

Информация для клиентов Топ-10 юридических событий 2016 г. 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 наиболее значимых событий в российском законодательстве (включая законотворческие инициативы) и судебной практике в сфере недвижимости, строительства и инфраструктуры за 2016 год¹:

(А) ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

1. Новые правила системы регистрации недвижимости
2. Регулирование оборота машино-мест
3. Изменения в Законе о ГЧП и в Законе о концессионных соглашениях
4. Изменения в сфере саморегулирования в строительстве
5. Изменения в Законе о долевом строительстве
6. Иные законодательные изменения

(В) ЗАКОНОПРОЕКТЫ

7. Подготовительные работы до получения разрешения на строительство
8. Строительство коттеджных поселков по единому разрешению на строительство

¹ Обращаем Ваше внимание, что данный обзор не ставит своей целью описать все существенные изменения в законодательстве и судебной практике, произошедшие в 2016 году.

Аналогичный Обзор был подготовлен «Дебевоиз энд Плимpton ЛЛП» в 2015 году:
http://www.debevoise.com/~media/files/insights/publications/2015/12/ru_top%2010%20legal%20developments%20in%20the%20russian%20real%20estate.pdf

9. Существенное изменение концепции Земельного кодекса**10. Поправки в Гражданский кодекс в раздел о вещных правах****(С) СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА****11. Изменение договора аренды в связи с резким изменением курсов валют****12. Статус общего имущества в коттеджных поселках****13. Административный снос самовольных построек****14. Продажа недвижимости без согласия супруга****15. Основные тенденции развития законодательства и судебной практики в сфере недвижимости****(А) ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО****1. Новые правила системы регистрации недвижимости**

С 1 января 2017 г. вступает в силу Федеральный закон о государственной регистрации недвижимости, который существенным образом реформирует текущие правила государственной регистрации недвижимости.

Закон объединит сведения, находящиеся в настоящий момент в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и Государственном кадастре недвижимости. Таким образом, будет создан новый 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.

Предлагаем Вашему вниманию наиболее существенные положения принятого закона:

- Отменяется свидетельство о регистрации права. Доказательством существования зарегистрированного права на объект недвижимости будет выписка из ЕГРН, выдаваемая как в бумажной, так и электронной форме²;
- Проводить кадастровый учет недвижимости и регистрировать права на нее будет один орган – Росреестр (его территориальные органы);
- Установлены случаи одновременного проведения кадастрового учета и регистрации недвижимости: создание, образование, прекращение

² Норма об отмене свидетельств о регистрации прав была внесена в действующий Закон о регистрации прав на недвижимость и вступила в силу с 15 июля 2016 г. (Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

существования объекта недвижимости, образование или прекращение существования части объекта недвижимости. Раздельное проведение кадастрового учета и регистрации прав будет, например, при переходе права на объект недвижимости, возникновении и прекращении обременений и ограничений и пр. при условии наличия в ЕГРН сведений об объекте недвижимости. Кроме того, 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;

- Установлен расширенный перечень оснований (55) для приостановления Росреестром регистрационных действий (многие из таких оснований ранее являлись основаниями для отказа в регистрации). Речь идет о непредставлении необходимых документов, представлении неподлинных или недостоверных документов и т.д. Что касается отказа в регистрации, Росреестр сможет отказать, только если в течение установленного законом срока нарушения, вызвавшие приостановление регистрационных действий, не были устранены;
- При осуществлении регистрационных действий Росреестр проводит проверку законности поданных на регистрацию документов и может отказать в регистрации, если документы-основания не соответствуют закону. Исключением является регистрация на основании нотариально удостоверенной сделки;
- Сокращаются сроки регистрации и кадастрового учета до 7 и 5 дней соответственно;
- Появляется возможность подачи документов для осуществления регистрационных действий в любое территориальное подразделение Росреестра без привязки к месту расположения объекта недвижимости.

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

2. Регулирование оборота машино-мест

До недавнего времени в законодательстве отсутствовало определение машино-места, не были определены правовая природа, особенности государственного кадастрового учета, а также правила гражданского оборота машино-мест.

17 июня 2016 г. были приняты изменения, которые урегулировали большинство спорных вопросов, связанных с машино-местами. В большинстве своем данные изменения вступают в силу с 1 января 2017 г.

В статью 130 Гражданского кодекса РФ («ГК РФ») в определение недвижимого имущества было добавлено, что недвижимым имуществом признаются также

предназначенные для размещения транспортных средств части зданий и сооружений (машино-места), если границы таких частей зданий или сооружений описаны в государственном кадастровом учете.

В Градостроительный кодекс РФ было введено понятие машино-места, под которым понимается предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в государственном кадастровом учете. Таким образом, основными признаками машино-места как недвижимого имущества являются:

- его целевое использование: только под размещение транспортных средств;
- оно является частью здания или сооружения;
- оно должно быть свободно или частично свободно от строительных или иных ограждающих конструкций;
- его границы подлежат отражению в государственном кадастровом учете.

Правила кадастрового учета и регистрации машино-мест установлены в новом Законе о регистрации недвижимости. Местоположение машино-места устанавливается посредством графического отображения на плане этажа или части этажа здания либо сооружения (при отсутствии этажности у здания либо сооружения – на плане здания либо сооружения) геометрической фигуры, соответствующей границам машино-места.

Границы машино-места определяются проектной документацией и закрепляются осуществляющим строительство лицом или правообладателем машино-места, в том числе путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами).

Минэкономразвития РФ установит минимально / максимально допустимые размеры машино-мест, которым должны соответствовать машино-места в здании / сооружении.

Установлены правила оборота и признания машино-мест, зарегистрированных до вступления в силу изменений о машино-местах. Объект недвижимости, отвечающий требованиям машино-места (независимо от своего размера) и зарегистрированный в установленном порядке, признается машино-местом. При этом ранее выданные правоустанавливающие документы на такой объект сохраняют полную юридическую силу и не подлежат переоформлению. Правообладатель может подать в Росреестр заявление о приведении вида объекта в соответствие с требованиями законодательства.

В случае наличия зарегистрированной общей долевой собственности на машино-места правообладатель доли вправе осуществить выдел в натуре своей

доли в части определения границ машино-места. При этом согласие иных собственников не требуется, если имеется соглашение между всеми собственниками либо решение общего собрания, определяющее порядок пользования имуществом, находящимся в долевой собственности.

Имущество, которое остается после выдела долей из общей долевой собственности и необходимое для прохода или проезда к машино-местам, является общим имуществом собственников помещений и (или) машино-мест.

Новое законодательное регулирование машино-мест позволит участникам рынка недвижимости заключать различные сделки в отношении машино-мест как отдельных объектов недвижимости, поставленных на кадастровый учет и зарегистрированных в реестре недвижимости. Совершение сделок в отношении машино-мест будет возможно вне зависимости от наличия у продавца / покупателя прав на помещение в здании, где расположено машино-место.

Таким образом, ушел в прошлое возможный риск наличия преимущественного права на машино-место у других собственников машино-мест или помещений в здании, риск необходимости заключения договора между собственниками машино-мест о распределении машино-мест и другие риски, которые возникали при иных возможных толкованиях правового статуса машино-места.

(См. Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

3. Изменения в Законе о ГЧП и в Законе о концессионных соглашениях

15 июля 2016 г. вступили в силу поправки в Федеральный закон о государственно-частном партнерстве.

Предусмотрено, что в соглашении о ГЧП возможно предусмотреть предоставление публичным партнером имущества, образующего единое целое с объектом соглашения о ГЧП и (или) предназначенного для деятельности частного партнера.

Кроме того, в соглашение о ГЧП разрешается включить условие об обеспечении публичным партнером эксплуатации объекта ГЧП при осуществлении частным партнером его технического обслуживания.

Важной новеллой является возможность заключения прямых соглашений одновременно с несколькими финансирующими лицами. Уточнен также порядок предоставления частному партнеру земельного участка, а именно в соглашении о ГЧП должен быть предусмотрен срок заключения договора аренды и размер арендной платы или порядок ее определения.

(См. Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Изменения коснулись и Федерального закона о концессионных соглашениях. С 1 января 2017 г. закон дополняется нормами, регулирующими особенности концессионных соглашений в отношении объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения.

В частности, закрепляется обязанность соответствующего субъекта РФ участвовать в соглашении в качестве третьей стороны, если концедентом является муниципальное образование и ему не переданы полномочия по регулированию тарифов.

Устанавливается запрет иностранным юридическим лицам быть концессионерами. Допускается передача концессионеру имущества, права на которое не были зарегистрированы.

(См. Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 275-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях»).

4. Изменения в сфере саморегулирования в строительстве

В 2016 году была проведена значительная реформа в сфере саморегулирования, которая оказала существенное влияние на рынок строительства в России. Поправки в Градостроительный кодекс РФ вступят в силу с 1 июля 2017 г.

Важным нововведением стала отмена допусков к определенным видам работ. Единственным подтверждением возможности осуществления строительной деятельности является членство в СРО, при этом оно станет обязательным требованием для выполнения инженерных изысканий, подготовки проектной документации, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства по договорам подряда, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором. Членство в СРО не будет необходимым, если размер обязательств по договору строительного подряда не превысит 3 000 000 рублей.

Изменяются требования к техническим заказчикам – ими смогут быть только юридические лица - члены СРО.

Законом устанавливается субсидиарная ответственность СРО по обязательствам своих членов по договорам подряда, заключённым с использованием конкурсных процедур.

(См. Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 372-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Другой блок поправок в Градостроительный кодекс РФ, вступивший в силу 1 сентября 2016 г., посвящен введению важных для строительного рынка положений о проектной документации повторного использования и модифицированной проектной документации, которые призваны уменьшить затраты застройщиков на реализацию строительных проектов.

Основными признаками проектной документации повторного использования являются следующие: такая документация (i) получила положительное заключение экспертизы и (ii) может быть использована при подготовке проектной документации для строительства аналогичного по назначению и проектной мощности объекта.

Предусматривается обязательное использование проектной документации повторного использования (при ее наличии), соответствующей критериям экономической эффективности³, применительно к объектам, строительство которых обеспечивается органом власти либо юридическим лицом, доля публичных образований в уставном капитале которого составляет более 50%.

Модифицированной проектной документацией признается проектная документация, в которую после получения положительного заключения экспертизы внесены изменения, не затрагивающие безопасность объекта.

Подтверждением возможности использования такой документации является заключение, необходимое для получения разрешения на строительство, которое выдается органом исполнительной власти или организацией, проводившими экспертизу.

Предполагается также создание единого реестра заключений экспертизы проектной документации.

(См. Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 368-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации»).

³ Критерии экономической эффективности установлены Постановлением Правительства РФ от 12 ноября 2016 г. № 1159.

5. Изменения в Законе о долевом строительстве

В июне 2016 г. были приняты поправки в Федеральный закон об участии в долевом строительстве, с одной стороны, ужесточающие правила деятельности для застройщиков и, с другой стороны, усиливающие защиту прав дольщиков. Основные изменения вступают в силу 1 января 2017 г.

Среди наиболее важных изменений можно отметить следующие:

- В целях защиты дольщиков от банкротящихся застройщиков Правительство РФ сформирует компенсационный фонд за счет обязательных взносов застройщиков;
- Предъявляются новые требования к застройщику, в частности к минимальному размеру его уставного капитала, варьирующемуся в зависимости от максимальной площади всех объектов долевого строительства, находящихся в портфеле застройщика. К примеру, при максимальной площади всех объектов застройщика более 500 000 кв. м. размер уставного капитала застройщика или суммы уставных капиталов застройщика и связанных с ним юридических лиц должен составлять 1,5 миллиарда рублей;
- Появляется возможность открытия эскроу счетов для расчетов по договору при банковском кредитовании строительства⁴;
- Вводится требование к подробной индивидуализации объекта строительства в виде включения в договор подробного графического плана объекта с указанием всех его ключевых показателей;
- При передаче объекта застройщик обязан передать дольщику инструкцию по эксплуатации объекта;
- В случае нарушения срока передачи объекта вследствие уклонения дольщика от подписания передаточного акта застройщик освобождается от уплаты неустойки при условии надлежащего исполнения своих обязательств;
- Предусматривается единый реестр застройщиков, а также обязанность застройщика раскрывать информацию, связанную со строительством, на своем сайте.

(См. Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 304-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных

⁴ Средства, уплачиваемые дольщиком, блокируются на специальном счете в банке, кредитующем застройщика, и передаются банком застройщику на основании передаточного акта, подписанного сторонами договора участия в долевом строительстве.

домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

6. Иные законодательные изменения

- 1 января 2017 г. вступает в силу новый Закон о государственной кадастровой оценке. Определением кадастровой стоимости объектов недвижимости будут заниматься не независимые оценщики, а бюджетные учреждения, которые будут осуществлять деятельность на постоянной основе и проводить оценку по единой методике. Оценка будет проводиться не чаще 1 раза в 3 года (в городах федерального значения – не чаще 1 раза в 2 года) и не реже 1 раза в 5 лет. В определенных случаях предусматривается возможность проведения внеочередной кадастровой оценки.

(См. Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»).

- В Градостроительный кодекс введены положения, посвященные ценообразованию и сметному нормированию в области градостроительной деятельности. Определены понятия сметной стоимости строительства, сметных норм, сметных цен строительных ресурсов, сметных нормативов. Вводятся федеральный реестр сметных нормативов и информационная система ценообразования в строительстве.

(См. Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 369-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и статьи 11 и 14 Федерального закона «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»).

- Со 2 июня 2016 г. сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми собственниками своих долей по одной сделке, подлежат нотариальному удостоверению, за исключением сделок по продаже земельных долей, которые с 4 июля 2016 г. нотариальному удостоверению не подлежат.

(См. Федеральный закон от 2 июня 2016 г. № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 351-ФЗ «О внесении изменений в статью 24.1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и статью 42 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»).

- 1 сентября 2016 г. Федеральное автономное учреждение «Главное управление государственной экспертизы» (ФАУ «Главгосэкспертиза»),

занимающееся проведением государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, было включено в санкционный список США⁵.

В отсутствие разъяснений Министерства финансов США о сфере действия американских санкций (их распространении только на проекты в Крыму или на всей территории России) «американские лица» (под которыми понимаются созданные в соответствии с законодательством США компании, граждане и постоянные резиденты США и лица, физически находящиеся в США) могут толковать санкционные запреты максимально широким образом. В связи с этим введение санкций против ФАУ «Главгосэкспертиза», обладающего исключительными полномочиями на проведение экспертизы в отношении ряда крупных инфраструктурных объектов (например, технически сложных объектов, проектов, финансируемых за счет средств федерального бюджета, дорог федерального значения, объектов авиационной инфраструктуры), может существенно затруднить участие «американских лиц» в российских строительных и инфраструктурных проектах, а также осложнить финансирование, страхование и обслуживание платежей в долларах США в отношении таких проектов американскими финансовыми организациями.

20 декабря 2016 г. OFAC выдало генеральную лицензию 11, разрешающую «американским лицам» осуществление сделок, «обычно имеющих отношение и необходимых для подачи заявки и привлечения для проведения, оплаты, получения и использования результатов экспертизы проектной документации и разрешений, выдаваемых ФАУ «Главгосэкспертиза» России», при условии, что исходный проект целиком реализуется на территории России (не включает Крым), а соответствующие сделки в ином отношении не нарушают режима санкций. Это означает, что с учетом продолжения действия ограничений, связанных с Крымом, на «американских лиц» больше не распространяется запрет на взаимодействие с ФАУ «Главгосэкспертиза» и тем самым на участие в инженерно-строительных проектах в России.

(В) ЗАКОНОПРОЕКТЫ

7. Подготовительные работы до получения разрешения на строительство

Разработан законопроект, который предоставляет застройщику возможность выполнять подготовительные работы до получения разрешения на

⁵ См. <https://www.treasury.gov/resource-center/sanctions/OFAC-Enforcement/Pages/20160901.aspx>.

строительство с момента заключения договора о проведении экспертизы проектной документации. Перечень работ будет устанавливаться Правительством РФ.

(См. Проект Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»)

(<http://regulation.gov.ru/projects#npa=42533>).

8. Строительство коттеджных поселков по единому разрешению на строительство

Согласно предлагаемому законопроекту застройщики смогут застраивать коттеджные поселки по единому разрешению на строительство при условии, если коттеджный поселок будет являться малоэтажным жилым комплексом. К таковым планируется отнести комплексы жилых домов и (или) многоквартирных жилых домов с количеством надземных этажей не более трех, образованные единым застройщиком в результате комплексного освоения территории, расположенные на земельных участках, образующих один или несколько элементов планировочной структуры поселения, и включающие в себя территории общего пользования, элементы благоустройства, объекты социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры. При этом Комитетом Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству было предложено отклонить в первом чтении указанный законопроект.

(См. Законопроект № 1028984-6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

9. Существенное изменение концепции Земельного кодекса

В рамках подготовки к рассмотрению Государственной Думой законопроекта во втором чтении активизировалась работа по принятию блока поправок в Земельный кодекс, которыми предлагается отменить деление земель на категории и перейти с 1 января 2018 г. к территориальному зонированию. В границах территориальных зон регламентом использования территории будут предусматриваться один или несколько видов разрешенного использования земельных участков. Законопроект был принят в первом чтении 9 декабря 2014 г.

(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»).

10. Поправки в Гражданский кодекс в раздел о вещных правах

Работа комитета Государственной Думы по государственному строительству и законодательству над блоком изменений в ГК РФ в части раздела о вещных правах продолжается.

Напомним, проектом предлагается ввести отдельные нормы о владении: понятие, объекты владения, 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. 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»).

(С) СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

11. Изменение договора аренды в связи с резким изменением курсов валют

Большое количество договоров аренды на рынке коммерческой недвижимости номинировано в иностранной валюте. В связи с резким изменением курсов иностранных валют возникают ситуации, когда арендаторы обращаются с требованиями о расторжении договора аренды, номинированного в иностранной валюте, или же его изменении с целью установления рублевой ставки арендной платы. В деле ПАО «Вымпел-Коммуникации» против ПАО «Тизприбор» (№ А40-83845/2015) об изменении договора аренды в связи с резким изменением курсов валют апелляционный суд подтвердил сложившийся в судебной практике подход, указав, что изменение курсов валют не является изменившимся существенным обстоятельством (ст. 451 ГК РФ), с которым закон связывает возникновение права на изменение договора в судебном порядке, т.к. стороны, вступая в договорные отношения, должны были прогнозировать экономическую ситуацию, в том числе резкий рост курса доллара по отношению к рублю. Позже кассационный суд утвердил мировое соглашение между сторонами и прекратил производство по делу.

(См. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 29 марта 2016 г. № 09АП-8243/2016-ГК по делу № А40-83845/15, Постановление Арбитражного суда Московского округа от 24 августа 2016 г. № Ф05-9330/2016 по делу № А40-83845/2015).

12. Статус общего имущества в коттеджных поселках

В российском законодательстве четким образом не определен правовой режим общего имущества в отношении объектов коммерческой недвижимости, коттеджных поселков и т.д.

Осенью 2016 г. Конституционный Суд РФ рассмотрел дело о статусе общего имущества в коттеджном поселке и указал, что инфраструктура, обслуживающая индивидуальные жилые дома, отличается от общего имущества в многоквартирном доме, соответственно, закон не связывает сам по себе факт приобретения индивидуального жилого дома с возникновением доли в праве собственности на имущество общего пользования. В то же время, собственники домов, в том числе не являющиеся членами ТСЖ, считающие, что их права нарушены действиями ТСЖ по распоряжению общим имуществом, вправе оспорить зарегистрированное право на такую недвижимость. Кроме того, сама по себе регистрация права собственности ТСЖ на объекты общего пользования не препятствует собственникам домов прибегать к судебной защите своих гражданских прав.

(См. Постановление Конституционного Суда РФ от 10 ноября 2016 г. № 23-П «По делу о проверке конституционности положений абзаца второго пункта 1 статьи 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в связи с жалобой гражданина Н.Н. Марасанова»).

13. Административный снос самовольных построек

В сентябре 2016 г. Конституционный Суд РФ рассмотрел вопрос об административном сносе объектов самовольного строительства. Конституционный Суд РФ признал конституционность нормы ГК РФ об административном сносе, при этом указав, что собственник постройки вправе оспорить принятое органом местного самоуправления решение о сносе и срок сноса должен предоставлять заинтересованному лицу время для обращения в суд. Конституционным Судом РФ был сделан важный вывод о том, что сама по себе регистрация права на объект недвижимости не исключает возможность принятия уполномоченным органом решения о его сносе. Также было отмечено, что решение об административном сносе, принятое по мотивам и доводам, которые были ранее отклонены судом, является незаконным, кроме случая, если оно основано на новых фактических обстоятельствах, которые ранее не исследовались в суде.

(См. Определение Конституционного Суда РФ от 27 сентября 2016 г. № 1748-О «Об отказе в принятии к рассмотрению запроса группы депутатов Государственной Думы о проверке конституционности пункта 4 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации»).

14. Продажа недвижимости без согласия супруга

В Верховном Суде сложилась противоречивая практика относительно вопроса учета добросовестности покупателя недвижимости при оспаривании сделки по причине отсутствия согласия супруга продавца. В одном из судебных актов⁶ Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ высказала позицию, что сделка по отчуждению недвижимого имущества без нотариального согласия супруга является недействительной независимо от того, знал ли или должен был знать покупатель об отсутствии согласия. В другом деле⁷ коллегия придерживалась обратного подхода, согласно которому сделка, связанная с распоряжением общим имуществом, может быть признана недействительной по мотивам отсутствия у продавца необходимых полномочий только в случае, если доказано, что покупатель знал или заведомо должен был знать об этом.

Таким образом, во избежание негативных последствий для сделки, покупателям рекомендуется проявлять повышенную осмотрительность при приобретении объектов недвижимости, включая проведение юридической проверки актива и запрос необходимых документов.

15. Основные тенденции развития законодательства и судебной практики в сфере недвижимости

В большинстве своем законодательные изменения в сфере недвижимости, строительства и инфраструктуры в 2016 г. были направлены на придание большей стабильности и эффективности обороту недвижимости, в частности это проявилось в виде объединения ГКН и ЕГРП в Единый государственный реестр недвижимости, окончательного разрешения длительного спора о правовом статусе машино-мест и т.д. Таким образом, участникам рынка недвижимости стали понятнее различные «правила игры». Были также оптимизированы сроки осуществления некоторых регуляторных действий, что существенно упростило действия участников оборота.

Среди важных тенденций развития законодательства и судебной практики в сфере недвижимости можно отметить усиление защиты прав слабой стороны в договоре, о чем, в частности, свидетельствуют поправки в Закон о долевом строительстве. Одной из главных тенденций в судебной практике является более частое использование судами принципа добросовестности в рамках оценки поведения участников рынка недвижимости и, соответственно, отказ в судебной защите прав лиц, чье поведение признано недобросовестным/непоследовательным.

⁶ Определение Верховного Суда РФ от 6 сентября 2016 г. № 18-КГ16-97.

⁷ Определение Верховного Суда РФ от 5 июля 2016 г. № 5-КГ16-64.

В 2017 году законодатель продолжит подготовку некоторых законопроектов, которые еще более положительным образом отразятся на рынке недвижимости (например, поправки в Гражданский кодекс РФ о вещных правах, изменения касательно разрешений на строительство, отмена категорий земель и т.д.)

* * *

Мы будем рады ответить на любые Ваши вопросы по данной тематике.

НАИБОЛЕЕ ПОКАЗАТЕЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ «ДЕБЕВОЙЗ ЭНД ПЛИМПТОН ЛЛП» В ОБЛАСТИ НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВА ЗА 2016 ГОД

В 2016 году компания «Дебейвиз энд Плимптон ЛЛП» осуществляла юридическое сопровождение многих проектов в области недвижимости и строительства. Представляем Вашему вниманию наиболее показательные проекты за 2016 год:

- Представление интересов крупной компании в нефтяном секторе в сделке по закрытию приобретения 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 компании в нефтяном секторе в подготовке и согласовании договора купли-продажи нежилого помещения в первой очереди строительства «Башня Эволюция» в Московском международном деловом центре «Москва-Сити»;
- Представление интересов крупной металлургической компании в согласовании договора аренды офисного центра класса «А», а также договора аренды парковочных мест;
- Представление интересов крупной металлургической компании в полном сопровождении проекта строительства производственной фабрики, в том числе в связи с урегулированием спорных ситуаций с генеральным подрядчиком строительства;
- Представление интересов крупного европейского девелопера в подготовке договора подряда на разработку рабочей документации и строительство многофункционального торгово-развлекательного центра в Москве;
- Представление интересов одной из крупнейших в мире компаний по производству продуктов питания и напитков в вопросах, связанных с расторжением договора аренды коммерческой недвижимости в центре Москвы;
- Представление интересов крупного производственного холдинга в проекте строительства завода по производству металлургического кремния.

НЕДВИЖИМОСТЬ И ИНФРАСТРУКТУРНЫЕ ПРОЕКТЫ В РОССИИ И СНГ

«Дебевоиз 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).