

# Топ-10 юридических событий на рынке недвижимости за 2021 г.

19 января 2022 г.

Международная юридическая фирма «Дебевоиз энд Плимpton 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 2021 г.<sup>1</sup>

---

## ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

### 1. НОВОВВЕДЕНИЯ В НОРМЫ ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РФ О НЕДВИЖИМОСТИ

В конце декабря 2021 г. был принят закон<sup>2</sup>, вносящий изменения в Гражданский кодекс РФ в части норм о недвижимости.<sup>3</sup>

Закон вводит в ГК РФ две новые главы:

- 1) главу 6.1 «Недвижимые вещи», устанавливающую понятия и правовой режим отдельных объектов недвижимых вещей (земельные участки, здания и сооружения, помещения и машино-места);
- 2) главу 17.1 «Право собственности и другие вещные права на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения и машино-места», регулирующую вопросы возникновения, прекращения и особенностей осуществления прав на отдельные объекты недвижимости.

Среди прочих, в ГК РФ были закреплены следующие нормы и правила:

---

<sup>1</sup> Обзор за первую половину 2021 г. доступен по ссылке:

<https://www.debevoise.com/insights/publications/2021/08/top-5-legal-developments-in-russian?translationGuid=e2c2a601-6197-44a3-bbad-e71c31c8cd7f>.

<sup>2</sup> Федеральный закон от 21 декабря 2021 г. № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации».

<sup>3</sup> Более подробно мы проанализируем поправки в нашем следующем обзоре, который будет специально посвящен данным новеллам.

- Здания и сооружения создаются только в результате строительства. Поправка направлена на устранение случаев регистрации прав на квазиобъекты (замошения, асфальтированные дороги, выгребные ямы и т.д.).
- На помещения, предназначенные для обслуживания других помещений в том же здании или сооружении, распространяется режим общего имущества. Это повлечет запрет их участия в обороте как самостоятельных вещей, за исключением случаев, когда такое помещение подлежит обособленному использованию и за такое использование проголосовали 2/3 собственников помещений и машино-мест в здании или сооружении.
- Минимальное количество образованных в одном здании помещений или машино-мест – два. При этом не допускается их образование в объектах незавершенного строительства.
- При государственной регистрации прав на образованные в здании или сооружении помещения и (или) машино-места право собственности на здание, сооружение в целом прекращается.
- Обременения, установленные в отношении исходной недвижимой вещи, сохраняются в отношении всех образованных недвижимых вещей, если иное не установлено ГК РФ или соглашением собственника исходной вещи с лицом, в пользу которого установлено обременение и др.

Эти и другие новеллы вступят в силу с 01 марта 2023 г.

Между тем, в 2021 г. не была продолжена работа по законопроекту о внесении изменений в раздел ГК РФ о вещных правах<sup>4</sup>, так что нормы о владении, новых ограниченных вещных правах, единстве земельных участков и зданий на них и др. по-прежнему не появились в российском законодательстве.

## 2. МАСШТАБНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ О СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Осенью 2021 г. вступили в силу федеральные законы<sup>5</sup>, которые внесли в Градостроительный кодекс РФ («ГрК РФ») и Федеральный закон «О государственной

<sup>4</sup> См. принятый в первом чтении 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» по ссылке: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/47538-6>.

<sup>5</sup> Федеральный закон от 01 июля 2021 г. № 275-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»; Федеральный закон от 01 июля 2021 г. № 276-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

регистрации недвижимости»<sup>6</sup> ряд изменений, направленных на повышение эффективности реализации строительных проектов. В частности, появились новые понятия и институты, ряд процедур были уточнены и (или) обновлены, были упразднены некоторые избыточные требования.

Среди ключевых изменений можно выделить следующие:

- Введено определение «**проект по строительству объекта капитального строительства**» – перечень мероприятий, осуществляемых застройщиком, техническим заказчиком, уполномоченными органами и (или) иными организациями в целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства, ввода такого объекта в эксплуатацию, а также государственной регистрации прав на него.

Введен также список этапов реализации проекта по строительству объекта капитального строительства от приобретения прав на земельный участок до государственной регистрации прав на готовый объект.<sup>7</sup> Для каждого из этапов установлен примерный перечень мероприятий.

- Установлено определение **рабочей документации** – документации, содержащей материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели, в соответствии с которой осуществляются строительство и (или) реконструкция. Рабочая документация разрабатывается на основании проектной документации. Правительством РФ могут устанавливаться отдельные требования к составу и содержанию рабочей документации, однако пока такие отдельные требования не были установлены.

В процессе реализации строительного проекта рабочая документация часто подвергается многочисленным корректировкам – в этой связи в новой редакции ГрК

---

Федеральный закон от 02 июля 2021 г. № 298-ФЗ «О внесении изменения в статью 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации»; Федеральный закон от 06 декабря 2021 г. № 408-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

<sup>6</sup> Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

<sup>7</sup> 1) Приобретение прав на земельный участок, в том числе предоставляемый из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности; 2) Утверждение или выдача необходимых для выполнения инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объекта капитального строительства сведений, документов, материалов; 3) Выполнение инженерных изысканий и осуществление архитектурно-строительного проектирования; 4) Строительство, реконструкция объекта капитального строительства, ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства; 5) Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на построенный, реконструированный объект капитального строительства (помещение, машино-место).

поясняется, что если такие изменения несут незначительный характер (к примеру, не затрагивают несущие строительные конструкции, не приводят к нарушению обязательных требований, соответствуют заданию на проектирование и т.д.), то они не требуют внесения соответствующих изменений в проектную документацию и становятся частью проектной документации (при условии утверждения таких изменений застройщиком или техническим заказчиком).

- Введен институт **типовой проектной документации («ТПД»)**, которой по решению Министра РФ может быть признана проектная документация, получившая положительное заключение государственной экспертизы и использованная при строительстве, реконструкции объекта, в отношении которого получено разрешение о его вводе в эксплуатацию. В дальнейшем застройщики при строительстве объектов капитального строительства аналогичных тем, в отношении которых утверждена ТПД (критерии аналогичности будут утверждены уполномоченным федеральным органом исполнительной власти), смогут использовать типовую ТПД для своих проектов.

Органы власти и местного самоуправления, юридические лица с долей владения государством более 50% смогут безвозмездно использовать ТПД, исключительное право на которую принадлежит РФ, субъекту РФ или муниципальному образованию. Все иные лица смогут использовать ТПД в порядке и на условиях, которые будут установлены Правительством РФ. Соответствующего акта Правительство РФ пока не приняло, однако уже сейчас ГрК РФ указывает, что застройщики смогут получить доступ к сведениям о лице, уполномоченном на распоряжение исключительным правом на ТПД, если исключительное право не принадлежит государству или муниципалитету.

Для застройщика преимущество использования ТПД состоит в том, что при проведении экспертизы проектной документации, подготовленной с использованием ТПД, оценка разделов проектной документации, в которые не вносились изменения, на предмет соответствия этих разделов требованиям технических регламентов не проводится.

- С 01 сентября 2022 г. будет действовать упрощенный порядок регистрации права собственности застройщика на вновь возведенный объект.<sup>8</sup> В частности, застройщик сможет указывать согласие на регистрацию его права собственности на объект и (или) на все помещения и машино-места в нем в заявлении о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию. Таким образом,

---

<sup>8</sup> Пп. (б) п. 7 ст. 3 Федерального закона от 06 декабря 2021 г. № 408-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

застройщику не придется дополнительно обращаться за регистрацией его прав после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Если застройщик при строительстве привлекал денежные средства других лиц, он сможет также указать их как будущих правообладателей, если договором между застройщиком и такими лицами предусмотрено возникновение право собственности указанных лиц. Потребуется также согласие указанных лиц, и к заявлению будет необходимо приложить договор (ы) застройщика с лицами, предоставившими финансирование.

Указанное нововведение не будет распространяться на случаи ввода в эксплуатацию и регистрации объектов, построенных в соответствии с законодательством о долевом участии в строительстве.<sup>9</sup>

### 3. УРЕГУЛИРОВАНИЕ СТАТУСА ТАУНХАУСОВ И МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

В декабре 2021 г. был принят закон, направленный на урегулирование и разграничение понятий «таунхаус» и «многоквартирный дом».<sup>10</sup>

Так, в ГрК РФ было введено понятие «**дом блокированной застройки**» – жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход. Таким образом, каждый «блок» таунхауса является отдельным жилым домом.

В Жилищный кодекс РФ введено понятие «**многоквартирный дом**» – здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя общее имущество собственников помещений. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома.

Таким образом, закон устраняет значительную правовую неопределенность, возникавшую ранее в отношении правового статуса таунхаусов и разграничивает между собой понятия таунхаусов и многоквартирных домов. Данное уточнение было

---

<sup>9</sup> Помимо указанных изменений в законодательстве о строительстве Правительство РФ также предприняло шаг по упрощению реализации строительных проектов. В частности, Правительство РФ вновь автоматически продлило срок действия некоторых разрешений и лицензий (в том числе, в области строительства и недвижимости) на один год, если действие таких разрешений / лицензий истекает в 2021 г.<sup>9</sup> К примеру, на один год продлевается срок действия разрешений на строительство, срок действия которых истекает до 01 января 2022 г.

<sup>10</sup> Федеральный закон от 30 декабря 2021 г. № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

необходимо, так как ранее «блоки» таунхауса иногда ошибочно признавали квартирами в составе многоквартирных домов, что, в свою очередь, влекло целый ряд юридических последствий – к примеру, общую собственность на земельный участок и иную инфраструктуру таунхаусов, обязанность собственников таких помещений уплачивать взносы за коммунальный ремонт, вопросы по управлению общим имуществом и пр.

#### 4. ПРОДОЛЖЕНИЕ ДЕОФШОРИЗАЦИИ РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКИ

В конце ноября 2021 г. Президент РФ подписал закон<sup>11</sup>, **запрещающий получение государственных субсидий и бюджетных инвестиций российскими компаниями, более 25% капитала которых напрямую или косвенно принадлежит офшорным структурам**. Перечень государств и территорий, используемых для офшорного владения, будет утверждаться Министерством финансов РФ.

Компании, подпадающие под запрет, не смогут претендовать на ряд мер государственной поддержки, предусмотренных Бюджетным кодексом РФ («БК РФ»), включая, среди прочего, субсидии производителям товаров, работ, услуг<sup>12</sup>; субсидии некоммерческим организациям, не являющимся казенными учреждениями<sup>13</sup>; бюджетные инвестиции юридическим лицам, не являющимся государственными или муниципальными учреждениями унитарными предприятиями.<sup>14</sup>

При этом указанный запрет не распространяется на предоставление субсидий на осуществление капитальных вложений в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности и приобретение объектов недвижимого имущества в государственную (муниципальную) собственность в порядке, установленном ст. 78.2 БК РФ. При расчете доли участия офшорных компаний в капитале российских юридических лиц не будет учитываться прямое и (или) косвенное участие офшорных компаний в капитале публичных акционерных обществ (в том числе со статусом международной компании), акции которых обращаются на организованных торгах в РФ, а также косвенное участие таких офшорных компаний в капитале других российских юридических лиц, реализованное через участие в капитале указанных публичных акционерных обществ.

Соответствующие поправки вступают в силу с 1 января 2023 г.

---

<sup>11</sup> Федеральный закон от 29 ноября 2021 г. № 384-ФЗ «О внесении изменений в Бюджетный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и установлении особенностей исполнения бюджетов бюджетной системы Российской Федерации в 2022 году».

<sup>12</sup> Ст. 78 БК РФ.

<sup>13</sup> Ст. 78.1 БК РФ.

<sup>14</sup> Ст. 80 БК РФ.

На настоящий момент аналогичный запрет действует для российских компаний, которые на 50% и более прямо или косвенно принадлежат лицам, зарегистрированным в офшорах.<sup>15</sup>

---

## СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

### 5. СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА ПО САМОВОЛЬНОМУ СТРОИТЕЛЬСТВУ

#### *Недопустимо возложение неблагоприятных последствий в виде сноса постройки за свой счет на добросовестное лицо*

Конституционный Суд РФ («КС РФ») признал<sup>16</sup> конституционной норму о том, что не является самовольной постройкой здание, возведенное добросовестным лицом, которое не знало и не могло знать о действии ограничений в отношении земельного участка.

Рассматривая дело, КС РФ пришел к следующим выводам:

- положения ст. 222 ГК РФ, определяющие понятие самовольной постройки и последствия ее возведения имеют общий характер и применяются ко всем постройкам: и (i) когда постройка возведена хотя и без получения разрешений либо с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, но как таковое расположение построек на земельном участке не исключено; и в том случае, если (ii) постройка возведена на участке, особые условия использования которого не допускают наличия на нем данных объектов;
- цель тех или иных ограничений не имеет значения, поскольку возложение санкции в виде сноса постройки за свой счет на добросовестное лицо во всяком случае недопустимо;
- если в целях безопасной эксплуатации производственных объектов возникает необходимость сноса постройки независимо от добросовестности лица, ее создавшего, то баланс частного и публичного интереса достигается полным возмещением собственнику земельного участка убытков, вызванных сносом добросовестно возведенного им строения.

---

<sup>15</sup> П. 15 ст. 241 БК РФ.

<sup>16</sup> Постановление КС РФ от 11 ноября 2021 г. № 48-П.

***Для признания спорной постройки самовольной и ее сноса достаточно факта публично-правового формального нарушения в виде отсутствия требуемого разрешения на строительство***

Администрация обратилась в суд с иском о признании самовольной постройкой объекта незавершенного строительства, а также о его сносе, ссылаясь на отсутствие разрешения на строительство объекта.

Суды трех инстанций отказали в удовлетворении иска, ссылаясь на то, что отсутствие разрешения на строительство само по себе не может являться основанием для отказа в признании права собственности на самовольную постройку – для этого необходимо также предоставить доказательства того, что самовольная постройка нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и создает угрозу для жизни и здоровья граждан.

Верховный Суд РФ («**ВС РФ**») не согласился<sup>17</sup> с нижестоящими судами, указав, что истец заявлял требование о сносе самовольной постройки, а не о признании права собственности на нее. При этом для признания спорной постройки самовольной достаточно наличия хотя бы одного из нарушений, перечисленных в п. 1 ст. 222 ГК РФ, к примеру, возведения постройки без необходимых согласований, разрешений на строительство.

Таким образом, по мнению ВС РФ, если речь идет о признании права собственности застройщика на самовольную постройку, то оно может быть признано, если соблюден ряд условий, в том числе, постройка не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу для жизни и здоровья граждан. Напротив, если заявлен иск о сносе самовольной постройки, для сноса достаточно наличия лишь одного формального основания в виде, к примеру, отсутствия разрешения на строительство.

В свете такого подхода рекомендуется проводить тщательную юридическую проверку приобретаемых объектов, в том числе, на предмет наличия всех согласований и разрешений на строительство, чтобы минимизировать риски признания приобретенного объекта самовольной постройкой.

## **6. СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА ПО АРЕНДЕ**

***При долгосрочной аренде муниципальной и государственной земли арендатор имеет особые права***

Между сторонами был заключен договор аренды земельного участка сроком на 49 лет, которым предусматривалось, что передача участка в субаренду возможна лишь при согласовании с арендодателем-муниципалитетом. Позже арендодатель посчитал

<sup>17</sup> Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 24 февраля 2021 №305-ЭС20-18007 по делу №А41-51701/2019.



существенным нарушением передачу арендатором части арендованной земли в субаренду без согласования с арендодателем и потребовал расторжения договора. Суды апелляционной и кассационной инстанции удовлетворили требование муниципалитета.

ВС РФ отменил<sup>18</sup> решения нижестоящих судов, указав, что п. 9 ст. 22 Земельного кодекса РФ («ЗК РФ») устанавливает императивное правило о том, что при аренде земельного участка более чем на пять лет арендатор вправе передать участок в субаренду при условии уведомления арендодателя и без необходимости согласования такой передачи с ним, и данное правило нельзя изменить в договоре.<sup>19</sup>

Следует отметить, что указанное правило распространяется только на договоры долгосрочной аренды земли, заключенные после вступления ЗК РФ в силу (т.е., после 30 октября 2001 г.).

Помимо этого, ВС РФ также отметил, что **досрочное расторжение договора долгосрочной аренды земли по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора арендатором**.<sup>20</sup> В таком договоре нельзя предусмотреть дополнительные основания для его расторжения.<sup>21</sup>

С нашей точки зрения, закон не запрещает сторонам предусмотреть в долгосрочном договоре аренды государственной или муниципальной земли дополнительные основания для его расторжения. Однако указанный договор может быть расторгнут по такому «договорному» основанию только в случае, если арендодателю удастся доказать суду, что соответствующее нарушение является существенным.<sup>22</sup> При этом, стороны в договоре не могут, как указал ВС РФ, исключить правило ЗК РФ о том, что существенность нарушения должна быть доказана арендодателем в судебном порядке и предусмотреть, что договор может быть расторгнут из-за любого (в том числе несущественного) нарушения арендатора.

---

<sup>18</sup> Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 22 июля 2021 г. № 305-ЭС21-4791.

<sup>19</sup> П. 18 Постановления Пленума ВАС РФ от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства».

<sup>20</sup> П. 9 ст. 22 ЗК РФ.

<sup>21</sup> При этом необходимо учитывать, что в случае заключения договора в отношении государственной или муниципальной земли на неопределенный срок, реализация предоставленного законом арендодателю права на отказ от договора аренды не ставится в зависимость от указанных ограничений.

<sup>22</sup> См., к примеру, Определение Верховного Суда РФ от 18 января 2016 г. № 308-ЭС15-17636 по делу № А18-163/2013.

Таким образом, арендаторам государственных и муниципальных земельных участков при согласовании долгосрочных договоров аренды рекомендуется обращать особое внимание на основания расторжения договора и иметь в виду императивный характер норм ЗК РФ, предоставляющих особые права арендаторам по долгосрочным договорам аренды.

***Земельный участок в пределах береговой полосы может быть предоставлен в аренду***

ВС РФ подтвердил<sup>23</sup> возможность предоставления в аренду земельных участков, находящихся в пределах береговой полосы водного объекта общего пользования.

Тем самым ВС РФ отменил решения нижестоящих судов, по мнению которых договор аренды такого земельного участка является ничтожной сделкой, так как он предполагает исключительное владение и пользование участком и контроль доступа на него со стороны арендатора, что не соответствует правовому режиму земель общего пользования, предполагающему беспрепятственное нахождение на них граждан, независимо от получения предварительного разрешения или согласия.

ВС РФ указал, что законодательством установлен запрет только на приватизацию таких земельных участков.<sup>24</sup> При этом они могут быть предоставлены в аренду лишь при условии обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе.<sup>25</sup>

Таким образом, ВС РФ разрешил правовую неопределенность, возникавшую ранее в связи с возможностью сдачи таких участков в аренду с учетом их социальной функции по обеспечению доступа к водным объектам.

Примечательно также, что 21 декабря 2022 г. Госдума приняла в первом чтении законопроект<sup>26</sup>, который разрешает приватизацию земельных участков во втором поясе санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения. Напомним, на данный момент являются ограниченными в обороте и, следовательно, не могут быть приватизированы участки, расположенные как в первом, так и во втором поясах зон санитарной охраны указанных водных объектов.<sup>27</sup>

---

<sup>23</sup> Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 30 марта 2021 г. № 308-ЭС19-27506 по делу № А32-20797/2018.

<sup>24</sup> П. 8 ст. 27 ЗК РФ.

<sup>25</sup> П. 4 ст. 39.8 ЗК РФ.

<sup>26</sup> Карточка и текст законопроекта № 1260569-7 «О внесении изменения в статью 27 Земельного кодекса Российской Федерации» доступны по [ссылке](#).

<sup>27</sup> Пп. 14 п. 5 ст. 27 ЗК РФ.

## 7. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА КОТОРЫЕ НЕ РАЗГРАНИЧЕНА, НЕЛЬЗЯ ПРИОБРЕСТИ ПО ПРИОБРЕТАТЕЛЬНОЙ ДАВНОСТИ

КС РФ поддержал суды, отказавшиеся<sup>28</sup> признавать право собственности лица на земельный участок, государственная собственность на который не разграничена. Суд констатировал действие презумпции государственной собственности на несформированную и не поставленную на кадастровый учет землю, которая должна быть известна любому добросовестному и разумному участнику гражданского оборота.

Таким образом, КС РФ уточнил критерий добросовестности при признании права собственности на земельный участок по приобретательной давности, указав, что занятие нераспределенного земельного участка не может расцениваться как добросовестное. Ранее высшие судебные инстанции разъясняли, что давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности.<sup>29</sup>

## 8. ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ ПОДХОД НЕ ДОЛЖЕН ПРИМЕНЯТЬСЯ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

Истец оспаривал решение налогового органа о доначислении налога на имущество организаций в отношении энергоустановки, являющейся, по мнению истца, движимым имуществом, не подлежащим налогообложению.

Суды признали энергоустановку недвижимым имуществом в соответствии с признаками, установленными гражданским законодательством (критерии прочной связи вещи с землей, невозможности раздела вещи в натуре без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения, а также соединения вещей для использования по общему назначению).

ВС РФ не согласился<sup>30</sup> с решениями нижестоящих инстанций. ВС РФ указал, что цель освобождения от налогообложения движимого имущества состоит в поощрении инвестиций в новое оборудование, а **использование гражданско-правовых критериев не позволяет разграничить инвестиции в обновление производственного оборудования и создание некапитальных сооружений от**

<sup>28</sup> Определение КС РФ от 11 февраля 2021 г. № 186-О.

<sup>29</sup> П. 15 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

<sup>30</sup> Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 17 мая 2021 г. № 308-ЭС20-23222 по делу № А32-56709/2019.

**инвестиций в создание (улучшение) объектов недвижимости – зданий и капитальных сооружений.**

Таким образом, при решении вопроса о признании имущества движимым или недвижимым в целях налогообложения необходимо учитывать указанную публично-правовую цель освобождения от налогообложения, а также использовать установленные в бухгалтерском учете формализованные критерии признания имущества налогоплательщика в качестве соответствующих объектов основных средств на основании Общероссийского классификатора основных фондов.

## **9. КОНСТИТУЦИОННЫЙ СУД РФ ВСТАЛ НА СТОРОНУ ДОБРОСОВЕСТНЫХ ПРИОБРЕТАТЕЛЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Конституционный Суд РФ рассмотрел<sup>31</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).

Конституционный Суд РФ указал, что 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, а также предпринять действия, направленные на внесение указания о нем как о сособственнике 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.

Указанная позиция ВС РФ является крайне важной для рынка недвижимости, в том числе, для сделок с участием юридических лиц, поскольку в России отсутствует какой-либо общедоступный источник сведений о заключенных браках<sup>32</sup>, в силу чего приобретателю недвижимости в части семейного положения продавца зачастую остается полагаться лишь на информацию, предоставляемую самим продавцом. Наш

---

<sup>31</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».

<sup>32</sup> В России существует Единый государственный реестр записей актов гражданского состояния (<https://zags.nalog.ru/services/ags/>), однако информацию из него покупатель может получить, лишь обладая реквизитами соответствующего свидетельства о заключении или расторжении брака продавца.

подробный разбор данного Определения см. в нашем обзоре «Топ-5 юридических событий на рынке недвижимости за первую половину 2021 г.».<sup>33</sup>

---

## ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ИНИЦИАТИВЫ

### 10. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ И ПРАВИЛ

Минстром РФ подготовил несколько инициатив, направленных на усовершенствование и упрощение строительной деятельности.

*Использование иностранных стандартов для проектирования и строительства* Минстром РФ предлагается<sup>34</sup> разрешить использование иностранных стандартов для проектирования и строительства в случае неиспользования документов, которые подлежат применению на добровольной основе. Использование иностранных стандартов будет возможно при условии, что соответствие проектируемого объекта требованиям безопасности обосновано одним из способов, указанных в Техническом регламенте о безопасности зданий и сооружений<sup>35</sup>, как то, к примеру, результаты соответствующих исследований, расчеты и (или) испытания, выполненные по сертифицированным или апробированным иным способом методикам и т.д.

В случае если предложения Минстроя будут приняты, поправки облегчат доступ к применению зарубежных строительных норм, в результате чего застройщики смогут более оперативно внедрять инновационные, энергоэффективные и экологичные технологии и стандарты строительства.

Законопроектом также уточняется порядок разработки и утверждения специальных технических условий («СТУ»). По общему правилу, такой порядок должен быть установлен Правительством РФ, а утверждение СТУ, содержащих требования безопасности, должно осуществляться Минстромом РФ. Также требования, содержащиеся в СТУ, могут быть включены в своды правил, применение которых обеспечивает соответствие требованиям Технического регламента о безопасности зданий и сооружений.

Необходимость данного изменения, по мнению Минстроя РФ, вызвана тем, что в силу неурегулированности процедуры разработки и утверждения СТУ, застройщикам

---

<sup>33</sup> <https://www.debevoise.com/insights/publications/2021/08/top-5-legal-developments-in-russian?translationGuid=e2c2a601-6197-44a3-bbad-e71c31c8cd7f>.

<sup>34</sup> См. полный текст законопроекта на портале проектов нормативных правовых актов - <https://regulation.gov.ru/p/122324>.

<sup>35</sup> Ч. 6 ст. 15 Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ.

сегодня нередко приходится разрабатывать СТУ в неустановленных законом случаях, что приводит к удорожанию и увеличению сроков подготовки проектной документации.

***Утверждение исчерпывающего перечня документов, сведений, материалов, согласований в строительстве***

Министром России разработан проект Постановления Правительства РФ<sup>36</sup>, устанавливающий исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, предусмотренных нормативными правовыми актами РФ и необходимых при реализации проекта по строительству.

Принятие указанного проекта упростит порядок сбора документации при осуществлении строительства ввиду наличия единого списка необходимых документов, сведений, материалов, согласований, а также частично решить проблему предъявления к участникам строительства необоснованных требований о предоставлении не предусмотренной данным списком документации.

Кроме того, Министром РФ сообщено, что им запланирована<sup>37</sup> разработка и актуализация 58 сводов правил, значительная часть которых регулирует область промышленного строительства, в том числе нефтегазохимической отрасли.

К примеру, планируется внести изменения в следующие СП: СП 18 «Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка»; СП 43 «Сооружения промышленных предприятий», СП 56 «Производственные здания»; СП 419 «Здания производственные. Правила проектирования естественного и совмещенного освещения».

Обновление сводов правил позволит интегрировать в практику проектирования и строительства лучшие практики в области промышленности на сегодняшний день.

\* \* \*

Мы будем рады ответить на ваши вопросы по данной тематике.

---

<sup>36</sup> См. полный текст законопроекта на портале проектов нормативных правовых актов - <https://regulation.gov.ru/p/119851>.

<sup>37</sup> Данные из официального сайта Министра РФ – <https://minstroyrf.gov.ru/press/minstroy-rossii-prodolzhaet-sovershenstvovat-normativnyyu-bazu-dlya-razvitiya-promyshlennogo-stroitelstva/>.

МОСКВА



Алена Кучер  
ankucher@debevoise.com



Виолетта Дрондина  
vvdronina@debevoise.com



Вадим Коломников  
vgkolomnikov@debevoise.com