

ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ КЛИЕНТОВ

ТОР-10 ЮРИДИЧЕСКИХ СОБЫТИЙ 2013 ГОДА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВА

МОСКВА

Алена Н. Кучер
ankucher@debevoise.com

Наталья А. Путилина
naputilina@debevoise.com

Иван В. Подберезняк
ivpodbereznyak@debevoise.com

Международная юридическая фирма «Дебевоиз энд Плимpton ЛП» 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 2013 год.¹

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

1. *Для некоторых владельцев коммерческой недвижимости существенно увеличилось налоговое бремя*

В ноябре 2013 года был принят федеральный закон, который позволил субъектам федерации взимать налог на имущество организаций в отношении отдельных объектов коммерческой недвижимости (офисы, торговые центры, помещения бытового обслуживания и т.д.) на основании их кадастровой, а не балансовой стоимости (как это было ранее). Условиями для применения нового режима являются (1) проведение на территории соответствующего субъекта кадастровой оценки и (2) принятие отдельного закона субъекта Федерации, вводящего данный налоговый режим. Учитывая то, что кадастровая оценка,

¹ Обращаем Ваше внимание, что данное мнение субъективно, при этом данный обзор не ставит своей целью описать все существенные изменения в законодательстве и судебной практике, произошедшие в 2013 году.

как правило, выше балансовой, налоговое бремя, в целом, должно увеличиться.

Основной удар, ожидаемо, пришелся на Москву. Несмотря на общее снижение предельной ставки налога с 2,2% до 2% и более льготный (по сравнению с федеральными рамочными параметрами) московский режим (в 2014 году ставка налога в Москве составит 0,9% (вместо 1,5%), будет расти на 0,3% ежегодно и достигнет 2% в 2018 году (вместо 2016 года)), в целом, налоги на московскую недвижимость существенно выросли (в некоторых случаях в десятки раз).

Соответственно, многие владельцы таких объектов недвижимости намерены активно оспаривать результаты кадастровой оценки в суде. Отметим при этом, что время от времени в кулуарах обсуждается возможность на законодательном уровне запретить саму возможность оспаривать результаты кадастровой оценки (в настоящее время какие-то конкретные законопроекты в этой связи отсутствуют).

(См., к примеру, Федеральный закон от 2 ноября 2013 г. № 307-ФЗ «О внесении изменений в статью 12 части первой и главу 30 части второй Налогового кодекса Российской Федерации»; Закон г. Москвы от 20 ноября 2013 г. № 63 «О внесении изменений в Закон города Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 «О налоге на имущество организаций»)

2. Изменились правила регистрации сделок с недвижимостью и кадастрового учета недвижимости

Во-первых, была отменена государственная регистрация ряда сделок с недвижимым имуществом (в том числе, купля-продажа жилых помещений, предприятий, дарения, долгосрочная аренда) и оставлена только государственная регистрация прав на недвижимое имущество. Тем не менее, в отношении долгосрочной аренды это вызвало бурную реакцию юридического и бизнес-сообщества, и после непродолжительной дискуссии, правило о государственной регистрации долгосрочных договоров аренды вернули.

При этом образовался короткий промежуток времени (2 и 3 марта 2013 года), в течение которого первоначальный закон, отменивший регистрацию, еще действовал, а новый – возвращающий ее – еще не вступил в силу. Получилось, что заключенные в такой период долгосрочные договоры аренды, были действительными без государственной регистрации. Позднее Высший арбитражный суд РФ подтвердил, действительность таких договоров с оговоркой, что арендаторы по ним не смогут противопоставлять свои права третьим лицам (к примеру, у них не будет преимущественного права на заключение договора на новый срок, а также права следования), если такие договоры не пройдут государственную регистрацию.

(См. Федеральный закон от 30 декабря 2012 г. № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» и Федеральный закон от 04 марта 2013 г. № 21-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»; Федеральный закон от 2 июля 2013 г. № 142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»; Постановление Пленума ВАС РФ от 25 декабря 2013 г. № 98 «О внесении дополнения в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»)

Во-вторых, был уточнен / упрощен целый ряд технико-юридических вопросов, связанных с государственной регистрацией и кадастровым учетом недвижимости (к примеру, предусмотрена возможность ведения ЕГРП в электронном виде; с 20 до 18 календарных дней, сокращен срок осуществления кадастрового учета, упрощен порядок подачи документов на регистрацию и т.д.).

(См. Федеральный закон от 23 июля 2013 г. № 250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости»).

3. Введено понятие единого недвижимого комплекса

Это важное для целого ряда субъектов хозяйственной деятельности правило позволяет регистрировать сложные и / или разрозненные, но объединенные единым назначением (либо находящиеся на едином земельном участке) объекты недвижимости в качестве единого недвижимого комплекса (к примеру, трубопровода, АЗС, объектов электросетевого хозяйства и т.д.). Ожидается, что основную практическую пользу от данного нововведения извлекут субъекты естественных монополий и владельцы инфраструктурных объектов.

(См. Федеральный закон от 2 июля 2013 г. № 142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»)

4. Уточнен порядок прекращения отдельных прав на земельные участки

Систематизированы и упорядочены случаи и порядок изъятия земельных участков при их ненадлежащем использовании (речь идет о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды). В частности, сначала применяется административный порядок изъятия (с возможностью обжалования в судебном порядке), а затем – судебный.

(См. Федеральный закон от 7 июня 2013 г. № 123-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статью 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»; см. также «Информацию для клиентов» от 7 августа 2013 года, подготовленную нашими специалистами по данной теме)

5. Существенно изменено регулирование в отношении опасных производственных объектов

Введены новые критерии отнесения опасных производственных объектов к различным классам опасности. Введено понятие «технического перевооружения»,² исключено требование о проведении экспертизы промышленной безопасности, уточнены требования к порядку разработки декларации промышленной безопасности и т.д.

(См. Федеральный закон от 4 марта 2013 г. № 22-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», отдельные законодательные акты Российской Федерации и о признании утратившим силу подпункта 114 пункта 1 статьи 333.33 части второй Налогового кодекса Российской Федерации»)

6. Иные законодательные изменения

В 2013 году вступили в силу первые блоки изменений в Гражданский кодекс, внесенные в ходе идущей реформы гражданского законодательства: среди наиболее существенных изменений – введение прямо выраженной обязанности участников гражданского оборота действовать добросовестно при осуществлении своих прав и исполнении обязанностей (и связанного с этим запрета на извлечение преимущества из своего недобросовестного поведения); определение общих принципов регистрации прав на различные виды имущества (для случаев, когда такая регистрация обязательна); введение общих правил принятия решений различных участников гражданско-правового сообщества (сособственников, кредиторов при банкротстве и т.д.); внесение существенных поправок в части залога и уступки прав требования и т.д.

Среди иных значимых законодательных изменений в сфере недвижимости и строительства можно также отметить упрощение порядка регистрации прав на недвижимое имущество (в частности, введение возможности подать документы на

² Под техническим перевооружением понимается внедрение новой технологии, автоматизация опасного производственного объекта или его отдельных частей, модернизация или замена применяемых на опасном производственном объекте технических устройств, которые приводят к изменению технологического процесса на опасном производственном объекте.

регистрацию через сеть Интернет; сокращение срока осуществления кадастрового учета с 20 до 18 календарных дней и т.д.). Кроме того, законодатель установил некоторые особые правила в отношении присоединяемых к Москве новых территорий: к примеру, собственники и арендаторы земельных участков могут выкупить смежные земельные участки без проведения торгов и предварительного согласования места размещения объекта.

(См. Федеральный закон от 30 декабря 2012 г. № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»; [См. также «Информацию для клиентов» от 2 января 2013 г. по данной теме](#); Федеральный закон от 21 декабря 2013 г. № 367-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации»; Федеральный закон от 23 июля 2013 г. № 250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости»; Федеральный закон от 5 апреля 2013 г. № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»)

ЗАКОНОПРОЕКТЫ

7. Кардинальное изменение концепции Земельного кодекса

Следуя предложениям Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства, законодатель планирует изъять все гражданско-правовые положения из Земельного кодекса и перенести их в Гражданский кодекс. В земельном кодексе планируется оставить только административное регулирование (предоставление / изъятие, охрана земель и т.д.). В части административного регулирования также планируются масштабные изменения: так, предлагается отменить деление земель на категории и оставить только территориальное зонирование.

Данная тема обсуждается экспертным сообществом достаточно давно, но в 2013 году работа над соответствующим законопроектом активизировалась.

(См., к примеру, Законопроект № 50654-6 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части отмены категорий земель и признании утратившим силу Федерального закона «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» с учетом предложений Минэкономразвития, размещенных по следующему адресу: http://regulation.gov.ru/project/6036.html?point=view_project&stage=3&stage_id=2461)

Правительство разработало пакет поправок в Земельный кодекс, которые вносят существенные изменения в правила предоставления земельных участков, в определение их разрешенного использования, в заключение и исполнение договоров комплексного освоения территории. Существенно изменится порядок продажи и передачи в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Законопроект, прежде всего, затронет интересы арендаторов, которые осуществляют застройку на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

(См. Законопроект № 444365-6 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности»)

8. *Федеральный закон о государственно-частном партнерстве*

Концепция данного законопроекта обсуждается в профессиональном сообществе уже несколько лет. В 2013 году законопроект, наконец, был внесен в Государственную Думу, где активизировалась работа по его рассмотрению. Ко второму чтению был разработан существенный блок поправок. Тем не менее, второе чтение до сих пор не состоялось.

(См. Законопроект № 238827-6 Федерального закона «Об основах государственно-частного партнерства в Российской Федерации»)

9. *Ограничения прав иностранцев на приобретение российской недвижимости*

Данный законопроект всколыхнул инвестиционное сообщество в конце 2013 года. Несмотря на то, что основной целью законопроекта являлось создание механизмов контроля в отношении незаконных мигрантов, формулировки данного законопроекта подразумевали необходимость получения иностранцами (включая соответствующие иностранные и подконтрольные российские юридические лица) предварительного согласия уполномоченных государственных органов на приобретение и аренду практически любой недвижимости. Соответственно, принятие данного закона в текущем виде означало бы существенное затруднение иностранных инвестиций в российскую недвижимость.

По консенсус-прогнозу экспертного сообщества, данный закон не будет принят в текущем виде: вероятнее всего, что законопроект будет либо существенным образом доработан, либо вообще снят с рассмотрения законодательного органа.

(См. Законопроект Федерального закона «Об особенностях совершения сделок с недвижимым имуществом иностранными лицами и внесении изменений в Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»)

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

10. Разъяснения ВАС РФ по аренде

Долгожданные разъяснения были даны по ряду ключевых вопросов, относящихся к аренде. Так, разъяснены возможность аренды будущей вещи, аренды части вещи. Уточняется, что само по себе отсутствие разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости не препятствует его сдаче в аренду (к примеру, для производства отделочных работ); при этом сторонам такого договора необходимо учитывать, не влечет ли эксплуатация такого объекта административную ответственность (к примеру, в случае использования не введенных в эксплуатацию офисных помещений для размещения в них сотрудников арендатора).

(См. Постановление Пленума ВАС РФ от 25 января 2013 г. № 13 «О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»; также см. [«Информацию для клиентов» от 18 июня 2013 года, подготовленную нашими специалистами по данной теме](#))

11. Активизация «анти-оффшорной» судебной практики в области недвижимости (дело «Скаковая 5»)

Данное дело – хороший пример того, как усложняется гражданский оборот в целом (и в сфере недвижимости, в частности). В указанном деле ВАС РФ, в частности, выработал несколько важных правил в отношении распространенной в России схемы владения недвижимостью через цепочку иностранных компаний (включая компании в оффшорных юрисдикциях), а именно: (1) владение российской недвижимостью через оффшорную компанию само по себе не ущемляет такого владельца в правах, при этом (2) в случае необходимости в ходе спора доказать добросовестность оффшорной компании, такое бремя возлагается на данную компанию, при этом она должна раскрыть суду своего конечного бенефициара; (3) кроме того, передача недвижимости в оффшорное владение может свидетельствовать о намерении создать видимость добросовестности: в случае доказанности, это будет считаться злоупотреблением правом, и соответствующее лицо будет лишено судебной защиты.

(См. Постановление Президиума ВАС РФ от 26 марта 2013 г. № 14828/12)

* * *

Мы будем рады ответить на Ваши вопросы (в случае их возникновения) в отношении сказанного выше.

14 марта 2014 г.