

Основные реформы и тренды развития законодательства в сфере недвижимости и строительства в РФ

14 мая 2018 г.

Международная юридическая фирма «Дебевоиз энд Плимpton ЛЛП» представляет краткий обзор недавних основных изменений и трендов развития законодательства и судебной практики в сфере недвижимости и строительства в России¹

Нововведения в Сфере Недвижимости и Строительства

Debevoise & Plimpton

Среди основных изменений в сфере недвижимости и строительства можно отметить следующие:

С 01 сентября 2017 г. существенно упростился процесс подачи и получения разрешительной документации, а именно: документы, необходимые для получения разрешения на строительство и разрешения на ввод в эксплуатацию, направляются застройщиками в уполномоченные органы исключительно в электронной форме, если проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий представлялись на государственную экспертизу также в электронной форме²;

- С 01 января 2018 г. была оптимизирована процедура негосударственной экспертизы проектной документации: проектная документация и результаты инженерных изысканий представляются на экспертизу только в электронной форме с использованием сайта экспертной организации или сервиса «личный кабинет» Единого портала государственных и муниципальных услуг, при этом экспертное заключение выдается также в форме электронного документа³;
- В 2017 г. был принят ряд Постановлений Правительства РФ⁴, упраздняющих более 30 процедур, связанных с подключением (технологическим присоединением) объектов капитального

¹ Большинство указанных в настоящем Обзоре вопросов обсуждалось на круглом столе, организованном Департаментом градостроительной политики г. Москвы 05 марта 2018 г. и посвященном вопросам оптимизации строительных процедур (далее - «Круглый стол»).

² Постановление Правительства РФ от 04 июля 2017 г. № 788 «О направлении документов, необходимых для выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод в эксплуатацию, в электронной форме».

³ Постановление Правительства РФ от 12 июня 2017 г. № 699 «О внесении изменений в Положение об организации и проведении негосударственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий».

⁴ См. Постановление Правительства РФ от 07 мая 2017 г. № 542 «Об изменении и признании утратившими силу отдельных положений актов Правительства РФ по вопросам составления документов о технологическом

строительства к различным сетям инженерно-технического обеспечения. В частности, значительно упростился процесс подключения объектов к электро-, тепло- водо-, газоснабжению и другим сетям;

- В марте 2018 г. Правительством РФ был утвержден План мероприятий («дорожная карта») по развитию инструментария государственно-частного партнерства («инфраструктурная ипотека»)⁵. План предполагает разработку актов Правительства РФ и изменений законодательства в целях улучшения возможностей финансирования строительства и реконструкции инфраструктуры; создание Правительственной комиссии по развитию инфраструктуры; введение реестра реализованных, реализуемых и планируемых проектов ГЧП и концессий и реестра проектов по строительству и реконструкции инфраструктуры; формирование перечня «пилотных» проектов ГЧП и концессий для целей предоставления государственной поддержки и пр.

Тренды Развития Законодательства в Строительной Сфере

В настоящее время сохраняется тренд на дальнейшее развитие регулирования недвижимости, а также строительной сферы. Среди инициатив особо значимыми, на наш взгляд, являются следующие:

- Согласно ст. 19 Федерального Закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» орган власти, выдавший разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, в срок не позднее 5 рабочих дней обязан направить в электронной форме в Росреестр документы для проведения кадастрового учета в отношении соответствующего объекта недвижимости. В настоящий момент обсуждается введение аналогичного положения применительно к подаче заявления о государственной регистрации прав на недвижимость⁶. Такое положение должно существенно облегчить и ускорить процедуру регистрации прав при строительстве / реконструкции объектов недвижимости;
- Планируется предусмотреть включение данных инженерно-геологических изысканий в градостроительный план земельного участка⁷. Подобное нововведение позволит застройщикам на

присоединении к электрическим сетям»; Постановление Правительства РФ от 19 июня 2017 г. № 727 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ в сфере газоснабжения и газификации»; Постановление Правительства РФ от 29 июня 2017 г. № 778 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ в части оптимизации порядка подключения объектов капитального строительства к системам горячего, холодного водоснабжения и водоотведения»; Постановление Правительства РФ от 02 августа 2017 г. № 924 «О внесении изменений в Правила подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения»; Постановление Правительства РФ от 09 сентября 2017 г. № 1089 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ в части оптимизации порядка подключения к системам теплоснабжения».

⁵ Информация размещена на официальном сайте Правительства РФ: <http://government.ru/news/31625>.

⁶ Данная информация была озвучена на Круглом столе.

⁷ Данная информация также была озвучена на Круглом столе.

первоначальном этапе оценить свойства земельного участка еще до проведения собственных инженерных изысканий;

- В 2017 г. судами было рассмотрено важное для рынка ГЧП дело о возможности полного возмещения всех затрат концессионера на создание и эксплуатацию объекта за счет средств бюджета («Башкирское дело»)⁸, которое на определенное время поставило под угрозу реализацию многих ГЧП-проектов, остро подняв вопрос соотношения концессий и государственных закупок. С целью разрешения данной проблемы Минэкономразвития разработало законопроект⁹, который, среди прочего, определяет понятия капитального гранта и платы концедента, деятельности с использованием (эксплуатацией) объекта соглашения; предусматривает регулирование отбора кредиторов в целях определения конкурентных условий финансирования проекта; предоставляет возможность заключения соглашений о ГЧП в отношении движимого имущества без привязки к недвижимости и пр.;
- В настоящее время реформируется процедура подключения объектов капитального строительства к сетям электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения в Московской области, Москве и Санкт-Петербурге; услуги по подключению объектов к сетям будут предоставляться в электронной форме¹⁰.

Тенденции в Судебной Практике

В конце 2017 – начале 2018 г. Верховным Судом РФ («ВС РФ») было рассмотрено несколько важных для рынка недвижимости и строительства споров. Ниже приведен краткий обзор решений ВС РФ по таким делам:

- ВС РФ рассмотрел интересное дело, касающееся принципа единства судьбы земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости при продаже отдельных помещений в здании¹¹. В случае, если часть здания может быть выделена вместе с частью земельного участка и выделенная часть участка становится самостоятельным объектом прав, то такие объекты подлежат продаже совместно. Если же при продаже помещений в здании выдел земельного участка, влекущий

⁸ Указанное дело было рассмотрено в недавнем обзоре «Дебевоиз энд Плимpton ЛЛП», см. <https://www.debevoise.com/insights/publications/2017/10/ppp-projects-with-full-compensation>.

⁹ Проект Федерального закона «О внесении изменений в Федеральные законы «О концессионных соглашениях», «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в РФ и внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» и внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», см. <http://regulation.gov.ru/p/78562>.

¹⁰ Постановление Правительства РФ от 09 августа 2017 г. № 955 «Об установлении особенностей оказания услуг по подключению (технологическому присоединению) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в электронной форме на территории Московской области и г. Москвы и Санкт-Петербурга в 2017-2018 годах». По словам Руководителя Департамента градостроительной политики г. Москвы Сергея Левкина, к середине 2018 г. в г. Москве планируется перевести в электронный формат услуги по подключению ко всем инженерным сетям (https://realty.ria.ru/news_infrastructure/20170921/408950305.html).

¹¹ Определение Верховного Суда РФ от 23 ноября 2017 г. по делу № 307-ЭС17-5707, А56-33380/2016.

создание нового объекта прав, невозможен, земельный участок поступает в общую долевую собственность продавца и покупателя. Покупатель помещений получает долю в праве собственности на земельный участок в силу закона с момента регистрации перехода права собственности на помещения в здании;

- ВС РФ рассмотрел дело об истребовании администрацией муниципального образования недвижимого имущества у юридического лица (конечного покупателя) в связи с недействительностью цепочки сделок по приобретению данного имущества. Суд признал¹², что имущество выбыло из публичной собственности по воле администрации на основании договора купли-продажи. Общество, приобретая объекты недвижимости по возмездной сделке у лица, титул которого подтверждался записью в реестре, не могло и не должно было усомниться в праве продавца на отчуждение имущества, а также знать о каких-либо пороках первоначального договора купли-продажи;
- Судья ВС РФ, отказывая в передаче кассационной жалобы в судебную коллегия по экономическим спорам ВС РФ по делу о признании отсутствующим права собственности на части мелиоративных систем¹³, поддержала выводы нижестоящих судов, согласно которым указанные объекты (совокупность труб, открытых траншей и пр.) не имеют самостоятельного функционального назначения, созданы исключительно в целях улучшения качества земель и обслуживают только земельные участки, на которых они расположены, поэтому являются их неотъемлемой частью, а не самостоятельными объектами недвижимости. Таким образом, даже наличие записи в реестре не может служить окончательным подтверждением того, что тот или иной объект обладает признаками недвижимого имущества, установленными законом.

* * *

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

МОСКВА

Алена Кучер
ankucher@debevoise.com

Вадим Коломников
vgkolomnikov@debevoise.com

Роман Садовский
rlsadvosky@debevoise.com

¹² Определение Верховного Суда РФ от 1 февраля 2018 г. по делу № 305-ЭС17-13675, А41-103283/2015.

¹³ Определение Верховного Суда РФ от 26 февраля 2018 г. № 309-КГ17-23675 по делу № А50-28430/2016.