
Законодательные и правовые акты 2015: практика внедрения и применения? Первые результаты «обкатки» и возможные механизмы по оптимизации нововведений.

Алена Кучер, к.ю.н., доцент кафедры
гражданского права МГУ им. М.В.Ломоносова,
партнёр «Дебевоиз энд Плимpton ЛЛП»

17 декабря 2015 г.

ТОР-5 юридических событий на рынке недвижимости в 2015 году

- Существенные изменения в Земельный кодекс (Федеральный закон от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»: в большинстве своем вступил в силу с 1 марта 2015 г.);
- Принят единый Федеральный закон о Государственно-частном партнерстве (Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»: вступает в силу с 1 января 2016 г.);
- Новые правила системы регистрации недвижимости (Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: в большинстве своем вступает в силу с 1 января 2017 г.);
- Тенденции развития судебной практики: вопросы расторжения договора аренды в условиях сложной экономической ситуации; вопросы, связанные с разрешением на строительство и т.д.
- Попытка законодательно урегулировать правовую природу и правила гражданского оборота машино-мест.

Существенные изменения в земельном законодательстве (1)

- Изменение порядка предоставления земель, находящихся в публичной собственности:
 - по общему правилу продажа и предоставление земельных участков в аренду осуществляется на торгах, приводимых в форме аукциона;
 - инициатором аукциона может быть как публичный собственник, так и частный субъект;
 - Земельный кодекс устанавливает широкий перечень исключений, когда продажа или предоставление земельных участков осуществляется без проведения торгов (н.: реализация масштабных инвестиционных проектов федерального или регионального уровня, заключение договора комплексного освоения территории, заключение концессионного соглашения и др.);
 - означают ли новые правила предоставления земель неактуальность права застройки, предусмотренного проектом поправок в Гражданский кодекс?
- Важное изменение для арендаторов земель, находящихся в публичной собственности: по общему правилу такой арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок без проведения торгов.

Существенные изменения в земельном законодательстве (2)

- Изменениями в Земельный кодекс был решен неурегулированный на практике вопрос о судьбе объекта незавершенного строительства при прекращении договора аренды земель, находящихся в публичной собственности: так, если иное не предусмотрено законом, объект незавершенного строительства может быть изъят у его собственника по решению суда путем его продажи с публичных торгов. Средства, вырученные от продажи такого объекта, выплачиваются бывшему собственнику за вычетом расходов на проведение торгов.
- Среди иных важных изменений в Земельный кодекс можно отметить (i) установление новых правил формирования земельных участков, (ii) изменение порядка установления сервитутов, (iii) отмену таких видов вещных прав на земельные участки как постоянное (бессрочное) пользование и пожизненное наследуемое владение, (iv) закрепление возможности мены земельных участков, находящихся в публичной собственности, на земельные участки, находящиеся в частной собственности и др.

Принят единый Федеральный закон о Государственно-частном партнерстве (1)

- До принятия единого Федерального закона о Государственно-частном партнерстве ГЧП-проекты реализовывались в субъектах федерации на основании региональных законов о ГЧП. В отсутствие единого федерального закона возникали различные риски при реализации таких проектов (н.: риск несоответствия положения регионального закона и (или) соглашения о ГЧП федеральному законодательству), что приводило к сложностям при реализации конкретных проектов.
- Принятый Федеральный закон о ГЧП решил много проблемных вопросов, возникающих на практике при реализации ГЧП проектов, а также позволил провести разграничение с концессионным соглашением, урегулированным Федеральным законом от 21.07.2015 г. № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях». В частности, среди важных положений принятого Федерального закона о ГЧП можно отметить следующие:
 - **Объекты соглашения о ГЧП:** установлен закрытый перечень объектов (н.: частные автомобильные дороги или участки автомобильных дорог; воздушные суда; аэродромы, аэропорты; объекты здравоохранения; объекты образования, культуры, спорта, объекты отдыха граждан и туризма);

Принят единый Федеральный закон о Государственно-частном партнерстве (2)

- **Субъекты соглашения о ГЧП:** публичный партнер и частный партнер. Частным партнером может быть только российское юридическое лицо. Устанавливаются исключения в отношении юридических лиц, которые не могут быть субъектами соглашения о ГЧП: н.: ГУПы и МУПы; хозяйственные товарищества и общества, хозяйственные партнерства, находящиеся под контролем РФ, субъекта РФ или муниципального образования, а также дочерние хозяйственные общества, находящиеся под контролем таких лиц. В соглашении о ГЧП возможно также участие финансирующего лица, которое может заключить прямое соглашения с публичным и частным партнером о порядке совместного взаимодействия по проекту.
- **Обязательные элементы соглашения о ГЧП:** (i) строительство и (или) реконструкция объекта соглашения частным партнером; (ii) осуществление частным партнером полного или частичного финансирования создания объекта соглашения; (iii) осуществление частным партнером эксплуатации и (или) технического обслуживания объекта соглашения; (iv) возникновение у частного партнера права собственности на объект соглашения при условии обременения такого объекта в пользу публичного партнера в обеспечение исполнения обязательств частного партнера по соглашению о ГЧП.
- **Заключение соглашения о ГЧП:** по общему правилу соглашение о ГЧП заключается на торгах, проводимых в форме конкурса (открытого или закрытого). Частный партнер может быть инициатором проекта ГЧП, и в таком случае (в отсутствие иных потенциальных участников) соглашение о ГЧП заключается без проведения конкурса. Земельный участок (лесной участок, водный объект, участок недр) предоставляется частному партнеру для реализации проекта ГЧП без проведения торгов.

Утверждены новые правила системы регистрации недвижимости (1)

- Принятый Федеральный закон о государственной регистрации недвижимости объединит сведения, находящиеся в настоящий момент в государственном кадастре недвижимости и Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Таким образом, будет создан Единый государственный реестр недвижимости («ЕГРН»), в который будут входить:
 - реестр объектов недвижимости (кадастр недвижимости);
 - реестр прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества;
 - реестр сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий;
 - реестровые дела;
 - кадастровые карты;
 - книги учета документов.
- Закон о государственной регистрации недвижимости должен способствовать унификации регистрации и кадастрового учета недвижимости, устранению противоречий между данными кадастра и реестра недвижимости, реализации принципов открытости и публичной достоверности реестра.

Утверждены новые правила системы регистрации недвижимости (2)

- Среди важных положений принятого Федерального закона о государственной регистрации можно отметить следующие:
 - Проводить кадастровый учет недвижимости и регистрировать права на нее будет один орган – Росреестр (его территориальные органы);
 - Установлены случаи как одновременного проведения кадастрового учета и регистрации недвижимости (н.: создание, образование, прекращение существования объекта недвижимости), так и отдельного проведения кадастрового учета и регистрации прав (н.: только кадастровый учет будет проводиться при создании объекта недвижимости на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, предоставленного уполномоченным органом в порядке межведомственного взаимодействия с Росреестром);
 - Сокращены сроки проведения кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости;
 - Выписка из ЕГРН будет являться единственным документом, которое удостоверяет государственную регистрацию прав. Свидетельство о государственной регистрации права выдаваться больше не будет;
 - Федеральный закон о государственной регистрации недвижимости не воспринял практику ВАС РФ в отношении регистрации аренды части вещи: для государственной аренды части вещи необходимо будет поставить арендуемую часть на кадастровый учет.

Тенденции развития судебной практики в сфере недвижимости и строительства за 2015 год (1)

- Арендные отношения и возможность выхода арендатора из договора аренды в связи с тяжелой экономической ситуацией:
 - Резкое изменение курсов валют и рост инфляции не может быть основанием для расторжения договора аренды арендатором в связи с существенным изменением обстоятельств в соответствии со Статьей 451 ГК РФ; (см., например, *Постановление Арбитражного суда Московского округа от 06.11.2015 г. № Ф05-15009/2015 по делу № А40-67481/2015; Решение Арбитражного суда г. Москвы от 31.07.2015 г. по делу № А40-40300/15*).
 - Досрочное освобождение арендатором арендуемого помещения (до прекращения в установленном порядке действия договора аренды) не является основанием прекращения обязательства арендатора по внесению арендной платы (см., например, *Постановление ФАС Уральского округа от 27.06.2011 г. № Ф09-3553/11-С3 по делу № А47-8494/10; Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 22.01.2015 г. № 01АП-7077/14; Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 12.01.2015 г. № 09АП-53182/14*);).

Тенденции развития судебной практики в сфере недвижимости и строительства за 2015 год (2)

- Вопросы, связанные с получением разрешения на строительство:
 - Разрешение на строительство необходимо получать до начала фактического строительства и уполномоченный орган не вправе выдавать такое разрешение после начала стройки на объекте; (см. *Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 16.06.2015 г. по делу № А07-7616/2014*);
 - Перечень оснований для внесения изменений в разрешение на строительство, указанный в статье 51 Градостроительного кодекса, не является исчерпывающим. В отдельных случаях допускается отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации (н.: увеличение этажности объекта), однако, причины, повлекшие такие изменения проектной документации, должны быть объективными. Таким образом, решение застройщика увеличить этажность объекта, и в отсутствие доказательств соответствия уже возведенного объекта проектной документации будут являться основанием для отказа во внесении изменений в выданное разрешение на строительство (см. *Постановление Президиума Верховного Суда РФ от 11.11.2015 г. по делу № 301-ПЭЖ15, А65-4542/2014*).
- Верховный Суд Российской Федерации разъяснил обширный блок практических вопросов, связанных с рассмотрением судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (см. *Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 г. № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости»*).

Попытка законодательным образом урегулировать природу и правила оборота машино-места (1)

- В законодательстве на настоящий момент отсутствует определение машино-места, его правовой природы, особенностей государственного кадастрового учета, а также правил гражданского оборота машино-мест.
- В судебной практике, а также в практике различных территориальных управлений Росреестра существует несколько подходов к определению правовой природы и государственной регистрации машино-мест:
 - Машино-место определяется как недвижимая вещь и в государственном кадастре недвижимости указывается как помещение. Позиция Минэкономразвития России: если машино-место отвечает критериям изолированности и обособленности от других помещений в здании или сооружении, то оно может быть учтено в качестве помещения (см. *Письмо Минэкономразвития России от 09.06.2011 г. № Д23-2475*);
 - Машино-место подлежит государственной регистрации как часть недвижимого имущества;
 - Машино-место не признается недвижимой вещью, а государственной регистрации подлежит общая долевая собственность на здание или помещение с определённой долей в праве собственности пропорционально размерам машино-мест, находящихся в таких зданиях, помещениях. При этом порядок использования машино-мест может определяться соглашением собственников здания, помещения, в котором находятся машино-места, или решением суда об определении порядка пользования такими зданиями, помещениями;
 - Машино-место считается общим имуществом здания и не подлежит ни в каком виде государственной регистрации.

Попытка законодательным образом урегулировать природу и правила оборота машино-места (2)

- В 2014 году был разработан и внесен в Государственную Думу Законопроект № 558636-6 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (о признании машино-места объектом недвижимого имущества), в котором предлагалось считать машино-место частью помещения, предназначенной для размещения автотранспортных средств в части объема здания или сооружения. Данное определение машино-места как части помещения было признано не совсем удачным и отмечалось, что указанный законопроект требует доработки. На настоящий момент законопроект имеет статус «подготовка к первому чтению» и доработанный вариант проекта представлен не был.
- В августе 2015 года Минэкономразвития России начал подготовку другого законопроекта, посвящённого правовому регулированию машино-мест: «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации (в части вовлечения в гражданский оборот неизолированных частей нежилых помещений, расположенных в зданиях, сооружениях (в том числе парковочные места, торговые и офисные помещения)» (<http://regulation.gov.ru/projects#npa=39290>). На настоящий момент текст указанного законопроекта опубликован не был.

Контакты

Алена Кучер

Партнер

T: +7 495 956 3858

E: ankucher@debevoise.com