

Топ-10 юридических событий на рынке недвижимости за 2020 г.

29 января 2021 г.

Международная юридическая фирма «Дебевоиз энд Плимптон ЛЛП» представляет краткий обзор наиболее интересных и значимых событий в российском законодательстве (включая законотворческие инициативы) и судебной практике в сфере недвижимости, строительства и инфраструктуры за 2020 г.

Законодательство

1. Реформа режимов государственной поддержки инвестиционных проектов (СЗПК и иные режимы поддержки)

В начале апреля 2020 г. был принят ряд законопроектов,¹ запустивших действие нового инструмента поддержки инвестиций в российскую экономику—соглашений о защите и поощрении капиталовложений («СЗПК»).

Законопроект изначально задумывался как единый режим поддержки всех инвесторов, по сути как «инвестиционный кодекс», на смену устаревшему и разрозненному законодательству 1990-х гг. об инвестиционной деятельности. Однако в процессе работы над законопроектом СЗПК стали лишь еще одной мерой государственной поддержки инвестиций наряду с многочисленными остальными мерами.²

¹ Федеральный закон от 01 апреля 2020 г. № 69-ФЗ «О защите и поощрении капиталовложений в Российской Федерации» («Закон о СЗПК»); Федеральный закон от 01 апреля 2020 г. № 70-ФЗ «О внесении изменения в статью 5 части первой Налогового кодекса Российской Федерации»; Федеральный закон от 01 апреля 2020 г. № 71-ФЗ «О внесении изменений в Бюджетный кодекс Российской Федерации».

² По нашей классификации, в настоящий момент российское законодательство включает порядка 17 различных мер поддержки инвесторов, включая (i) контрактные (специальные инвестиционные контракты, концессионные соглашения и др.), (ii) территориальные (территории опережающего экономического развития, особые экономические зоны и др.) и (iii) финансовые меры (государственные гарантии, фабрика проектного финансирования и др.). Подробный обзор существующих инструментов поддержки инвестиций проведен в нашей отдельной презентации по данной теме. Пожалуйста, напишите нам по любому из адресов электронной почты, указанных на последней странице, если Вам было бы интересно ознакомиться с данной презентацией.

Основным преимуществом СЗПК является стабилизация налоговых и регуляторных норм.

Закон о СЗПК³ предусматривает следующие положения и преимущества для инвесторов:

- для инвесторов в рамках СЗПК в течение 3-х лет с даты вступления в силу не действуют акты и решения, ухудшающие положение правообладателей государственных и муниципальных земельных участков, ужесточающие требования к строительству, увеличивающие экологические платежи (*доступно только для инвесторов, вложивших не менее 10 млрд рублей*) и другие⁴;
- срок действия СЗПК может составлять до 20 лет (максимально возможный срок для конкретного соглашения зависит от объема капиталовложений) с возможностью однократного продления на 6 лет;
- в зависимости от того, является ли стороной СЗПК со стороны государства сама Российская Федерация, ее субъект и (или) муниципалитет, для инвестора на весь срок действия СЗПК остаются неизменными нормы о различных налогах (включая новые ставки, порядок определения налоговой базы, сроки и порядок уплаты и т.д.).⁵

Кроме того, в конце 2020 года был принят закон о первой в России федеральной территории «Сириус».⁶ Федеральная территория—это новый для России вид территориальных образований со своей особенной системой управления и специальным регулированием деятельности в отдельных сферах (к примеру, в «Сириусе» специальное регулирование может устанавливаться для технических норм и правил, градостроительной деятельности, привлечения к трудовой деятельности иностранных граждан, медицинской, образовательной деятельности и др.). Для лиц, осуществляющих деятельность на территории «Сириуса» могут устанавливаться различные меры поддержки, включая:

- предоставление субсидий на возмещение процентной ставки по кредитам, привлеченным в целях создания и функционирования инфраструктуры;

³ Реализация Закона о СЗПК уже началась—первые соглашения уже были подписаны в 2020 г. К примеру, согласно одному из соглашений 28 млрд рублей планируется инвестировать в модернизацию и расширение производства минеральных удобрений в Ленинградской области. В рамках другого соглашения инвестор принял на себя обязательство вложить 55 млрд рублей в перепрофилирование нефтеналивного терминала в Амурской области в завод по производству метанола.

⁴ Полный перечень таких актов и решений приведен в п. 3 ч. 3 ст. 9 Закона о СЗПК.

⁵ Исключение—НДС: в отношении него остаются неизменными только сроки уплаты и порядок возмещения налога, но ставки могут меняться.

⁶ Федеральный закон от 22 декабря 2020 г. № 437-ФЗ «О федеральной территории «Сириус».

- субсидирование затрат, связанных с уплатой таможенных пошлин в отношении товаров (за исключением подакцизных товаров), ввозимых для целей их использования при строительстве, оборудовании и техническом оснащении объектов недвижимости;
- субсидирование затрат по уплате налога на добавленную стоимость в отношении товаров, необходимых для осуществления научно-технологической деятельности.

2. Какие работы можно выполнять до получения разрешения на строительство?

Правительство РФ утвердило⁷ перечень работ, которые застройщик и (или) привлеченный подрядчик могут выполнять до получения разрешения на строительство объекта федерального, регионального или местного значения после направления проектной документации на экспертизу.

Указанные ниже работы могут выполняться только при условии наличия у застройщика правоустанавливающих документов на земельный участок и соблюдения всех применимых норм градостроительного законодательства, экологических требований, норм об обращении с отходами и т.д.:

- подготовка земельного участка—освобождение от насаждений, снос объектов;
- устройство ограждения строительной площадки;
- размещение некапитальных строений для обеспечения строительства;
- устройство временных дорог и подъездных путей, а также иные работы, перечисленные в Постановлении Правительства РФ.

3. Правила ведения BIM-моделей в строительстве

В 2020 г. была продолжена работа по формированию нормативной базы **BIM-моделирования в России**. В развитие соответствующих положений

⁷ Постановление Правительства РФ от 07 ноября 2020 г. № 1798 «Об утверждении перечня видов подготовительных работ, не причиняющих существенного вреда окружающей среде и ее компонентам, которые могут выполняться до выдачи разрешения на строительство объекта федерального значения, объекта регионального значения, объекта местного значения со дня направления проектной документации указанных объектов на экспертизу такой проектной документации, порядке их выполнения, а также экологических требованиях к их выполнению».

Градостроительного кодекса РФ⁸ Правительство РФ утвердило правила формирования и ведения информационной модели объекта капитального строительства (BIM-модель)⁹.

Устанавливаются документы, которые должны быть включены в электронном виде в BIM-модель объекта на каждом из этапов строительства:

- к примеру, на этапе проектирования включаются сведения, документы и материалы, входящие в состав разделов проектной документации, графическая часть которых выполнена в виде трехмерной модели;
- на этапе строительства— среди прочего, документы и материалы, входящие в состав исполнительной документации и графическая часть исполнительной документации, выполненная в виде трехмерной модели.

Застройщик, технический заказчик и подрядчики в отношении выполняемых ими работ могут осуществлять формирование и ведение BIM-модели, для чего могут использоваться любые программные и (или) технические средства при условии соблюдения ряда условий, указанных в приведенном Постановлении Правительства РФ.

4. Отмена обязательного характера 30% СНиПов

Правительство РФ актуализировало перечень национальных стандартов и сводов правил, в результате обязательного применения которых обеспечивается соблюдение требований Технического регламента о безопасности зданий и сооружений. Из нового перечня¹⁰ были исключены излишние и дублирующие СНиПы, в результате чего обязательных требований стало меньше на 30%. Отмена обязательности избыточных СНиПов будет способствовать упрощению разработки и проверки строительной документации и ускорению строительного проекта.

⁸ В 2019 г. в Градостроительный кодекс РФ были включены статьи 57.5-57.6, устанавливающие основы правового регулирования информационной модели объекта капитального строительства (BIM-модель).

⁹ Постановление Правительства РФ от 15 сентября 2020 г. № 1431 «Об утверждении Правил формирования и ведения информационной модели объекта капитального строительства, состава сведений, документов и материалов, включаемых в информационную модель объекта капитального строительства и представляемых в форме электронных документов, и требований к форматам указанных электронных документов, а также о внесении изменения в пункт 6 Положения о выполнении инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

¹⁰ Постановление Правительства РФ от 04 июля 2020 г. № 985 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

Судебная практика

5. Нельзя понудить арендатора, потерявшего интерес в договоре, въехать в помещение

Верховный Суд РФ по одному из дел запретил применение исполнения в натуре по отношению к арендатору, который отказался от заключенного договора аренды и не въехал в помещение, утратив интерес в нем.

Так, в своем Определении¹¹ Верховный Суд указал, что арендатор является кредитором по обязательству арендодателя предоставить помещение. Соответственно, отказ арендатора от въезда в помещение следует считать просрочкой кредитора, которая компенсируется должнику (арендодателю) посредством возмещения убытков, но не исполнения обязательства в натуре. Таким образом, Верховный Суд отменил решения нижестоящих инстанций в части обязания арендатора вселиться в помещение.

В связи с этим рекомендуется в договорах аренды предусматривать иные меры защиты (к примеру, неустойки) на случай, когда арендатор отказывается от въезда в арендованное помещение.

6. Гарантийные обязательства подрядчика по выполненным работам переходят к новому подрядчику в полном объеме при передаче договора

Заказчик обратился к новому подрядчику с требованием об устранении недостатков работ, выполненных предыдущим подрядчиком, а после отказа нового подрядчика выполнить указанное требование начислил ему неустойку и обратился в суд за ее взысканием.

Ответчик (новый подрядчик) отмечал, что при подписании им соглашения о передаче договора им были приняты на себя только неисполненные до даты такого соглашения обязанности по выполнению работ прежнего подрядчика. Поскольку работы с недостатками уже были выполнены прежним подрядчиком до даты соглашения о передаче договора, то они, по мнению ответчика, не входили в объем переданных ему обязанностей.

Верховный Суд отменил¹² решения судов нижестоящих инстанций и поддержал заказчика. Суд подчеркнул, что, поскольку соглашение предусматривало передачу

¹¹ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 26 июня 2020 г. по делу № 305-ЭС20-4196, А40-285997/2018.

¹² Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 11 августа 2020 г. № 309-ЭС20-1152 по делу № А60-11259/2019.

всего договора, в том числе гарантийных обязательств, без исключения каких-либо прав и обязанностей, вывод о том, что ответчику были переданы только обязанности и ответственность в отношении оставшихся работ, не выполненных предыдущим подрядчиком на момент заключения соглашения, ошибочен. Если стороны намеревались передать новому подрядчику лишь часть обязанностей, они должны были в явном виде предусмотреть это в соглашении о передаче договора.

Отметим, что позиция Верховного Суда по данному делу актуальна только для ситуаций передачи договора подряда, но не прекращения старого и заключения нового договора.

В случае передачи договора подряда новому подрядчику рекомендуется:

- убедиться в наличии у нового подрядчика возможности и ресурсов для исполнения обязательств, включая устранение недостатков ранее выполненных работ;
- оформлять передачу договора в виде трехстороннего соглашения между заказчиком, изначальным подрядчиком и новым подрядчиком;
- во избежание сомнений, прямо предусмотреть условия о судьбе гарантийных обязательств по ранее выполненным работам, включая обязанности по реальному устранению выявленных и невыявленных недостатков (в том числе, приложить детальный перечень таких недостатков), а также мер ответственности (оставление за первоначальным подрядчиком, переход в полном объеме к новому подрядчику, солидарная ответственность обоих подрядчиков).

Мы рекомендуем разрешать данный вопрос через принятие новым подрядчиком рисков на себя в силу прямого указания в договоре. В таком случае новый подрядчик будет отвечать не по гарантиям в рамках первоначального договора, а в режиме своего собственного прямого договора с заказчиком. Такой подход позволит значительно снизить шансы нового подрядчика на правомерное уклонение от обязанности устранить недостатки работ, выполненных предыдущим подрядчиком.

7. Выполнение работ иждивением подрядчика не означает, что завозимые подрядчиком на площадку материалы принадлежат подрядчику

По условиям договора подряда подрядчик обязался выполнить работы из своих материалов, своими силами и средствами. Впоследствии в связи с нарушением подрядчиком сроков выполнения работ заказчик отказался от договора. Подрядчик обратился к заказчику с иском о взыскании суммы неосновательного обогащения в

размере стоимости закупленных материалов и оборудования, оставленных на строительной площадке.

Нижестоящие суды приняли довод подрядчика о том, что именно ему принадлежат спорные материалы и оборудование, и удовлетворили требования подрядчика в полном объеме.

Верховный Суд РФ, однако, отменил указанные решения, отметив, что суды не исследовали вопрос о принадлежности спорного имущества, поэтому при новом рассмотрении следует разрешить этот вопрос (в том числе, в целях исключения возможных требований субподрядчиков в дальнейшем), а также учесть, что договор был расторгнут сторонами по причине его ненадлежащего исполнения подрядчиком.

Для исключения подобной неопределенности в вопросе завозимых подрядчиком на строительную площадку материалов и оборудования рекомендуется:

- четко указывать в договоре собственника завозимых на площадку материалов и оборудования, и, в случае, если им будет являться заказчик, момент перехода права собственности к заказчику (к примеру, момент приемки материалов и оборудования на площадке или момент подписания соответствующего акта);
- отдельно устанавливать в договоре, какая из сторон несет риски случайной гибели и (или) повреждения материалов и оборудования. К примеру, даже после перехода права собственности к заказчику риски целесообразно оставить на подрядчике до окончания работ;
- детально указывать в договоре последствия его расторжения по любой причине. К примеру, стороны могут согласиться о том, что в случае расторжения договора не по вине заказчика, заказчик не уплачивает в пользу подрядчика никаких сумм убытков, компенсаций, штрафов и (или) иных платежей, за исключением оплаты выполненных и надлежащим образом принятых работ. Кроме того, возможно прямо установить оставление закупленных для реализации проекта материалов и оборудования за заказчиком в качестве встречных требований к подрядчику применительно к любым его неисполненным обязательствам и нарушениям.

ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ИНИЦИАТИВЫ

8. Масштабные изменения в Федеральном законе «О государственной регистрации недвижимости»

В первом чтении Государственной Думой принят законопроект¹³, содержащий целый ряд поправок в Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Регистрация аренды части вещи без технического (межевого) плана

Законопроект предлагает упростить процедуру регистрации договора аренды части земельного участка, здания или сооружения.

В данный момент в рамках регистрации договора аренды производится кадастровый учет арендуемой части, и в соответствии со сложившейся практикой регистрирующих органов для осуществления учета стороны договора аренды должны предоставлять технический (межевой) план части земельного участка или здания. Законопроект разрешает регистрировать договоры аренды части вещи без одновременного кадастрового учета, и, соответственно, и без необходимости предоставления технического (межевого) плана.

Возможность государственной регистрации перехода права собственности по заявлению покупателя

Регистрация перехода права на недвижимое имущество на основании заявления только покупателя возможна в случае, если к моменту подачи указанного заявления юридическое лицо-продавец ликвидировано или исключено из единого государственного реестра юридических лиц как недействующее. К заявлению покупателя в таком случае необходимо будет приложить выписку из ЕГРЮЛ, подтверждающую ликвидацию или исключение юридического лица, а также документы, подтверждающие исполнение сторонами договора купли-продажи.

Упрощение процедуры подачи ряда заявлений в электронной форме

Некоторые заявления, не связанные с государственной регистрацией перехода прав, правообладатели смогут подавать через свой личный кабинет без использования усиленной электронной подписи. К примеру, речь идет о заявлении о государственном кадастровом учете в связи с изменением основных сведений объекта недвижимости, о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права собственности на объект индивидуального жилищного строительства, садовый дом и др.

¹³ Полный текст и статус законопроекта № 962484-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и иные законодательные акты Российской Федерации в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав (о совершенствовании системы государственной регистрации недвижимости)» см. по ссылке: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/962484-7>.

9. Размер приаэродромной территории, строительство на которой ограничено, могут сократить

Ранее в наших обзорах мы сообщали о принятии закона¹⁴, предусматривающего выделение на приаэродромных территориях 7 подзон, в отношении которых устанавливаются соответствующие ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости.¹⁵ С тех пор проходят многочисленные дискуссии в отношении самой большой и самой удаленной от аэропортов 7-ой подзоны, поскольку она предполагает существенные ограничения строительства, распространяющиеся на большую по площади территорию.

Минтранс в опубликованном законопроекте¹⁶ предлагает допустить возможность формирования не всей приаэродромной территории сразу, а лишь с 1 по 6 подзоны (частично установленная приаэродромная территория). При этом обязательность формирования 7 подзоны предлагается отложить до 01 января 2025 г. Таким образом, в случае принятия законопроекта в нынешней редакции, значительные объемы площадей вокруг аэропортов могут быть застроены в ближайшие годы.

10. Дальнейшая цифровизация строительства

В соответствии с разработанной Стратегией развития строительной отрасли до 2030 г.¹⁷ на ближайшие годы продолжится цифровизация строительной отрасли, в ходе которой, помимо прочего, предусматривается:

- создание цифровой платформы института строительной экспертизы, позволяющей хранить заключения государственной экспертизы, а также BIM-модели объектов капитального строительства с возможностью выделения конструктивных элементов, параметров и других атрибутов в цифровом формате для дальнейшего использования;
- дальнейшее внедрение BIM-моделей, включая формирование нормативной правовой базы трехмерного описания зданий и сооружений, определение возможности и порядка формирования технического плана в рамках информационного моделирования, введение права представлять на экспертизу в составе проектной документации информационную модель с возможностью

¹⁴ 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».

¹⁵ См. наш обзор «Топ-5 юридических событий на рынке недвижимости за первую половину 2017 г. - <https://www.debevoise.com/insights/publications/2017/09/top-five-legal-developments-in-the-russian?translationGuid=3fc1f1b8-96ef-45ae-8255-38365f2e785c>.

¹⁶ См. полный текст законопроекта на портале проектов нормативных правовых актов - <https://regulation.gov.ru/p/108201>.

¹⁷ См. полный текст Стратегии на официальном сайте <http://stroystategy.ru/>.

сокращения стоимости и сроков экспертизы, перевод ведения исполнительной документации, в электронную форму и др.;

- перевод осуществления процедур в сферах строительства в электронный вид;
- создание системы цифровых архивов градостроительной информации, обеспечивающих хранение в электронной форме сведений и документов, утверждаемых, предоставляемых участникам рынка при осуществлении градостроительной деятельности органами власти, а также создание общедоступных поисково-справочных платформ по всем основным направлениям градостроительной деятельности.

* * *

Мы будем рады ответить на ваши вопросы по данной тематике.

МОСКВА



Алена Кучер
ankucher@debevoise.com



Вадим Коломников
vgkolomnikov@debevoise.com