

# Топ-5 юридических событий на рынке недвижимости за первую половину 2021 г.

26 августа 2021 г.

Международная юридическая фирма «Дебевойз 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 первую половину 2021 г.

## ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

### 1. РЕФОРМИРОВАНИЕ РЕЖИМОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ

Внесен целый ряд уточнений в законодательство о режимах государственной поддержки инвестиций. Ожидается, что данные изменения смогут устраниТЬ часть неопределенностей и пробелов законодательства, являющихся одним из препятствий реализации инвестиционных проектов с государственной поддержкой, и помочь инвестору выбрать соответствующий преференциальный режим.

#### *Соглашения о защите и поощрении капиталовложений («СЗПК»)*

02 июля 2021 г. был принят федеральный закон, направленный на реформирование института СЗПК<sup>1</sup>.

Поскольку требования по минимальному объему инвестиций для проектов устанавливаются в зависимости от того, к какой сфере относится проект, поэтому в законе устанавливаются критерии отнесения инвестиционных проектов к сферам культуры, здравоохранения, образования, спорта, охраны окружающей среды, сельского хозяйства и другим. В том случае, если проект можно отнести к нескольким сферам, при заключении СЗПК применяется та, в которой установлен больший минимальный объем вложений.

<sup>1</sup> Федеральный закон от 02 июля 2021 г. № 344-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите и поощрении капиталовложений в Российской Федерации» и статью 15 Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Закон включает (i) целый ряд критериев для возмещения затрат инвесторов при заключении СЗПК, (ii) перечень целей, на которые можно направить такие средства, (iii) порядок применения стабилизационных оговорок и другие уточнения.

#### ***Территории опережающего социально-экономического развития («ТОСЭР»)***

Уточнены условия и перечень необходимых документов, при совокупном соблюдении (предоставлении) которых резидент ТОСЭР может выкупить земельные участки под зданиями, строениями и (или) сооружениями<sup>2</sup>:

- собственником зданий, строений и (или) сооружений, расположенных на земельных участках, является резидент ТОСЭР, и их создание предусмотрено соглашением об осуществлении деятельности;
- резидент ТОСЭР выполнил взятые на себя обязательства по осуществлению инвестиций, в том числе капитальных вложений, в необходимом объеме и в предусмотренные сроки, а также обязательств по созданию рабочих мест, в случае если оно было установлено в соглашении об осуществлении деятельности.

#### ***Специальные инвестиционные контракты («СПИК»)***

23 декабря 2020 г. была утверждена примерная форма СПИК<sup>3</sup>. Документ содержит, помимо прочего, следующие положения:

- предмет СПИК;
- обязательства инвестора, РФ, субъекта РФ, муниципального образования;
- контроль за выполнением инвестором обязательств по СПИК;
- изменение и расторжение СПИК, ответственность сторон;
- дополнительные условия заключения СПИК.

---

2 Постановление Правительства РФ от 04 мая 2021 г. № 709 «О внесении изменений в Правила распоряжения управляющей компанией, осуществляющей функции по управлению территорией опережающего социально-экономического развития, переданными ей в собственность или аренду находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, зданиями, строениями и сооружениями, расположенными на территории опережающего социально-экономического развития, а также объектами инфраструктуры территории опережающего социально-экономического развития».

3 Приказ Минпромторга России от 23 декабря 2020 г. № 4605 «Об утверждении примерной формы специального инвестиционного контракта».

## 2. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

30 апреля 2021 года были приняты изменения в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»<sup>4</sup>. Новые поправки направлены на упрощение некоторых регистрационных действий с недвижимостью, а также восполнение ряда пробелов. Среди ключевых изменений можно отметить следующие блоки.

### *Новые основания государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав*

Основанием для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, среди прочего, являются:

- решения третейских судов, по которым судами общей юрисдикции или арбитражными судами выданы исполнительные листы;
- технические планы;
- акты обследования (при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прекращения прав либо при государственном кадастровом учете в связи с прекращением существования здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения или машино-места);
- утвержденная карта-план территории, подготовленная в результате выполнения комплексных кадастровых работ.

Кроме того, уточнены случаи, когда кадастровый учет осуществляется отдельно от государственной регистрации прав:

- при изменении вида разрешенного использования земельного участка;
- при образовании земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, если после этого не возникает прав или обременений, подлежащих регистрации;
- при создании или реконструкции объекта недвижимости на основании разрешения на ввод в эксплуатацию, если не возникли основания для регистрации прав на новый объект недвижимости.

---

<sup>4</sup> Федеральный закон от 30 апреля 2021 г. № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

### *Регистрация сделок купли-продажи при ликвидации продавца*

В случае если к моменту государственной регистрации перехода права собственности на объект в результате сделки купли-продажи продавец-юридическое лицо ликвидирован, или сведения о нем исключены из Единого государственного реестра юридических лиц («ЕГРЮЛ»), для государственной регистрации будет достаточно:

- заявления покупателя;
- выписки из ЕГРЮЛ, подтверждающей, что продавец ликвидирован или исключен из реестра как недействующее юридическое лицо;
- документов, подтверждающих исполнение сторонами договора купли-продажи (включая полную оплату цены договора).

### *Регистрация прав собственников*

С заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации права, возникающего с момента государственной регистрации, на объект недвижимости, который приобретается в общую долевую собственность, должны будут обращаться все лица, которые приобретают такой объект в общую долевую собственность.

## **3. СНИЖЕНИЕ АДМИНИСТРАТИВНЫХ БАРЬЕРОВ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

28 мая 2021 г. Правительство РФ приняло решение о сокращении обязательных требований в сфере строительства<sup>5</sup>. С 01 сентября 2021 г. число обязательных требований в сфере строительства сократится более чем наполовину, и их новый перечень будет действовать 6 лет (до 01 сентября 2027 г.). В частности, были исключены:

- требования, ограничивающие применение новых материалов и конструкторских решений;
- нормы, содержащие ссылки на документы добровольного применения и носящие рекомендательный характер;
- нормы, выполнение которых было трудно проконтролировать.

---

<sup>5</sup> Постановление Правительства РФ от 28 мая 2021 № 815 «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 утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 04 июля 2020 г. № 985».

Ожидается, что новая версия стандартов поможет снять ограничения для инноваций в отрасли, а также сократить сроки и стоимость строительства при сохранении высокого уровня безопасности.

## СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

### 4. КОНСТИТУЦИОННЫЙ СУД РФ ВСТАЛ НА СТОРОНУ ДОБРОСОВЕСТНЫХ ПРИОБРЕТАТЕЛЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Конституционный Суд РФ рассмотрел<sup>6</sup> жалобу о проверке конституционности нормы ГК РФ, в соответствии с которой собственник имеет право истребовать вещь у добросовестного приобретателя, если данная вещь выбыла из владения такого собственника помимо его воли (п. 1 ст. 302 ГК РФ).

Заявитель жалобы приобрел квартиру у продавца, который ранее купил такую квартиру у своего родственника. Супруга первого продавца истребовала от конченого покупателя долю в праве на приобретенную квартиру в размере  $\frac{1}{2}$ , поскольку на момент продажи она состояла в браке с первым продавцом, и супруг не получал ее согласия на отчуждение квартиры.

Конституционный Суд РФ признал оспариваемую норму конституционной, однако постановил, что дело об истребовании доли в праве собственности на квартиру у заявителя бывшей супругой первого продавца подлежит пересмотру:

- бывший супруг (сособственник общего совместного имущества), сведений о котором не имеется в ЕГРН, будучи заинтересованным в сохранении за собой права на общее имущество супругов, должен сам предпринимать меры по контролю за ним и в том числе, когда это отвечает его интересам, совершать действия, направленные на своевременный раздел данного имущества;
- такой супруг вправе предпринять действия, направленные на внесение указания о нем как о собственнике в ЕГРН записи о регистрации права собственности на входящее в совместную собственность имущество.
- В отсутствие же таких действий с его стороны недопустимо возложение неблагоприятных последствий сделки, совершенной без его согласия, на добросовестного участника гражданского оборота, полагавшегося на сведения ЕГРН и ставшего собственником имущества;

<sup>6</sup> Постановление Конституционного Суда РФ от 13 июля 2021 г. № 35-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина Е.В. Мокеева».

- имущество не может быть признано выбывшим из владения помимо воли супруга, если бывший супруг не заинтересован судьбой своего имущества и (или) полагается на осуществление правомочий собственника в отношении общего имущества другим бывшим супругом.

Такая позиция КС РФ может стать крайне важной для рынка недвижимости, поскольку в России отсутствует какой-либо общедоступный источник сведений о заключенных браках<sup>7</sup>, в силу чего приобретателю недвижимости в части семейного положения продавца зачастую остается полагаться лишь на информацию, предоставляемую самим продавцом (при этом такие утверждения продавца о своем семейном положении, не будучи договорным заверением об обстоятельствах, никаким образом не являются юридически обязывающими и не защищают приобретателя).

В такой ситуации отсутствие согласия супруга продавца может стать реальной угрозой для совершенной сделки купли-продажи и права собственности добросовестного приобретателя. Данный риск приобретает еще большее значение в ситуациях, аналогичных указанной в Постановлении КС РФ, когда имущество приобретено не непосредственно у лица, не получившего согласия супруга, а по цепочке у третьего лица – в таком случае установление покупателем семейного положения всех продавцов в цепочке и наличия согласия их супругов является неоправданным и практически невыполнимым бременем для конечного приобретателя.

Рассматриваемое Постановление КС РФ потенциально может защитить добросовестных приобретателей от указанных рисков. Тем не менее, рассмотрение таких дел показывает также важность юридической проверки приобретаемых активов, проработки соответствующей документации по сделке, в том числе, в части установления соответствующих заверений, обязательств до закрытия сделки (включая предоставления согласия супруга), ответственности за недостоверность заверений и нарушение иных обязательств по договору, последствий разворота сделки и пр.

## ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ИНИЦИАТИВЫ

### 5. УРЕГУЛИРОВАНИЕ СТАТУСА АПАРТАМЕНТОВ

На данный момент в Государственной думе РФ в первом чтении рассматривается законопроект<sup>8</sup>, в соответствии с которым предлагается ввести понятие

<sup>7</sup> В России существует Единый государственный реестр записей актов гражданского состояния (<https://zags.nalog.ru/services/zags/>), однако информацию из него покупатель может получить, лишь обладая реквизитами соответствующего свидетельства о заключении или расторжении брака продавца.

<sup>8</sup> Карточка и текст законопроекта № 1162929-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования

«многофункциональных зданий» — зданий, состоящих из нежилых и жилых помещений, расположенные вне границ жилой застройки, в общественно-деловой зоне.

Для таких многофункциональных зданий будут предусмотрены отдельные критерии расположения в составе территориальных зон и требования к расположению жилых и нежилых помещений внутри здания. Главным условием для возможности такого совмещения является то, что жилые и нежилые помещения в нем не должны пересекаться на одной лестничной площадке. Кроме того, доступ собственников нежилых помещений к жилым должен быть ограничен.

Дополнительно на многофункциональные здания предлагается распространить действие Жилищного кодекса РФ (нормы, регулирующие отношения в связи с многоквартирными домами), а в целях защиты физических лиц, приобретающих апартаменты в многофункциональных зданиях на этапе их строительства, — применение норм законодательства о долевом участии в строительстве<sup>9</sup>.

Также предлагается определить порядок обслуживания помещений в многофункциональном здании, взимания платы за коммунальные услуги, работу управляющих компаний и другие положения.

\* \* \*

Мы будем рады ответить на ваши вопросы по данной тематике.

**МОСКВА**

Алена Кучер  
[ankucher@debevoise.com](mailto:ankucher@debevoise.com)



Вадим Коломников  
[vgkolomnikov@debevoise.com](mailto:vgkolomnikov@debevoise.com)

---

отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством многофункциональных зданий» доступны по ссылке.

9 Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».