

Информация для клиентов

Топ-10 юридических событий 2017 г. на рынке недвижимости, строительства и инфраструктуры

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

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

ЗАКОНОПРОЕКТЫ

1. Реформа Гражданского кодекса в части определения недвижимого имущества
2. Технология блокчейн в недвижимости
3. Определяются «правила игры» при обороте апартаментов
4. Изменения в порядке регулирования самовольных построек
5. Устанавливается процедура сноса объектов и упрощается порядок строительства объектов ИЖС
6. Специальные инвестиционные контракты получают законодательное закрепление
7. Подготовительные работы до получения разрешения на строительство

¹ Аналогичные ежегодные обзоры «Дебевоиз энд Плимптон ЛЛП» за 2013-2016 гг. см. <https://www.debevoise.com/insights/publications/2014/03/top-10-legal-developments-in-russian-real-estate/?translationGuid=9d7486a3-0575-44dc-a3f7-441f2b9c9da0>; <https://www.debevoise.com/insights/publications/2014/12/top-10-legal-developments-in-the-russian?translationGuid=c4ee8b07-480c-403c-9964-f16a66171641>; <https://www.debevoise.com/insights/publications/2015/12/top-10-law-developments-in-real-estate-practice?translationGuid=bb9ceb5a-fbf-4521-bea9-3875161f13e2>; <https://www.debevoise.com/insights/publications/2016/12/top-10-legal-developments?translationGuid=234f7aef-7a35-4779-86c4-29d8d31a7eb1>.

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

8. Отзыв арендодателем согласия на субаренду
9. Расторжение договора купли-продажи при неоплате покупной цены
10. Признание договора аренды недействительным вследствие существенного завышения арендных ставок в иностранной валюте

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

Наиболее важные изменения в законодательстве за 2017 г. указаны в обзоре «Дебевоиз энд Плимpton ЛЛП» «*Топ-5 юридических событий на рынке недвижимости за первую половину 2017 г.*»², среди которых: реформа саморегулирования в строительстве, запрет на участие офшорных компаний в приватизации государственной и муниципальной недвижимости, новые правила установления и девелопмента приаэродромных территорий.

ЗАКОНОПРОЕКТЫ

1. Реформа Гражданского кодекса в части определения недвижимого имущества

Минэкономразвития РФ разработало законопроект³, существенным образом реформирующий подход к основополагающим понятиям и принципам оборота недвижимого имущества. Представляем Вашему вниманию наиболее важные изменения:

- недвижимым имуществом признаются земельные участки, участки недр и здания; при этом под зданием понимается строение, в котором могут быть образованы не менее 2-х помещений и (или) машино-мест;
- сооружения (т.е. строения, в которых не могут образовываться помещения или машино-места) могут быть отнесены к недвижимости, если (i) они прочно связаны с землей, (ii) имеют самостоятельное хозяйственное значение и (iii) могут выступать в гражданском обороте обособленно от других вещей. Правительство РФ должно определить перечень видов сооружений, не обладающих признаками недвижимости;
- здание и отвечающее критериям недвижимости сооружение до регистрации на них прав или до регистрации прав на помещение или машино-место в здании считаются неотделимыми улучшениями земельного участка, т.е. выступают с ним в обороте как единое целое (принцип единства судьбы земельного участка и расположенного на нем имущества);

² См. <https://www.debevoise.com/insights/publications/2017/09/top-five-legal-developments-in-the-russian?translationGuid=3fc1f1b8-96ef-45ae-8255-38365f2e785c>.

³ См. Проект Федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации» (на дату настоящего Обзора законопроект не внесен в Государственную Думу): <http://regulation.gov.ru/p/62515>.

- собственники помещений и машино-мест в здании владеют имуществом общего пользования (перечень которого указывается в Гражданском кодексе РФ) на праве общей долевой собственности, если законом не предусмотрено иное (в настоящее время такое правило на уровне закона прямо предусмотрено только для жилых помещений);
- вводится такая категория, как улучшения недвижимого имущества; устанавливаются порядок и критерии образования объектов недвижимости, не являющихся земельными участками (в том числе принадлежащих нескольким лицам), порядок и критерии раздела объектов недвижимости, порядок и условия заключения соглашений об образовании объектов недвижимости, критерии установления сервитутов в отношении зданий, сооружений или помещений; появляется регулирование регистрации и оборота дома блокированной застройки; определяются особенности образования, изменения и прекращения существования единого недвижимого комплекса.

2. Технология блокчейн в недвижимости

В г. Москве с 1 января по 1 июля 2018 г. планируется провести эксперимент по использованию технологии блокчейн при ведении ЕГРН, регистрации прав на недвижимое имущество, кадастровом учете и предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН⁴.

Участниками эксперимента будут являться Министерство связи и массовых коммуникаций РФ, Росреестр, ФНС, Правительство г. Москвы, ПАО Сбербанк, ПАО «Ростелеком», а также граждане и юридические лица. Минэкономразвития РФ проанализирует результаты эксперимента и до 1 сентября 2018 г. представит в Правительство РФ соответствующий доклад.

Ожидается, что применение технологии блокчейн при регистрации недвижимости будет способствовать существенному сокращению сроков осуществления регистрационных действий, снижению количества бюрократических процедур, повышению прозрачности действий при регистрации, что должно в общем итоге привести к снижению рисков злоупотреблений при регистрации прав и сделок в ЕГРН.

По итогам проведенного эксперимента должно быть принято решение о целесообразности внесения изменений в законодательство касательно внедрения технологии блокчейн в целях ведения ЕГРН и осуществления различных регистрационных действий.

3. Определяются «правила игры» при обороте апартаментов

В октябре 2017 г. был опубликован подготовленный Минстроем РФ законопроект⁵, который должен заполнить пробел в законе и установить критерии и принципы оборота апартаментов,

⁴ См. Проект Постановления Правительства РФ «О проведении на территории г. Москвы эксперимента по использованию технологии блокчейн»: <http://regulation.gov.ru/p/74195>.

⁵ См. Проект Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со

получивших широкое распространение на рынке недвижимости. Предполагается, что апартаменты будут отвечать следующим критериям:

- структурно обособленное помещение, расположенное в многофункциональном здании (при этом определение многофункционального здания отсутствует);
- возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком здании;
- предназначено для проживания граждан и удовлетворения ими бытовых нужд.

Жилищные отношения применительно к таким помещениям, а также к общему имуществу в многофункциональных зданиях будут регулироваться Жилищным кодексом РФ.

Собственникам помещений в многофункциональном здании принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество, включающее в себя помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, иные помещения, не принадлежащие отдельным собственникам, крыши, оборудование, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, земельный участок, на котором расположено здание, с элементами озеленения и благоустройства.

Собственники помещений в многофункциональном здании обязаны выбрать один из способов управления зданием:

- непосредственное управление собственниками помещений (независимо от количества помещений в здании);
- создание товарищества собственников недвижимости;
- привлечение управляющей организации.

Законопроектом предусматриваются переходные положения, в том числе регулирующие возможность признания апартаментами ранее построенных и аналогичных по своим характеристикам помещений. Так, собственники нежилых помещений в здании, введенном в эксплуатацию до 1 января 2019 г., вправе перевести нежилые помещения в таком здании в апартаменты до 31 декабря 2021 г. в случаях и порядке, установленных нормативным правовым актом субъекта РФ, на территории которого расположено такое здание.

строительством многофункциональных зданий» (на дату настоящего Обзора законопроект не внесен в Государственную Думу: <http://regulation.gov.ru/p/73980>); Минэкономразвития РФ не поддержало рассматриваемый законопроект в связи с отсутствием в нем четких определений объектов регулирования.

При этом нормативным актом субъекта РФ должны устанавливаться требования к нежилым помещениям, в отношении которых допускается их перевод в апартаменты. Перевод нежилого помещения в апартаменты будет возможен, если:

- предусматривается необходимость обеспечения безопасности постоянного проживания в таких помещениях и необходимость их безопасной эксплуатации;
- в здании отсутствуют нежилые помещения, которые используются для осуществления видов деятельности, представляющих опасность для жизни и здоровья граждан.

Земельный участок, на котором расположено здание, нежилые помещения в котором переведены в апартаменты, а также иные входящие в состав такого здания объекты недвижимости являются общей долевой собственностью собственников помещений в таком здании.

4. Изменения в порядке регулирования самовольных построек

В очередной раз предпринимается попытка масштабным образом изменить правила регулирования самовольного строительства. На стадии подготовки к первому чтению в Государственной Думе находится законопроект⁶, которым предлагаются следующие новеллы:

- здание, сооружение, возведенное с определенными в законе нарушениями, является самовольной постройкой только в случае, если те или иные требования для строительства (i) установлены на дату начала строительства и (ii) действуют на дату выявления самовольной постройки. При этом эксплуатация самовольной постройки не допускается;
- в случае если собственник возвел здание, сооружение на основании соответствующих согласований и (или) разрешений, но при этом с нарушением ограничений по использованию земельного участка, о которых собственник не мог или не обязан был знать, то такое здание, сооружение не могут считаться самовольной постройкой;
- возможна альтернатива сносу самовольной постройки – приведение постройки в соответствие с установленными параметрами;
- законом разграничиваются случаи обязательного сноса самовольной постройки и возможности выбора между сносом и приведением постройки в соответствие с установленными требованиями в случае принятия решения в отношении самовольной постройки в административном порядке;
- в отношении самовольной постройки нельзя принять решение в административном порядке о сносе или о приведении в соответствие с установленными требованиями, если

⁶ См. Законопроект № 301924-7 «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации (в части уточнения положений о самовольных постройках)»: <http://sozd.parlament.gov.ru/bill/301924-7>.

- (i) право собственности на такую постройку зарегистрировано в ЕГРН либо признано судом, либо (ii) суд ранее вынес решение об отказе в сносе такой постройки;
- приобретатель здания, сооружения, право собственности на которое ранее было зарегистрировано, в случае принятия решения о сносе или приведении постройки в соответствие с установленными требованиями вправе требовать возмещения причиненных убытков за счет казны Российской Федерации.
- В убытки включаются: (i) рыночная стоимость объекта (в случае сноса) или разница между рыночной стоимостью объекта до приведения в соответствие с установленными требованиями и рыночной стоимостью объекта после этого; (ii) убытки в связи с невозможностью исполнения собственником объекта обязательств перед третьими лицами, включая договорные обязательства; (iii) упущенная выгода; (iv) расходы на снос или приведение постройки в соответствие с установленными требованиями (в случае если приобретатель самостоятельно осуществил указанные действия);
- в качестве одного из оснований для изъятия публичными органами земельного участка добавляется создание на земельном участке самовольной постройки, и неосуществление сноса либо приведения такой постройки в соответствие с установленными требованиями в предусмотренные в соответствующем решении сроки.

5. Устанавливается процедура сноса объектов и упрощается порядок строительства объектов ИЖС

В Государственной Думе в первом чтении был принят законопроект⁷, предполагающий важные изменения в Градостроительный кодекс РФ (ГрК РФ), в том числе касающиеся регулирования сноса объектов капитального строительства, упрощения подхода к строительству объектов индивидуального жилищного строительства (ИЖС):

- вводится дефиниция сноса объекта капитального строительства: ликвидация объекта путем его разрушения, разборки и (или) демонтаж объекта, его частей;
- закрепляется порядок проведения сноса, в частности, (i) необходимость подготовки проекта организации работ по сносу, а также выполнения предварительного обследования объекта в установленных случаях, (ii) уведомление органа местного самоуправления о планируемом сносе и о завершении сноса объекта; (iii) предусматриваются требования, которые должны соблюдаться при осуществлении сноса;
- работы по договору о сносе, заключенному с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, выполняются только индивидуальными

⁷ См. Законопроект № 302153-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ (в части упрощения строительства объектов индивидуального жилищного строительства, совершенствования механизма государственного строительного надзора и сноса объектов капитального строительства)»: <http://sozd.parlament.gov.ru/bill/302153-7>.

предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами СРО в области строительства;

- устанавливаются особенности сноса самовольных построек;
- корректируется понятие объекта ИЖС, под которым будет пониматься отдельно стоящий жилой дом с количеством не более 3-х надземных этажей, высотой не более 20 метров и не состоящий из квартир или блок-секций (по действующему ГрК РФ объектом ИЖС является жилой дом с количеством этажей не более 3-х, предназначенных для проживания одной семьи);
- устанавливаются особенности строительного надзора в отношении объектов ИЖС, а также регистрации прав и кадастрового учета таких объектов.

6. Специальные инвестиционные контракты получают законодательное закрепление

Министерство финансов РФ осенью 2017 г. опубликовало проект Федерального закона о специальных инвестиционных контрактах⁸, призванный усовершенствовать текущее регулирование таких контрактов с целью большего использования данного механизма и привлечения инвесторов на российский рынок. В настоящее время вопросы, связанные со специальными инвестиционными контрактами (СПИК), в основном урегулированы Постановлением Правительства РФ от 16 июля 2015 г. № 708. Разработанным законопроектом, в частности, предлагается:

- повышение минимального размера инвестиций по СПИК с 750 млн до 1 млрд рублей;
- установление требований, которым должны соответствовать инвесторы;
- установление порядка подготовки, заключения, исполнения, изменения и прекращения СПИК.

7. Подготовительные работы до получения разрешения на строительство

Минстрой России предлагает законодательно устранить имеющийся на практике пробел, порождающий большое количество спорных ситуаций между девелоперами / подрядчиками и надзорными органами, касающийся возможности выполнения подготовительных работ на объекте до получения разрешения на строительство.

Подготовленный законопроект⁹ предусматривает, что комплекс работ подготовительного периода строительства, реконструкции может проводиться на основании разработанной проектной документации и разрешения на выполнение работ подготовительного периода, а

⁸ На дату настоящего Обзора законопроект не внесен в Государственную Думу: <http://regulation.gov.ru/p/73018>

⁹ См. Проект Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» (на дату настоящего Обзора законопроект не внесен в Государственную Думу: <http://regulation.gov.ru/p/73487>).

разрешение на строительство должно быть получено в течение 1 года со дня получения разрешения на выполнение подготовительных работ. Перечень видов подготовительных работ, условия и порядок их выполнения, требования к лицам, имеющим право выполнять подготовительные работы, будут устанавливаться Правительством РФ.

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

8. Отзыв арендодателем согласия на субаренду¹⁰

Верховный Суд РФ передал на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ значимый для рынка аренды недвижимости спор, касающийся возможности отзыва предоставленного арендодателем согласия арендатору на сдачу имущества в субаренду.

При рассмотрении дела ОАО «Промсвязь» против ООО «Аренда Центр» о расторжении договора аренды Верховный Суд РФ пришел к выводу, что если согласие на сдачу арендуемого имущества в субаренду прямо прописано в договоре аренды, последующий односторонний отзыв арендодателем такого согласия является односторонним изменением договора, что противоречит нормам гражданского законодательства, и при этом отзыв такого согласия возможен только по соглашению сторон.

Вывод Экономической коллегии Верховного Суда РФ станет важным аргументом при заключении и исполнении арендных сделок и рассмотрении вопроса о необходимости получения согласия арендодателя на каждую отдельную сделку субаренды в случае, когда в договоре аренды указано общее правило о согласии арендодателя на сдачу арендатором имущества в субаренду.

9. Расторжение договора купли-продажи при неоплате покупной цены¹¹

В деле о расторжении договора купли-продажи недвижимости и возврате имущества продавцу Верховный Суд РФ рассмотрел давний вопрос о том, возможно ли расторгнуть договор купли-продажи недвижимости на основании пп. 1 п. 2 ст. 450 ГК РФ (существенное нарушение договора покупателем) в случае несвоевременной оплаты имущества покупателем в ситуации, когда право собственности на имущество уже перешло к покупателю.

Верховный Суд РФ отметил, что из положения п. 3 ст. 486 ГК РФ о праве продавца требовать оплаты товара и процентов в случае неоплаты покупателем имущества не следует, что

¹⁰ См. Определение Верховного Суда РФ от 29 ноября 2017 г. № 303-ЭС17-13540 по делу № А73-5337/2016; Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 04 июля 2017 г. № Ф03-2062/2017 по делу № А73-5337/2016.

¹¹ См. Определение Верховного Суда РФ от 11 июля 2017 г. № 78-КГ17-21.

продавец лишен права расторгнуть договор со ссылкой на существенное нарушение договора со стороны покупателя¹². Ранее в судебной практике была распространена позиция, согласно которой неисполнение покупателем обязанности по оплате проданного товара влечет лишь возникновение у продавца права требовать оплаты товара и уплаты процентов, но не права на расторжение договора купли-продажи¹³.

10. Признание договора аренды недействительным вследствие существенного завышения арендных ставок в иностранной валюте¹⁴

В деле по иску АО «Связной Логистика» (арендатор) к ООО «Склады 104» (арендодатель) о признании договора аренды недействительным Верховный Суд РФ поддержал позицию нижестоящих судов, признавших недействительным долгосрочный договор аренды как договор, заключенный на невыгодных условиях.

Суды установили доказанным факт, что прежний директор арендатора заключил договор на явно обременительных для компании условиях, что, в частности, выразилось в том, что ставки арендной платы, номинированные в иностранной валюте, многократно превышали среднерыночные ставки не только при заключении договора, но и на всем протяжении арендных отношений сторон, а согласованные до заключения долгосрочного договора аренды условия распределения валютных рисков между сторонами не были включены в договор аренды.

* * *

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

¹² Аналогичная позиция Верховного Суда РФ выражена также в недавнем Определении от 30 ноября 2017 г. № 304-ЭС17-11435 по делу № А70-9006/2016.

¹³ См., напр., Определение Верховного Суда РФ от 07 июня 2011 г. № 5-В11-27; Определение ВАС РФ от 01 июля 2010 г. № ВАС-8103/10 по делу № А56-18347/2009; Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 11 марта 2011 г. по делу № А63-3574/2010.

¹⁴ См. Определение Верховного Суда РФ от 03 ноября 2017 г. № 305-ЭС17-16281 по делу № А41-35746/2016; Постановление Арбитражного суда Московского округа от 17 июля 2017 г. № Ф05-9704/2017 по делу № А41-35746/2016.