

Информация для клиентов ТОР-10 ЮРИДИЧЕСКИХ СОБЫТИЙ 2014 ГОДА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВА

МОСКВА

Алена Кучер
ankucher@debevoise.com

Роман Садовский
rlsadvovsky@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 2014 год.¹

¹ Обращаем Ваше внимание, что данный обзор не ставит своей целью описать все существенные изменения в законодательстве и судебной практике, произошедшие в 2014 году.

Аналогичный Обзор был подготовлен «Дебевоиз энд Плимpton ЛЛП» в 2013 году:
http://www.debevoise.com/insights/publications/2014/03/top-10-legal-developments-in-russian-real-estate__?translationGuid=9d7486a3-0575-44dc-a3f7-441f2b9c9da0

(A) ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

1. Существенные изменения в Земельном кодексе

В 2014 году в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты были внесены существенные изменения, которые имеют важные последствия для порядка формирования земельных участков, предоставления земель для строительства, сдачи в аренду земельных участков из публичных земель.

В частности, значимой корректировке подверглись положения Земельного кодекса, касающиеся порядка предоставления публичных земель. По общему правилу продажа и предоставление земельных участков в аренду осуществляется на торгах, приводимых в форме аукциона². Инициатором аукциона может быть как публичный собственник, так и частный субъект. Земельным кодексом устанавливается широкий перечень исключений, когда продажа или предоставление земельных участков осуществляется без проведения торгов (например, реализация масштабных инвестиционных проектов федерального или регионального уровня, заключение договора комплексного освоения территории, заключение концессионного соглашения и др.).

Для арендаторов публичных земель 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. 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 публичных земель. 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;

² До изменений существовали две отдельные процедуры предоставления земельных участков из публичных земель под строительство: с предварительным согласованием мест размещения объектов и без такового.

- изменен порядок установления сервитутов;
- отменены такие виды вещных прав на земельные участки как постоянное (бессрочное) пользование и пожизненно наследуемое владение;
- закреплена возможность мены земельных участков, находящихся в публичной собственности на земельные участки, находящиеся в частной собственности и др.

В основной своей части изменения вступают в силу с 1 марта 2015 года.

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

2. Определена кадастровая стоимость земельных участков и объектов капитального строительства в Москве и Московской области

Утверждены результаты кадастровой оценки земельных участков и объектов капитального строительства на территории Москвы и Московской области. Так, с 1 января 2014 года существенно увеличилась кадастровая стоимость земельных участков, что привело к росту налогового бремени по земельному налогу. Например, на территории города Москвы увеличение произошло в среднем на 11%, на территории присоединенных к Москве территорий («Новая Москва») кадастровая стоимость земельных участков увеличилась до 2,5 раз. В связи с этим возросло число споров по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости.

С 1 января 2014 года налог на имущество в отношении некоторых объектов недвижимости (например, административно-деловые центры, торговые центры и помещения в них, офисные помещения и др.), учитываемых на балансе в качестве основных средств организаций, необходимо исчислять исходя из кадастровой стоимости таких объектов.

В Москве утверждены результаты определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства, включая нежилые здания, жилые дома, многоквартирные дома, жилые и нежилые помещения.

(См., например, Постановление Правительства Москвы от 26 ноября 2013 года № 751-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы»; Постановление Правительства Москвы от 26 ноября 2013 года № 752-ПП «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве»; Распоряжение Минмосoblмушества от 28 ноября 2013 года № 1499 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, расположенных на территории Московской области»).

3. Уточнены правила строительства апартментов в Москве

В Москве уточнили правила строительства апартментов. До введения данных изменений широкое распространение получило строительство апартментов в составе многофункциональных административно-деловых центров, в качестве отдельных объектов недвижимости и т.д.

Теперь же апартменты могут размещаться только в гостиницах и других средствах размещения (апарт-отелях, сьют-отелях, молодежных гостиницах (хостелах)) в целях временного проживания в них людей.

Таким образом, невозможно будет осуществлять строительство апартментов в качестве отдельных объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них лиц, либо в составе административно-деловых офисных центров.

Отмечаем, что данное Постановление Правительства Москвы распространяется на строительство новых объектов и не затрагивает текущие проекты, по которым выдана соответствующая разрешительная документация и документация по планировке территории. В случае нового строительства апартментов не в составе гостиниц существует риск отказа в выдаче разрешительной документации и документации по планировке территории (в том числе ГПЗУ), а при строительстве объектов в отсутствие такой документации существует риск признания их самовольными постройками.

(См. «Постановление Правительства Москвы от 11 ноября 2014 года № 660-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 25 мая 2011 г. № 228-ПП»).

4. Значительные поправки в Закон о концессионных соглашениях

В Федеральный Закон «О концессионных соглашениях» были внесены изменения, призванные упростить порядок заключения и исполнения концессионных соглашений, а также способствовать реализации большего числа проектов в сфере ГЧП.

Так, важной новеллой стало расширение сферы действия платы концедента, которая теперь может устанавливаться в отношении всех объектов концессионного соглашения (а не только в отношении объектов автодорожной инфраструктуры).

Перечень объектов концессионного соглашения остался закрытым, однако, в частности, был уточнен включением в него элементов обустройства автомобильных дорог - остановочных пунктов; корректировке также подверглись наименования объектов переработки и утилизации бытовых отходов и объектов социально-бытового назначения.

Поправками была допущена возможность продления срока действия концессионного соглашения на 5 лет по решению высших исполнительных органов государственной (муниципальной) власти.

Среди иных нововведений можно отметить изменение субъектного состава концессионных соглашений (допускается проведение совместного конкурса разными публично-правовыми образованиями), расширение прав кредиторов (возможно заключение соглашения между концедентом, концессионером и кредитором в отношении всех объектов концессионного соглашения), добавление существенных условий концессионных соглашений (например, существенным условием стал объем валовой выручки, получаемой концессионером при реализации концессионного соглашения), корректировку оснований изменения и расторжения концессионного соглашения и т.д.

Большинство изменений вступает в силу с 1 февраля 2015 года.

(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»).

5. Иные законодательные изменения

С 1 февраля 2014 года вступили в силу поправки, касающиеся государственной регистрации прав на основании нотариально удостоверенных документов. Так, в частности, при подаче таких документов срок регистрации прав составит 5 рабочих дней, а органы государственной регистрации не будут осуществлять проверку законности нотариально удостоверенных сделок.

(См. Федеральный закон от 21 декабря 2013 года № 379-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Министерство экономического развития утвердило классификатор видов разрешенного использования земельных участков, который содержит более точные формулировки видов разрешенного использования.

(См. Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»).

В Москве принято Постановление Правительства, регулирующее строительство объектов транспортной и социальной инфраструктуры при реализации проектов строительства (реконструкции). В случае если создание такой инфраструктуры не предусмотрено бюджетом города, создание таких объектов обеспечивается застройщиком за счет собственных средств. Построенные объекты инфраструктуры передаются в собственность города Москвы без уплаты из бюджета каких-либо денежных средств.

Создание объектов транспортной и социальной инфраструктуры получило широкое распространение на практике при реализации проектов строительства, в том числе, при реализации так называемых инвестиционных контрактов с публичным образованием. При этом по таким контрактам инвестор обязан был построить и передать публичному образованию объекты транспортной и социальной инфраструктуры. В судебной практике встречались попытки квалификации передачи таких объектов как сделки дарения в

пользу публичного образования³. Принятое Постановление Правительства Москвы нормативным образом решает возникшую на практике проблему строительства и передачи публичному образованию объектов транспортной и социальной инфраструктуры при реализации проектов строительства (реконструкции).

(См. Постановление Правительства Москвы № 671-ПП от 18 ноября 2014 года «О строительстве объектов транспортной и социальной инфраструктуры при реализации проектов строительства (реконструкции) объектов капитального строительства на территории города Москвы»).

В Московской области в дополнение положений Градостроительного кодекса был увеличен перечень случаев, когда получение разрешения на строительство не требуется. В частности, поправки касаются строительства объектов электросетевого хозяйства классом напряжения до 20 кВ включительно; строительства и (или) реконструкции линейно-кабельных сооружений связи и кабельных линий электросвязи и т.д.

(См. Закон Московской области от 10 октября 2014 года №124/2014-ОЗ «Об установлении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство на территории Московской области»).

(В) ЗАКОНОПРОЕКТЫ

6. 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.

Данная тема обсуждается экспертным сообществом достаточно давно, но в 2013-2014 гг. работа над соответствующим законопроектом активизировалась.

(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»).

Параллельно, в Государственной Думе ведется работа над законопроектом об изъятии земельных участков для целей строительства, изменяющим основания, условия изъятия земельных участков, процедуру изъятия,

³ Определением ВАС РФ от 19 ноября 2012 года № ВАС-12444/12 по делу № А32-24023/2011 отметил, что уплаченные публичному образованию денежные средства на развитие социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры по инвестиционному контракту являлись дарением в форме пожертвования. Однако в Постановлении Президиума по этому же делу ВАС РФ занял другую позицию, указав, что перечисление денежных средств публичному образованию на развитие инфраструктуры не противоречит действующему законодательству (см. Постановление Президиума ВАС РФ от 5 февраля 2013 года № 12444/12).

сроки действия решения об изъятии, участие органов государственной власти и органов местного самоуправления в процедуре изъятия и т.д.

Законопроект рассматривается во втором чтении и 8 декабря 2014 года было принято решение отложить рассмотрение данного законопроекта.

(См. Законопроект № 304493-5 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

7. Поправки в Гражданский кодекс

В ходе продолжающейся реформы Гражданского кодекса 21 декабря 2013 года были приняты поправки в Гражданский кодекс в отношении залога, которые вступили в силу с 1 июля 2014 года. Важной новеллой стало отмена «двойной» государственной регистрации ипотеки: в качестве договора и обременения. Теперь ипотека подлежит государственной регистрации в ЕГРП только в качестве обременения.

Среди иных значимых новелл в изменениях по залогу можно выделить следующие: условие о том, что приобретение заложенного имущества добросовестным приобретателем является основанием для прекращения залога; допускается возможность заключать договор управления залогом; было исключено право предшествующего залогодержателя запрещать последующие залогом и т.д.

(См. Федеральный закон от 21 декабря 2013 года № 367-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации»).

В 2015 года ожидается возобновление работы над блоком изменений в Гражданский кодекс в части вещных прав. Одной из самых обсуждаемых новелл проекта стало введение в российское законодательство такого ограниченного вещного права как право застройки.

Проектом также 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.

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

8. Кардинальные изменения системы регистрации недвижимости

22 октября 2014 года в первом чтении Государственная дума приняла законопроект, кардинальным образом изменяющий текущую систему государственной регистрации и кадастрового учета объектов недвижимости.

Законопроект, помимо прочего, вводит единую учётно-регистрационную процедуру в отношении объектов недвижимости, Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) исключительно в электронной форме, сокращенные сроки исполнения процедур государственного кадастрового учёта и государственной регистрации прав.

(См. Законопроект № 597863-6 «О государственной регистрации недвижимости»).

9. Сокращение срока регистрации недвижимости и отмена необходимости нотариального заверения согласия супруга на распоряжение недвижимостью

В Государственную думу был внесен законопроект, сокращающий сроки государственной регистрации недвижимости, а также отменяющий необходимость получения нотариально заверенного согласия супруга на распоряжение недвижимым имуществом.

Так, предусматривается, что государственная регистрация прав на объекты недвижимого имущества будет осуществляться в течение 10 рабочих дней (вместо текущих 18 календарных дней).

Законопроектом исключается необходимость нотариального удостоверения согласия супруга на совершение сделки по распоряжению недвижимым имуществом. Супруг, чье согласие на совершение сделки не было получено, вправе требовать признание сделки недействительной в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении такой сделки.

(См. Законопроект № 640086-6 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости»).

10. 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, который широко обсуждался как стороны бизнес сообщества, так и со стороны государственных органов. В 2014 году продолжилась работа над законопроектом в рамках второго чтения. В июне 2014 года было принято решение отложить рассмотрению данного законопроекта.

(См. Законопроект № 238827-6 Федерального закона «Об основах государственно-частного партнерства, муниципально-частного партнерства в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

(С) СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

11. Разъяснения ВАС РФ по договорам аренды, заключенным 2 и 3 марта 2013 года

Высший Арбитражный Суд РФ в своих разъяснениях указал, что договоры аренды сроком не менее одного года, заключенные 2 и 3 марта 2013 года, т.е. в период, когда в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации не требовалась их государственная регистрация, являются действительными и заключенными для сторон этих договоров, однако арендатор по таким договорам не получает преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок (п.1 ст. 621 Гражданского кодекса), а также не получает «право следования» при продаже арендуемого объекта недвижимости (п.1 ст. 617 Гражданского кодекса).

(См. Постановление Пленума ВАС РФ от 25 декабря 2013 года N 98 «О внесении дополнения в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»).

12. Обзор судебной практики Верховного суда по проблемам самовольных построек

Верховный Суд РФ выпустил обзор судебной практики, посвященный проблемным вопросам, связанным с самовольными постройками. В целом, Верховный Суд придерживается правовых позиций ВАС РФ по вопросам самовольных построек, а также развивает подходы, разработанные в совместном Постановлении Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29 апреля 2010 года № 10 / 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

Верховный Суд, в том числе, отмечает, что само по себе отсутствие разрешения на строительство не может являться основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку; право собственности невозможно признать на часть самовольной постройки (например, пристройки, дополнительные помещения); в качестве меры по обеспечению иска о сносе самовольной постройки может быть запрет на производство строительных работ подрядчика, ведущего строительство такого объекта.

(См. «Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством», утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19 марта 2014 года).

13. Обзор ВАС РФ по различным вопросам незаключенных договоров

ВАС РФ в своем обзоре по проблемам незаключенных договоров подтвердил свои предыдущие правовые позиции о последствиях отсутствия государственной регистрации договоров аренды сроком не менее одного года. Так, арендатор по незарегистрированному договору не сможет сослаться на сохранение аренды при изменении собственника арендуемого объекта недвижимости.

ВАС РФ также указал на то, что сторона незарегистрированного договора не вправе на этом основании сослаться на его незаключенность. Такое поведение будет считаться недобросовестным.

(См. Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 165 от 25 февраля 2014 года «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными»).

* * *

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

23 декабря 2014 года

НАИБОЛЕЕ ПОКАЗАТЕЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ «ДЕБЕВОЙЗ ЭНД ПЛИМПТОН ЛЛП» В ОБЛАСТИ НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВА ЗА 2014 ГОД

- Представление интересов ОАО «АК «Транснефть» 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 ОАО «АК «Транснефть» включало в себя юридическую проверку здания, земельного участка, подготовку и согласование проекта договора купли-продажи недвижимости, которая будет создана в будущем, сопровождение подписания и закрытия сделки.
- Представление интересов ОАО «Мосинжпроект» в разработке вариантов реализации проекта строительства Юго-Западной линии метрополитена от станции улица Новаторов до станции Столбово, а также объектов коммерческой и жилой недвижимости совместно с китайскими инвесторами China International Fund Limited и China Railway Construction Corporation Limited. В работу по проекту входила разработка договорной схемы реализации проекта, вариантов финансирования со стороны китайских инвесторов, анализ вариантов предоставления земельных участков для строительства метрополитена и объектов коммерческой и жилой недвижимости.
- Представление интересов ОАО «Сбербанк» при проектировании и строительстве Международного финансового центра в Москве.
- Представление интересов одного из ведущих европейских девелоперов в ходе составления договора генерального подряда по модели «Design Build» в отношении строительства складских помещений в Московской области.
- Представление интересов ряда крупных компаний в согласовании проектов договоров аренды офисных центров класса «А» в центре Москвы.
- Представление интересов инвестиционной компании при приобретении 50% имущественных прав на шесть малоэтажных офисных зданий и создании Совместного Предприятия на основе 50/50.
- Представление интересов строительной компании Costa Construction в связи со строительством ряда объектов (напр., жилого дома в Козихинском переулке, г. Москва, офисно-гостиничного комплекса в г. Ростове-на-Дону), включая соответствующую досудебную претензионную работу и представительство в суде.

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).