Информация для клиентов

Топ-5 юридических событий на рынке недвижимости за первую половину 2017 г.

Международная юридическая фирма «Дебевойз энд Плимптон ЛЛП» представляет краткий обзор наиболее значимых событий в российском законодательстве (включая законотворческие инициативы) и судебной практике в сфере недвижимости, строительства и инфраструктуры за первую половину 2017 г.[1]:

(A) ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

1. Реформа саморегулирования в строительстве[2]

С 01 июля 2017 г. вступили в силу изменения в Градостроительный кодекс РФ, посвященные реформе саморегулирования, в том числе в отношении саморегулируемых организаций («СРО»). В частности, среди изменений можно выделить следующие:

- отменяются свидетельства о допусках к работам, оказывающим влияние на безопасность объектов капитального строительства; членство в соответствующей СРО подтверждается выпиской из реестра членов саморегулируемой организации;
- устанавливается, что работы по договору, заключенному с застройщиком и техническим заказчиком, могут выполняться только индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами, которые являются членами СРО в

[1] Данный обзор не ставит своей целью описать все существенные изменения в законодательстве и судебной практике, произошедшие в первом полугодии 2017 г.

Аналогичные ежегодные Обзоры были подготовлены «Дебевойз энд Плимптон ЛЛП» в 2013-2016 гг.: http://www.debevoise.com/insights/publications/2016/12/top-10-legal-developments; http://www.debevoise.com/insights/publications/2015/12/top-10-law-developments-in-real-estate-practice; http://www.debevoise.com/insights/publications/2014/12/top-10-legal-developments-in-the-russian; http://www.debevoise.com/insights/publications/2014/03/top-10-legal-developments-in-russian-real-estate.

[2] См. Федеральный закон от 03 июля 2016 г. № 372-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

соответствующих областях (с учетом ряда исключений, когда членство в СРО не требуется, например, для подрядчиков, у которых размер обязательств по договорам строительного подряда не превышает 3 млн. рублей);

- определено, что для организации инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и строительства лицо должно иметь минимум двух специалистов, имеющих образование определенного уровня и профиля, стаж работы, а информация о таких специалистах должна быть внесена в соответствующий национальный реестр специалистов;
- определяется, что техническими заказчиками могут быть только юридические лица – члены СРО;
- устанавливается субсидиарная ответственность СРО по обязательствам своих членов по договорам подряда, заключенным с применением конкурсных процедур.

2. Запрет на участие офшорных компаний в приватизации государственной и муниципальной недвижимости[3]

С 01 июля 2017 г. вступил в силу запрет для офшорных компаний на приобретение государственного или муниципального имущества. Под запрет попадают и юридические лица, в отношении которых офшорная компания или группа лиц, в которую входит офшорная компания, осуществляют контроль[4]. Подробный обзор данного закона был подготовлен «Дебевойз энд Плимптон ЛЛП» в июле 2017 г.: http://www.debevoise.com/insights/publications/2017/07/acquisition-of-russian-assets?translationGuid=831194d1-46a7-40ca-8605-18d35a47c2d0.

[3] См. Федеральный закон от 01 июля 2017 г. № 155-ФЗ «О внесении изменений в статью 5 Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» и Федеральный закон «О порядке осуществления иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства».

[4] В соответствии с принятым законом офшорной компанией является юридическое лицо, местом регистрации которого является государство или территория, включенные в утверждаемый Министерством финансов Российской Федерации перечень государств и территорий, предоставляющих льготный режим налогообложения и (или) не предусматривающих раскрытия и предоставления информации при проведении финансовых операций. В настоящее время данный перечень утвержден Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 13 ноября 2007 г. № 108н и включает более 40 юрисдикций, в том числе Британские Виргинские острова, Каймановы острова, Княжество Лихтенштейн, специальный административный район Гонконг и т.д.

3. Новые правила установления и девелопмента приаэродромных территорий[5]

Принят закон, изменяющий порядок установления и использования приаэродромных территорий[6]. В частности, на приаэродромной территории выделяются 7 подзон, в отношении которых устанавливаются соответствующие ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности.

При этом застройщики, осуществляющие строительство сооружений аэродрома, должны будут подготовить проект решения уполномоченного государственного органа об установлении приаэродромной территории и согласовать такой проект с соответствующими органами государственной власти Российской Федерации, субъектов, а также органами местного самоуправления. Закон также указывает на обязательство таких застройщиков возместить гражданам, юридическим лицам и публично-правовым образованиям ущерб, причиненный в связи с установлением на приаэродромной территории ограничений использования объектов недвижимости и осуществления деятельности.

(B) ЗАКОНОПРОЕКТЫ

4. Возврат к нотариальному удостоверению сделок с недвижимостью[7]

Разработан законопроект, который предусматривает, что сделки с недвижимостью, подлежащие государственной регистрации, должны нотариально удостоверяться, если законом не установлено иное.

---

[5] См. Федеральный закон от 01 июля 2017 г. № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны».

[6] Под приаэродромной территорией понимается территория, которая устанавливается решением уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов, перспективного развития аэропорта и исключения негативного воздействия оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье человека и окружающую среду в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации, земельным законодательством, законодательством о градостроительной деятельности с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения (ст. 47 Воздушного кодекса РФ).

[7] См. законопроект № 193850-7 «О внесении изменения в статью 8.1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (о статусе законопроекта можно узнать на http://sozd.parlament.gov.ru/bill/193850-7).

(C) СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

5. Попытка расторгнуть договор аренды в связи с введением экономических санкций[8]

В деле по иску Банка ВТБ (ПАО) о расторжении договора аренды нежилого помещения в связи с введением в отношении Банка ВТБ (ПАО) внешнеэкономических санкций Верховный Суд РФ подтвердил прочно сложившийся в судебной практике подход, указав, что введение санкций не является существенным изменением обстоятельств (по смыслу ст. 451 Гражданского кодекса РФ), с которым закон связывает возникновение права на расторжение договора в судебном порядке, т.к. банк-арендатор, являясь профессиональным участником рынка финансовых услуг, при должной степени осмотрительности должен был предвидеть возможную неблагоприятную экономическую ситуацию.

6. Взыскание платы за пользование имуществом по договору аренды[9]

По делу о взыскании с ПАО «Аэропорт Кольцово» платы за пользование имуществом как неосновательного обогащения Верховный Суд РФ сформулировал следующие важные для рынка аренды недвижимости позиции:

- отсутствие государственной регистрации дополнительного соглашения к договору аренды само по себе не свидетельствует об отсутствии между сторонами обязательств, связанных с порядком пользования имуществом; государственная регистрация договора аренды осуществляется в целях создания возможности для заинтересованных лиц знать о долгосрочной аренде, а соответствующие права для сторон сделки возникают в момент совершения или фактического исполнения сделки;
- до возвращения арендодателю имущества арендатор должен платить за пользование таким имуществом, независимо от расторжения договора аренды.

7. Компенсация инвестору всех затрат при реализации инфраструктурного проекта[10]

В июне 2017 г. Арбитражный суд г. Москвы рассмотрел на примере концессионного соглашения важный для реализации инфраструктурных проектов и рынка

---

[8] См. Определение Верховного Суда РФ от 23 мая 2017 г. № 301-ЭС16-18586 по делу № А39-5782/2015.

[9] См. Определение Верховного Суда РФ от 16 февраля 2017 г. № 309-ЭС16-14273 по делу № А60-40368/2014.

[10] См. Решение Арбитражного суда г. Москвы от 08 июня 2017 г. по делу № А40-23141/2017. 28 августа 2017 г. решение Арбитражного суда г. Москвы было отменено постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда, однако на дату выпуска настоящего обзора мотивировочная часть опубликована не была (ссылка на движение дела: http://kad.arbitr.ru/Card/ef448cd8-eb0d-48d7-8c1c-c472fb6bbdb3).

государственно-частного партнерства спор, касающийся возможности компенсации инвестору всех понесённых затрат, связанных со строительством объекта.

Суд пришел к выводу, что в случае заключения концессионного соглашения, в рамках которого концедент в полном объеме оплачивает затраты на строительство, реконструкцию, эксплуатацию объекта, должна проводиться процедура закупки в соответствии с законодательством о контрактной системе. При этом суд также указал, что данное правило применимо и в случае, если отношения с инвестором структурированы через одну из форм ГЧП (например, концессионное соглашение, инвестиционный договор, соглашение о государственно-частном партнерстве).

Вопрос соотношения концессии и государственной закупки вызвал много дискуссий среди участников рынка, и Федеральная антимонопольная служба РФ подготовила законопроект, позволяющий государству полностью компенсировать расходы концессионера по уже заключенным концессиям. Для новых концессий законопроектом предусмотрено, что полная компенсация затрат инвестора может иметь место только по завершении строительства и ввода объекта в эксплуатацию, но в любом случае не ранее 5 лет с момента заключения концессионного соглашения[11].

8. Запрет на истребование государством жилых помещений у добросовестных покупателей[12]

В июне 2017 г. Конституционный Суд РФ рассмотрел дело об истребовании государством выморочной квартиры у добросовестного покупателя. Суд указал, что органы власти не предприняли своевременных мер для регистрации выморочного имущества, поэтому истребование такого имущества у гражданина, который добросовестно полагался на реестр и осуществил регистрацию права собственности, не допускается, если только в деле не выявлено, что гражданин знал либо должен был знать об отсутствии у продавца права распоряжаться жилым помещением.

Правительством РФ был подготовлен и внесен в Государственную Думу законопроект, запрещающий истребование Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации, муниципальным образованием жилого помещения, приобретенного добросовестным приобретателем-гражданином, в том числе если имущество было

---

[11] См. https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2017/06/28/699626-fas-kontsessii%20; http://fas.gov.ru/press-center/news/detail.html?id=50857&wb48617274=D42FD0D5.

[12] См. Постановление Конституционного Суда РФ от 22 июня 2017 г. № 16-П по делу о проверке конституционности положения пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина А.Н. Дубовца, а также законопроект № 243975-7 «О внесении изменений в статью 302 Гражданского кодекса Российской Федерации (в части совершенствования защиты прав добросовестного приобретателя) (о статусе законопроекта можно узнать на http://sozd.parlament.gov.ru/bill/243975-7).

приобретено безвозмездно либо выбыло из владения указанных субъектов помимо их воли.

* * *

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

МОСКВА

Алена Кучер
ankucher@debevoise.com

Вадим Коломников
vgkolomnikov@debevoise.com

Роман Садовский
rlsadovsky@debevoise.com