

## Топ-10 юридических событий на рынке недвижимости в 2018 г.

20 декабря 2018 г.

Международная юридическая фирма «Дебевоиз энд Плимpton ЛЛП» представляет краткий обзор наиболее интересных и значимых, по нашему мнению, событий в российском законодательстве (включая законотворческие инициативы) и судебной практике в сфере недвижимости, строительства и инфраструктуры в 2018 г.<sup>1</sup>

### ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО



#### Новые правила о самовольных постройках

Были введены<sup>2</sup> новые правила регулирования самовольных построек, среди которых можно отметить следующие ключевые изменения:

- **новое определение самовольной постройки:** самовольной считается постройка, только если параметры, которым она не соответствует (*разрешенное использование участка, градостроительные и строительные нормы, обязанность получения разрешений*), действовали **как в момент начала её возведения, так и в момент выявления самовольного строения;**
- из числа самовольных построек могут быть исключены объекты строительства, возведенные с **нарушением ограничений использования земельного участка** (например, зоны с особыми условиями использования территории), если **собственник земельного участка не знал и не мог знать о наличии таких ограничений;**
- закрепляется **возможность исправления недостатков постройки** (вместо сноса) для приведения ее в соответствие с установленными параметрами (к примеру, демонтаж незаконно возведенных этажей);

<sup>1</sup> Аналогичный обзор «Дебевоиз энд Плимpton ЛЛП» за 2017 г. см. <https://www.debevoise.com/insights/publications/2017/12/legal-developments-realestate-construction-2017?translationGuid=8548e72f-8928-4e25-95ea-4159877cdd40>.

<sup>2</sup> Федеральный закон от 03 августа 2018 г. № 339-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и статью 22 Федерального закона «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

- вводится перечень объектов, решение о сносе которых может быть принято **исключительно судом**<sup>3</sup>, но не в административном порядке;
- устанавливается возможное последствие неисполнения решения о сносе постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями: **участок**, на котором расположена такая самовольная постройка, **может быть изъят у собственника** как используемый с нарушением законодательства РФ<sup>4</sup>.

### Разграничение капитальных и некапитальных объектов

Проведена попытка разрешения актуального для участников рынка недвижимости вопроса с разделением капитальных и некапитальных объектов. Указанный вопрос, имеющий значение для возможности отнесения объектов к недвижимому имуществу, будучи неурегулированным в законе, ранее часто являлся предметом противоречий в практике<sup>5</sup>, что создавало существенные риски для участников рынка (к примеру, определение вида объекта влияет на необходимость получения тех или иных разрешений).

Было уточнено понятие объекта капитального строительства – капитальными объектами (следовательно, и объектами недвижимости), теперь **не могут признаваться неотделимые улучшения земельного участка** (замошение, покрытие и другие)<sup>6</sup>.

Кроме того, было введено понятие **некапитального строения**, сооружения, обладающих следующими признаками:

- отсутствие прочной связи с землей;
- возможно перемещение, демонтаж и последующая сборка вновь без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик.

Изменения коснулись и объектов индивидуального жилищного строительства. В частности, не требуется получения разрешительной документации при застройке

---

<sup>3</sup> К примеру, постройки, возведенные на земельных участках, находящихся в частной собственности; объекты, право собственности на которые зарегистрировано в ЕГРН; бывшие самовольные постройки, право собственности на которые признано судом и др.

<sup>4</sup> См. ст. 285 Гражданского кодекса РФ.

<sup>5</sup> См., например, Определение Верховного Суда РФ от 30 сентября 2015 г. № 303-ЭС15-5520 по делу № А51-12453/2014. В данном случае ВС РФ указал на то, что благоустроенная площадка, зарегистрированная в ЕГРН в качестве самостоятельного объекта недвижимости, является лишь замошением земельного участка, не обладает признаками недвижимого имущества и, следовательно, не подлежала государственной регистрации.

<sup>6</sup> См. Федеральный закон от 03 августа 2018 г. № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

объектов, обладающих следующими характеристиками: а) не более трех надземных этажей, б) не более 20-ти метров в высоту, в) предназначение – для проживания граждан и т.д.

### **Публичные сервитуты. Зоны с особыми условиями использования территории. Государственный строительный надзор.**

В течение 2018 г. были также внесены следующие изменения в земельное и градостроительное законодательство:

- **Публичные сервитуты.** Публичный сервитут устанавливается решением соответствующего органа власти, а между обладателем сервитута и правообладателем обремененного земельного участка заключается соглашение об осуществлении публичного сервитута, подлежащее регистрации в ЕГРН.

После завершения деятельности, для осуществления которой устанавливался публичный сервитут, его обладатель должен привести земельный участок в состояние, пригодное для использования в соответствии с разрешенным использованием, и снести возведенные с целью осуществления публичного сервитута объекты.

- **Зоны с особыми условиями использования территорий.** Установление таких зон осуществляется на основании решения уполномоченного соответствующего органа власти. Решением об установлении определяется правовой режим, включая конкретные ограничения использования. На земельных участках, расположенных в границах соответствующей зоны, не допускается строительство и использование зданий и сооружений, разрешенное использование которых не соответствует правовому режиму данной зоны.
- Теперь **государственный строительный надзор** распространяется на объекты капитального строительства, не подлежащие экспертизе. Такой надзор производится в форме выездной проверки в том числе по информации о нарушениях при строительстве, полученной от граждан и юридических лиц, а также из СМИ. По итогам проверки в орган местного самоуправления может быть направлено уведомление о выявлении самовольной постройки.

## ВС РФ - изменение видов разрешенного использования земельных участков

ВС РФ разъяснил ряд вопросов по изменению видов разрешенного использования («ВРИ»)<sup>7</sup> земельных участков:

- для изменения ВРИ на иной, предусмотренный правилами землепользования и застройки, отсутствует необходимость предоставлять в орган регистрации какие-либо документы и согласования, кроме заявления об изменении ВРИ;
- арендатор земельного участка, находящегося в публичной собственности и предоставленного по результатам торгов для определенного вида использования, не вправе менять ВРИ участка, поскольку это является обходом процедуры торгов;
- несоответствие ВРИ измененному градостроительному регламенту не является препятствием для дальнейшего использования земельного участка и объектов капитального строительства на нем, за исключением случаев, когда такое использование является опасным для жизни и здоровья людей, окружающей среды и т.д.

## Судьба гарантийного удержания при расторжении договора подряда

ВС РФ<sup>8</sup> обозначил следующие выводы о последствиях для гарантийного удержания при расторжении договора подряда:

- отказ заказчика от исполнения договора подряда из-за действий (бездействия) подрядчика не является основанием для досрочной выплаты гарантийного удержания подрядчику;
- возбуждение дела о банкротстве подрядчика не является основанием для досрочной оплаты всего объема выполненных работ (выплаты суммы гарантийного удержания);
- с момента досрочного прекращения договора подряда условие договора о выплате гарантийного удержания по истечении определенного срока после ввода объекта в эксплуатацию полностью зависит от воли заказчика; соответственно, если заказчик недобросовестно препятствовал вводу объекта в эксплуатацию, по требованию другой стороны данное обстоятельство может быть признано наступившим в целях начала течения гарантийного срока (ст. 157 ГК РФ).

---

<sup>7</sup> См. Обзор практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 14 ноября 2018 г.

<sup>8</sup> См. Определение Верховного Суда РФ от 12 марта 2018 г. № 305-ЭС17-17564 по делу № А40-67546/2016.

## Солидарная ответственность заказчика и генерального подрядчика

ВС РФ<sup>9</sup> рассмотрел дело по важному вопросу ответственности генерального подрядчика перед субподрядчиком за просрочку оплаты выполненных работ.

По условиям договора субподряда, а также трехстороннего соглашения между заказчиком, генеральным подрядчиком и субподрядчиком, оплата выполненных субподрядчиком работ производится непосредственно заказчиком, минуя генерального подрядчика. Верховный Суд отметил, что несмотря на указанное условие, генеральный подрядчик совместно с заказчиком отвечает перед субподрядчиком.

ВС указал, что заказчик не может быть единственным ответственным лицом перед субподрядчиком, поскольку последний не давал согласия на замену должника с генерального подрядчика на заказчика.

---

## ЗАКОНОПРОЕКТЫ

### Реформа специальных инвестиционных контрактов (СПИК)

СПИК, являющиеся способом поддержки инвестиций в промышленность, появились в 2015 г. С тех пор они получили особое распространение в автомобильной промышленности, поскольку пришли на смену соглашениям о промышленной сборке. Решение о реформировании СПИК было принято в том числе с целью увеличения гарантий для инвесторов, а также расширения сферы применения СПИК.

На данный момент окончательного решения о дальнейшей судьбе СПИК не принято. Министерством промышленности и торговли и Министерством финансов параллельно разрабатываются два законопроекта, первый из которых предусматривает концепцию новых СПИКов («СПИК 2.0»)<sup>10</sup>, а второй – механизм соглашения о защите и поощрении капиталовложений («СЗПК»)<sup>11</sup>.

В рамках концепции «СПИК 2.0» планируется полностью изменить назначение СПИК и сделать их инструментом развития производства продукции, конкурентноспособной на мировом рынке, либо не имеющей аналогов в России.

Предлагается также увеличить сроки СПИК (15 и 20 лет в зависимости от объема инвестиций по сравнению с 10 годами для нынешних СПИК), допустить соинвестирование (сейчас возможно участие только одного инвестора). В проекте

---

<sup>9</sup> См. Определение Верховного Суда РФ от 17 апреля 2018 г. по делу № 307-ЭС17-19861, А56-40013/2016.

<sup>10</sup> Проект еще не внесен в Государственную думу РФ. См. <http://regulation.gov.ru/p/82853>.

<sup>11</sup> Проект еще не внесен в Государственную думу РФ. См. <http://regulation.gov.ru/p/85307>.

также предусмотрен ряд налоговых гарантий: не ухудшение положения инвестора-налогоплательщика для всех налогов, кроме НДС и акцизов; отмена действующего сейчас ограничения, по которому льгота по налогу на прибыль предоставляется до 2025 г. Предполагается наличие стабилизационной оговорки – не будут применяться нормативные правовые акты, вводящие ограничения и запреты на реализацию прав инвестора в рамках СПИК.

СЗПК, в свою очередь, рассчитаны на более широкую сферу применения и могут использоваться для реализации проектов в сельском хозяйстве, добыче полезных ископаемых, строительстве и т.д. Срок действия СЗПК меньше, чем у СПИК (6 или 12 лет в зависимости от объема инвестиций), при этом также предусмотрен ряд гарантий стабильности деятельности инвестора (в том числе налоговые гарантии).

И для «СПИК 2.0», и для СЗПК предлагается возможность получения инвестором компенсации (к примеру, налоговых преференций) за необеспечение государством стабильности условий деятельности в рамках соответствующего соглашения (СПИК или СЗПК).

При этом пока не определено, как будут применяться указанные две меры поддержки со стороны государства: будут ли они дополнять друг друга либо будет выбран только один способ поддержки.

### **Отмена необходимости предоставления технического плана при регистрации аренды части вещи**

В Государственную Думу РФ внесен законопроект<sup>12</sup>, значительно облегчающий процедуру регистрации договора аренды части здания или сооружения. В рамках регистрации производится кадастровый учет соответствующей части, и в соответствии со сложившейся практикой регистрирующих органов для осуществления учета стороны договора аренды должны предоставлять технический план части здания или сооружения. Проект предлагает прямо указать в законе, что предоставление технического плана не требуется в случае, если он уже имеется у регистрирующего органа.

### **Отмена категорий земель**

Законопроект<sup>13</sup>, разработанный Министерством экономического развития РФ, предлагает упразднить действующее разделение земель на семь категорий и заменить делением на 18 территориальных зон. Для каждой из зон проект предусматривает

<sup>12</sup> См. законопроект № 601596-7. О статусе законопроекта можно узнать на <http://sozd.duma.gov.ru/bill/601596-7>.

<sup>13</sup> Проект еще не внесен в Государственную думу РФ. См. <http://regulation.gov.ru/p/85531>.

соответствующие ВРИ. Земельный участок может находиться в границах только одной территориальной зоны.

Предлагаемый вариант деления земель предполагает большую гибкость по сравнению с действующим режимом. В частности, в случае принятия законопроекта вместе с категориями земель исчезнет и сложная процедура перевода земель из одной категории в другую, заинтересованному лицу достаточно будет выбрать необходимый ВРИ из числа предусмотренных для данной территориальной зоны.

### **Работа над изменениями в Гражданский кодекс РФ в раздел о вещных правах**

27 апреля 2012 г. Государственной думой РФ в первом чтении был принят законопроект, содержащий, среди прочего, поправки в раздел о вещных правах.

Планируется продолжение работы над проектом поправок. 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»).*

\* \* \*

Мы будем рады обсудить любые вопросы по данной тематике.

#### **МОСКВА**



Алена Кучер  
ankucher@debevoise.com



Вадим Коломников  
vgkolomnikov@debevoise.com