововведением является межведомственное взаимодействие органов власти при внесении сведений в ЕГРН. Так, органы власти, в том числе суды, нотариусы, будут обязаны самостоятельно направлять в орган регистрации прав соответствующие сведения для включения в ЕГРН. Правообладатель недвижимости будет лишь уведомляться о состоявшемся внесении сведений.

Федеральный закон о государственной регистрации недвижимости в большинстве своем вступает в силу с 1 января 2017 года.

(См. Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

5. Изменения положений Гражданского кодекса о самовольной постройке

Значительные изменения были внесены в статью 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, посвященную самовольной постройке. В целом, изменения направлены на упрощение признания построек самовольными и усложнение установления права собственности на самовольные постройки.

Во-первых, было уточнено определение самовольной постройки:

- теперь в определении указано, что самовольной постройкой можно признать здание, сооружение или другое строение;
- самовольная постройка создается на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке или разрешённое использование которого не допускает строительства на нем такого объекта;
- при признании постройки самовольной при нарушении градостроительных и строительных норм и правил критерий существенности был исключен, что значительным образом может упростить признание построек самовольными.

Во-вторых, законодателем были детализированы условия, при одновременном соблюдении которых возможно признание права собственности на самовольную постройку по решению суда:

- в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;

- на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах;
- сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

(См. Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 258-ФЗ «О внесении изменений в статью 222 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

6. Иные законодательные изменения

- В Воздушный кодекс Российской Федерации внесено изменение, касающееся согласия на размещение объектов капитального строительства в районе аэродрома. Такое согласие теперь дает оператор, который может быть собственником аэродрома, владеть аэродромом по договору аренды или на ином законном основании.

(См. Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 254-ФЗ «О внесении изменений в Воздушный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

- Принят закон, продлевающий срок оформления в упрощенном порядке прав на объекты индивидуального жилищного строительства на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного и дачного хозяйства (приусадебный земельный участок) (так называемая «дачная амнистия»), на три года - до 1 марта 2018 года.

(См. Федеральный закон от 28 февраля 2015 года № 20-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

- Минстроем России введен новый порядок определения срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, который влияет на срок аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности, предоставляемого по результатам аукциона. Ранее были прямо определены временные показатели для каждого вида работ, а по итогам изменений такие сроки устанавливаются в зависимости от площади объекта капитального строительства.

(См. Приказ Минстроя России от 01 сентября 2015 года № 630/пр «О внесении изменений в приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 февраля 2015 г. № 137/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений»).

(В) ЗАКОНОПРОЕКТЫ

7. Существенное изменение концепции Земельного кодекса

9 декабря 2014 года в первом чтении Государственная дума приняла блок поправок в Земельный кодекс, которыми предлагается отменить деление земель на категории и перейти с 1 января 2018 года к территориальному зонированию. В границах территориальных зон регламентом использования территории будут предусматриваться один или несколько видов разрешенного использования земельных участков. Указанный законопроект с одобренными поправками был внесен на рассмотрение Государственной думы в период осенней сессии 2015 года.

(См. Законопроект № 465407-6 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию»).

8. Поправки в Гражданский кодекс в раздел о вещных правах

19 мая 2015 года Комитетом по уголовному, гражданскому, арбитражному и процессуальному законодательству Государственной думы был проведен круглый стол, в рамках которого активно обсуждался блок изменений в Гражданский кодекс в части вещных прав. В частности, была вновь поднята тема введения в российское законодательство такого ограниченного вещного права, как право застройки.

По итогам дискуссии ее участники пришли к тому, что реформирование ГК РФ в части вещных прав необходимо, но имеющийся Проект целесообразно доработать с учетом актуального земельного и иного природоресурсного законодательства.

Напомним, Проектом предлагается ввести отдельные нормы о владении, в частности понятие, объекты, способы приобретения владения, единые правила для защиты владения, к ограниченным вещным правам, помимо права

застройки, предлагается отнести право постоянного землевладения, право личного пользования, право приобретения чужой недвижимой вещи, право ограниченного владения земельным участком и др.

В связи с существенным изменением земельного законодательства в 2015 году поправки в Гражданский кодекс в раздел о вещных правах не обсуждались в Государственной Думе.

(См. Законопроект № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

9. Попытка законодательным образом урегулировать природу и правила оборота машино-места

В законодательстве на настоящий момент отсутствует определение машино-места, его правовой природы, особенностей государственного кадастрового учета, а также правил гражданского оборота машино-места.

В судебной практике, а также в практике различных территориальных управлений Росреестра существует несколько подходов к определению правовой природы и государственной регистрации машино-мест:

- Машино-место определяется как недвижимая вещь и в государственном кадастре недвижимости указывается как помещение. Минэкономразвития России указывает, что если машино-место отвечает критериям изолированности и обособленности от других помещений в здании или сооружении, то оно может быть учтено в качестве помещения².
- Машино-место подлежит государственной регистрации как часть недвижимого имущества;
- Машино-место не признается недвижимой вещью, а государственной регистрации подлежит общая долевая собственность на здание или помещение с определённой долей в праве собственности пропорционально размерам машино-мест, находящихся в таких зданиях, помещениях. При этом порядок использования машино-мест может определяться соглашением собственников здания, помещения, в котором находятся машино-места, или решением суда об определении порядка пользования такими зданиями, помещениями;

² См. Письмо Минэкономразвития России от 9 июня 2011 г. № Д23-2475.

- Машино-место считается общим имуществом здания и не подлежит ни в каком виде государственной регистрации.

В 2014 году был разработан и внесен в Государственную Думу Законопроект № 558636-6 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (о признании машино-места объектом недвижимого имущества), в котором предлагалось считать машино-место частью помещения, предназначенной для размещения автотранспортных средств в части объема здания или сооружения. Данное определение машино-места как части помещения было признано не совсем удачным и отмечалось, что указанный законопроект требует доработки. На настоящий момент законопроект имеет статус «подготовка к первому чтению» и доработанный вариант проекта представлен не был.

В августе 2015 года Минэкономразвития России начал подготовку другого законопроекта, посвященного правовому регулированию машино-мест: «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации (в части вовлечения в гражданский оборот неизолированных частей нежилых помещений, расположенных в зданиях, сооружениях (в том числе парковочные места, торговые и офисные помещения)». На настоящий момент текст указанного законопроекта опубликован не был.

(См. Проект Федерального закона № 558636-6 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; проект Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части вовлечения в гражданский оборот неизолированных частей нежилых помещений, расположенных в зданиях, сооружениях (в том числе парковочные места, торговые и офисные помещения) (<http://regulation.gov.ru/projects#npa=39290>).

10. Введение понятия сложной недвижимости в гражданский оборот

В конце 2014 года Минэкономразвития России подготовило проект Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части введения понятия сложной недвижимости». Законопроектом предлагается внести изменения в статью 133.1 ГК РФ (единый недвижимый комплекс), установив концепцию неразрывности земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества.

Единым недвижимым комплексом предлагается считать совокупность объединенных единым назначением зданий и сооружений, находящихся в собственности одного лица, расположенных на одном или нескольких

земельных участках. При этом земельный участок включается в состав единого недвижимого комплекса в случае, если он находится в собственности лица, которому принадлежат все здания и сооружения, расположенные на таком земельном участке.

Законопроектом предлагается установить классический принцип «строение следует за землей» (*superficies solo cedit*), в соответствии с которым сделки, влекущие отчуждение единого недвижимого комплекса, распространяются на все объекты недвижимости, входящие в его состав.

Законопроектом также предусматриваются особенности государственной регистрации прав и кадастрового учета на единый недвижимый комплекс.

(См. проект Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части введения понятия «сложная недвижимость»)

(<http://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#npa=18940>).

11. Ужесточение режима владения иностранцами землями сельскохозяйственного назначения

Минсельхозом России подготовлен законопроект «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в части совершенствования порядка использования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения иностранцами. Законопроект находится на стадии публичного обсуждения о подготовке проекта и на дату подготовки настоящего обзора его текст опубликован не был.

Законопроектом предлагается уточнить положения законодательства в части запрета владения на праве собственности земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения юридическими лицами, конечными бенефициарными владельцами которых являются иностранные граждане или лица без гражданства. Изменения также могут коснуться обязанности юридических лиц по раскрытию информации об их бенефициарных владельцах при подаче документов в Росреестр для государственной регистрации сделок. В законопроекте также может быть урегулирован минимальный и максимальный срок аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения для иностранных лиц (от 3 до 10 лет), установлены требования, которым должны соответствовать иностранные лица, претендующие на заключение договора аренды в отношении земель сельскохозяйственного назначения и т.д.

(См. проект Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (в части совершенствования порядка использования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения иностранными лицами) (<http://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#npa=39497>)).

(С) СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

12. Разъяснения Верховного Суда по вопросам недвижимости

Верховный Суд Российской Федерации в постановлении Пленума, посвященном разделу I ГК РФ разъяснил ряд важных вопросов, связанных с правовым регулированием недвижимого имущества.

Так, Верховный Суд указал, что по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания такой вещи объектом недвижимости. Таким образом, (i) здания и сооружения, построенные до введения системы государственной регистрации прав на недвижимость, а также (ii) правомерно возведённые здания или сооружения (в том числе, до регистрации на них права собственности лица, в законном владении которого они находятся) являются недвижимыми вещами.

Верховный Суд также разрешил вопрос о том, по какому критерию можно признать правомерно строящийся объект недвижимой вещью (объект незавершенного строительства): на таком объекте должны быть, по крайней мере, завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы. При этом замощение земельного участка, которое не отвечает признакам сооружения, является его частью и не признается самостоятельной недвижимой вещью.

Еще одним важным вопросом, разрешенным Верховным Судом, стала возможность применения по аналогии закона к собственникам помещений, расположенных в нежилых зданиях по вопросам общего имущества в таких зданиях сходных положений законодательства в отношении собственников помещений в жилых зданиях (ст. 249, 289, 290 ГК РФ и 44-48 Жилищного кодекса Российской Федерации).

(См. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

13. Разъяснения Верховного Суда по вопросам оспаривания кадастровой стоимости

Верховный Суд разъяснил ряд существенных вопросов в связи с оспариванием кадастровой стоимости объектов недвижимости. В частности, среди важных разъяснений можно отметить следующие:

- право на обращение в суд о пересмотре кадастровой стоимости имеет также бывший собственник объекта недвижимости и арендатор в случае, если у них имеется в этом законный интерес;
- административными ответчиками по делам об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере рыночной являются государственный орган или орган местного самоуправления, утвердившие результаты определения кадастровой стоимости, и государственный орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке;
- в случае возникновения вопросов, требующих специальных знаний, суд (самостоятельно или по ходатайству лица, участвующего в деле) вправе назначить экспертизу, которая должна быть направлена на установление рыночной стоимости объекта недвижимости и включать проверку отчета о рыночной стоимости объекта недвижимости на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности;
- в случае если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подано одним из собственников объекта недвижимости, то несогласие других собственников с оспариванием кадастровой стоимости такого объекта недвижимости не является безусловным основанием для отказа в удовлетворении заявленных требований;
- с 15 сентября 2015 года оспаривание сведений о результатах определения кадастровой стоимости объекта недвижимости осуществляется в соответствии с Главой 25 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации от 8 марта 2015 года № 21-ФЗ («Производство по административным делам об оспаривании результатов кадастровой стоимости»);
- установленная судом кадастровая стоимость применяется для исчисления налоговой базы за налоговый период, в котором было подано заявление, до вступления в силу нормативного акта, утвердившего результаты очередной кадастровой оценки. В иных случаях (например, для определения арендной платы или выкупной цены) установленная судом кадастровая стоимость применяется с 1 января календарного года, в котором было подано заявление, до даты внесения очередных результатов определения

кадастровой стоимости. Для целей пересчета налоговой базы суд обязан рассмотреть дело о пересмотре кадастровой стоимости, даже если уже внесены результаты новой кадастровой оценки.

(См. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости»).

14. Вопросы, связанные с разрешением на строительство

В 2015 году Верховный Суд рассмотрел ряд дел, связанных с различными аспектами получения разрешения на строительство, а также внесения в него изменений. Ряд разъяснений Верховного Суда имеют важное значение для реализации различных проектов в сфере строительства:

- В одном из дел Верховный Суд РФ указал, что застройщик вправе приступить к строительству объекта только после получения разрешения на строительство, осуществления всех предусмотренных законом процедур и оформления документов, подготавливаемых в целях его получения и осуществления строительства. Уполномоченный орган не вправе выдавать разрешение на строительство после начала стройки.

(См. Определение Верховного Суда РФ от 16 июня 2015 года по делу № 309-КГ15-209, А07-7616/2014).

- Перечень оснований для внесения изменений в разрешение на строительство, указанный в статье 51 Градостроительного кодекса, не является исчерпывающим. В отдельных случаях допускается отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации (например: увеличение этажности объекта), однако, причины, повлекшие такие изменения проектной документации, должны быть объективными. Таким образом, решение застройщика увеличить этажность объекта, и в отсутствие доказательств соответствия уже возведенного объекта проектной документации будут являться основанием для отказа во внесении изменений в выданное разрешение на строительство.

(См. Постановление Президиума Верховного Суда РФ от 11 ноября 2015 года по делу № 301-ПЭК15, А65-4542/2014).

15. Арендные отношения и возможность выхода арендатора из договора аренды в связи с тяжелой экономической ситуацией

Многие договоры аренды на рынке коммерческой недвижимости номинированы в иностранной валюте (в долларах или в евро). В связи с девальвацией российского рубля арендаторы стали вести переговоры о снижении арендной платы, фиксации курса валют, а в некоторых случаях и о расторжении договора в судебном порядке в связи с резким ростом курса валют. В связи с указанной проблематикой приводим позиции судов относительно возможности расторжения договора аренды:

- Резкое изменение курсов валют и рост инфляции не может быть основанием для расторжения договора аренды арендатором в связи с существенным изменением обстоятельств в соответствии со статьей 451 ГК РФ³.

(См., например, Постановление Арбитражного суда Московского округа от 6 ноября 2015 г. № Ф05-15009/2015 по делу № А40-67481/2015⁴)

- Досрочное освобождение арендатором арендуемого помещения (до прекращения в установленном порядке действия договора аренды) не является основанием прекращения обязательства арендатора по внесению арендной платы

(См., например, Определение Верховного Суда РФ от 30 июля 2015 г. № 305-ЭС15-8055 по делу № А41-37997/14; Определение ВАС РФ от 21 апреля 2014 г. № ВАС-5068/14 по делу № А40-29126/2013; Определение ВАС РФ от 31 июля 2013 г. № ВАС-9513/13 по делу № А04-6503/2012)

* * *

Мы будем рады ответить на любые Ваши вопросы в отношении вышесказанного.

23 декабря 2015 г.

³ См. также статью «Дебевоиз энд Плимpton ЛЛП» на указанную тему в газете «Ведомости» от 20 апреля 2015 года № 69 (3815).

⁴ См. также Решение Арбитражного суда г. Москвы от 31 июля 2015 г. по делу № А40-40300/15; Решение Арбитражного суда г. Москвы от 31 августа 2015 г. по делу № А40-92004/15; Решение Арбитражного суда г. Москвы от 14 августа 2015 г. по делу № А40-22624/2015; Решение Арбитражного суда г. Москвы от 14 июля 2015 г. по делу № А40-61955/15; Решение Арбитражного суда г. Москвы от 16 апреля 2015 г. по делу № А40-206306/14-127-327; Решение Арбитражного суда г. Москвы от 27 марта 2015 г. по делу № А40-212036/14.

НАИБОЛЕЕ ПОКАЗАТЕЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ «ДЕБЕВОЙЗ ЭНД ПЛИМПТОН ЛЛП» В ОБЛАСТИ НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВА ЗА 2015 ГОД

В 2015 году компания «Дебейвиз энд Плимптон ЛЛП» осуществляла юридическое сопровождение многих проектов в области недвижимости и строительства. Представляем Вашему вниманию наиболее показательные проекты за 2015 год:

- Представление интересов крупной компании в нефтяном секторе в сделке по приобретению офисного здания «Башня Эволюция» в Московском международном деловом центре «Москва-Сити» у ООО «Сити Палас» суммой свыше 1 млрд. долларов США
- Представление интересов крупной компании в нефтяном секторе в подготовке и согласовании договора на оказание услуг технического заказчика по проекту переоборудования офисного здания «Башня Эволюция» в Московском международном деловом центре «Москва-Сити»
- Представление интересов крупной компании в нефтяном секторе в подготовке и согласовании договора подряда по модели Design and Build по проекту переоборудования офисного здания «Башня Эволюция» в Московском международном деловом центре «Москва-Сити»
- Представление интересов крупной металлургической компании в согласовании проекта договора аренды офисного центра класса «А» в центре Москвы
- Представление интересов крупной металлургической компании в различных вопросах в связи с реализацией проекта строительства производственной фабрики, в том числе, в связи с урегулированием спорных ситуаций с генеральным подрядчиком строительства
- Представление интересов крупной девелоперской компании в судебном споре о признании незаконным отказа в предоставлении земельного участка и заключении договора аренды для строительства жилого дома в г. Москва.

НЕДВИЖИМОСТЬ И ИНФРАСТРУКТУРНЫЕ ПРОЕКТЫ В РОССИИ И СНГ

«Дебейвиз энд Плимптон ЛЛП» обладает широким опытом оказания услуг в области недвижимости, строительства и инфраструктурных проектов. Наша группа юристов, специализирующихся в области недвижимости и строительства, консультирует российские и международные компании по следующим вопросам:

- Юридическая проверка (due diligence). Структурирование проекта.

- Вопросы землепользования и застройки, включая вопросы разрешенного использования земельных участков, правил землепользования и застройки, градостроительного плана земельного участка, аренды земельных участков и приобретения их в собственность и проч.
- Проведение тендеров, запрос и анализ оферт всех участников проекта.
- Составление и согласование договоров с проектировщиками, генеральными подрядчиками, субподрядчиками, прямыми подрядчиками и поставщиками.
- Юридическое сопровождение процесса проектирования и строительства по проекту.
- Разработка структуры финансирования проекта (в т.ч. по модели проектного финансирования).
- Составление и согласование договоров с банками и иными кредиторами (включая вопросы комплексного обеспечения).
- Составление и согласование договоров аренды, подряда и оказания услуг в связи с эксплуатацией объектов недвижимости.
- Сопровождение претензионной работы и арбитража по проекту.
- Реструктуризация компаний в области недвижимости, проектирования и строительства (в том числе при подготовке к проведению IPO, также в рамках продажи акций широкому кругу лиц или стратегическому инвестору).
- Представление интересов клиентов в связи с приобретением компаний и активов.
- Предоставление консультаций по отдельным вопросам в сфере недвижимости и инфраструктурных проектов (включая вопросы нормативно правового регулирования).