Краткий обзор последних и планируемых законодательных изменений в сфере недвижимости

Вадим Коломников, «Дебевойз энд Плимптон ЛЛП»

14 декабря 2016 г.

Debevoise & Plimpton

ТОП-5 юридических событий на рынке недвижимости в 2016 году

- **Новые правила системы регистрации недвижимости** (*Федеральный закон от 03.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»:* ***в большинстве своем вступает в силу с 1 января 2017 г.)***
- **Определена правовая природа и правила гражданского оборота машино-мест** (*Федеральный закон от 17.06.2016 г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую гражданского кодекса РФ и отдельные законодательные акты РФ»:* ***в большинстве своем вступает в силу с 1 января 2017 г.***)
- **Существенные изменения в Закон о долевом строительстве** (*Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 304-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»:* ***в большинстве своем вступает в силу с 1 января 2017 г.)***
- **Новая система кадастровой оценки объектов недвижимости** (*Федеральный закон от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»:* ***в большинстве своем вступает в силу с 1 января 2017 г.***)
- **Реформа саморегулирования в строительстве** (*Федеральный закон от 03.07.2016 г. № 372-ФЗ «О внесении изменений в ГрК РФ и отдельные законодательные акты РФ»:* ***в большинстве своем вступает в силу с 1 июля 2017 г.)***

Новые правила системы регистрации недвижимости

- 3 июля 2015 г. был принят Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» («**Закон о регистрации**»), который существенным образом реформирует текущие правила государственной регистрации. В большинстве своем Закон о регистрации вступает в силу с 1 января 2017 года

- Закон о регистрации 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

Основные новеллы системы регистрации недвижимости (1)

- Важным нововведением является **отмена свидетельства о государственной регистрации прав**. Доказательством существования зарегистрированного права на объект недвижимости будет **Выписка из ЕГРН**, выдаваемая как в бумажной, так и электронной форме

- Указанная норма об отмене свидетельств о государственной регистрации прав внесена также в текущий Закон о регистрации прав на недвижимость и вступила в силу с 15 июля 2016 г. (*Федеральный закон от 03.07.2016 г. № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»*)

- Проводить кадастровый учет недвижимости и регистрировать права на нее будет один орган – Росреестр (его территориальные органы)

- Закон о регистрации допускает **одновременный кадастровый учет и регистрацию права**:
  - создание объекта недвижимости;
  - образование объекта недвижимости;
  - прекращение существования объекта недвижимости;
  - образование или прекращение существования части объекта недвижимости.

- В Законе о регистрации также установлены случаи, когда государственная регистрация прав осуществляется без одновременного кадастрового учета при условии наличия в ЕГРН сведений об объекте недвижимости. Н.: переход права на объект недвижимости; возникновение и прекращение обременений и ограничений и др.

Основные новеллы системы регистрации недвижимости (2)

- Существенным образом поменялся подход к отказу Росреестра в совершении регистрационных действий. По Закону о регистрации Росреестр сможет отказать в осуществлении регистрационных действий только, если в течение установленного законом срока нарушения, вызвавшие приостановление регистрационных действий, не были устранены
- В Законе о регистрации установлен **расширенный перечень оснований (55) для приостановления регистрационных действий** (многие из таких оснований ранее являлись основаниями для отказа в осуществлении регистрационных действий). Н.: непредставление необходимых документов; представление неподлинных или недостоверных документов и т.д.
- Законом о регистрации решена проблема «двойной продажи» объекта недвижимости: если есть первое заявление о регистрации, и по нему не принято решение о регистрации или об отказе в регистрации, то по второму заявлению в отношении того же объекта регистрация приостанавливается
- При осуществлении регистрационных действий **Росреестр проводит проверку законности поданных на регистрацию документов** и может отказать в регистрации, если документы-основания не соответствуют закону. Исключение – регистрация на основании нотариально удостоверенной сделки
- **Сокращаются сроки регистрации и кадастрового учета**:
  - общий срок кадастрового учета – 5 дней (вместо текущих 10);
  - общий срок регистрации прав – 7 дней (вместо текущих 10);
  - регистрация на основании нотариально удостоверенной сделки – не более 3 дней (в электронной форме – 1 день).

Законодательное регулирование природы и правил оборота машино-мест (1)

- 17 июня 2016 г. был принят Федеральный закон № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса РФ и отдельные законодательные акты РФ», который урегулировал большинство спорных вопросов, связанных с машино-местами (в большинстве своем вступает в силу с 1 января 2017 г.)

- В статью 130 ГК РФ в определение недвижимого имущества было добавлено, что **недвижимым имуществом признается также предназначенные для размещения ТС части зданий и сооружений (машино-места)**, если границы таких частей зданий или сооружений описаны в государственном кадастровом учете

- В Градостроительный кодекс РФ было введено понятие машино-места, под которым понимается предназначенная исключительно для размещения ТС индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в государственном кадастровом учете

- Основные признаки машино-места как недвижимого имущества:

  – целевое использование – только под размещение ТС;

  – часть здания или сооружения;

  – должно быть свободно или частично свободно от строительных или иных ограждающих конструкций;

  – границы подлежат отражению в государственном кадастровом учете.

Законодательное регулирование природы и правил оборота машино-мест (2)

- Правила кадастрового учета и регистрации машино-мест установлены в новом Законе о регистрации
- Местоположение машино-места устанавливается посредством графического отображения на плане этажа или части этажа здания либо сооружения (при отсутствии этажности у здания либо сооружения - на плане здания либо сооружения) геометрической фигуры, соответствующей границам машино-места
- Границы машино-места определяются проектной документацией либо закрепляются осуществляющим строительство лицом или правообладателем машино-места, включая нанесение на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами)
- Минэкономразвития РФ устанавливает минимально/максимально допустимые размеры машино-мест, которым должны соответствовать машино-места в здании/сооружении
- Объект недвижимости, отвечающий требованиям машино-места (независимо от своего размера) и зарегистрированный в установленном порядке, признается машино-местом. При этом ранее выданные правоустанавливающие документы на такой объект сохраняют полную юридическую силу и не подлежат переоформлению. Правообладатель может подать в Росреестр заявление о приведении вида объекта в соответствие с требованиями законодательства

Законодательное регулирование природы и правил оборота машино-мест (3)

- Новое законодательное регулирование машино-мест позволит участникам рынка недвижимости заключать различные сделки в отношении машино-мест как отдельных объектов недвижимости, поставленных на кадастровый учет и зарегистрированных в реестре недвижимости
- Совершение сделок в отношении машино-мест будет возможно вне зависимости от наличия у продавца / покупателя прав на помещение в здании, где расположено машино-место
- Ушел в прошлое возможный риск наличия преимущественного права на машино-место у других собственников машино-мест или помещений в здании, риск необходимости заключения договора между со-собственниками машино-мест о распределении машино-мест и другие риски, которые возникали при иных возможных толкованиях правового статуса машино-места

Существенные изменения в Закон о долевом строительстве

- В июне 2016 г. были приняты поправки в Федеральный закон об участии в долевом строительстве, с одной стороны, ужесточающие правила деятельности для застройщиков и, с другой стороны, усиливающие защиту прав дольщиков. Изменения в основной части вступят в силу с 1 января 2017 г.;
- Предъявляются новые требования к застройщику, в частности, к минимальному размеру его уставного капитала, варьирующемуся в зависимости от максимальной площади всех объектов долевого строительства, находящихся в портфеле застройщика. К примеру, при максимальной площади всех объектов застройщика более 500 000 кв. м. размер уставного капитала застройщика или суммы уставных капиталов застройщика и связанных с ним юридических лиц должен составлять 1,5 миллиарда рублей;
- Появляется возможность открытия эскроу счетов для расчетов по договору при банковском кредитовании строительства;
- Вводится требование к подробной индивидуализации объекта строительства в виде включения в договор подробного графического плана объекта с указанием всех его ключевых показателей;
- При передаче объекта застройщик обязан передать дольщику инструкцию по эксплуатации объекта;
- В целях защиты дольщиков от банкротящихся застройщиков Правительство РФ сформирует компенсационный фонд за счет обязательных взносов застройщиков.

Изменения в сфере жилой недвижимости

Принятый акт	Суть изменения
Федеральный закон от 03.07.2016 г. № 267-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» *Вступил в силу с 4 июля 2016 г.*	До 1 января 2017 г. приостанавливается действие ст. 47.1 ЖК РФ о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства.
Федеральный закон от 03.11.2015 г. № 307-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с укреплением платежной дисциплины потребителей энергетических ресурсов» *Вступил в силу с 1 января 2016 г.*	Лица, нарушившие обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, уплачивают пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ начиная не со следующего, а с 31-го дня после наступления срока оплаты. Начиная с 91-го дня пени уплачиваются в размере 1/130 ставки рефинансирования ЦБ РФ.
Федеральный закон от 03.07.2016 г. № 355-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О водоснабжении и водоотведении» *Вступил в силу с 4 июля 2016 г.*	• Предусматривается возможность размещать временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в кредитной организации; • Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа формирования фонда капитального ремонта принимается более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Иные изменения законодательства в сфере недвижимости (1)

Принятый акт	Суть изменения
Федеральный закон от 03.07.2016 г. № 372-ФЗ «О внесении изменений в ГрК РФ и отдельные законодательные акты РФ» (**реформа СРО**) *Вступает в силу с 1 июля 2017 года, за исключением ряда положений*	• **Допуски к определенным видам работ отменяются** • Членство в СРО станет обязательным требованием для выполнения инженерных изысканий, подготовки проектной документации, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства по договорам подряда, заключенным с застройщиком; техническим заказчиком; лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения; региональным оператором • Членство в СРО не требуется, если размер обязательств по договору строительного подряда не превышает 3 миллионов рублей • Технические заказчики – только юридические лица - члены СРО • Субсидиарная ответственность СРО по обязательствам своих членов по договорам подряда, заключённым с использованием конкурсных процедур
Федеральный закон от 02.06.2016 г. № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» Федеральный закон от 03.07.2016 № 351-ФЗ «О внесении изменений в ст. 24.1 ФЗ«О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и ст. 42 ФЗ«О государственной регистрации недвижимости»	• Со 2 июня 2016 г. **сделки по отчуждению долей в праве общей собственности** на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми собственниками своих долей по одной сделке, **подлежат нотариальному удостоверению**, за исключением сделок по продаже земельных долей, которые с 4 июля 2016 г. нотариальному удостоверению не подлежат

Debevoise & Plimpton

Иные изменения законодательства в сфере недвижимости (2)

Принятый акт	Суть изменения
Федеральный закон от 03.07.2016 г. № 368-ФЗ «О внесении изменений в ГрК РФ» *Вступил в силу с 1 сентября 2016 года*	• Предусмотрено использование **проектной документации повторного использования** («**ПДПИ**»): (i) получила положительное заключение экспертизы и (ii) может быть использована при подготовке проектной документации для строительства аналогичного по назначению и проектной мощности объекта • Вводится понятие «**модифицированная проектная документация**» («**МПД**»), в которую после получения положительного заключения экспертизы внесены изменения, не затрагивающие безопасность объекта • Подтверждением возможности использования МПД является заключение органа исполнительной власти или организации, проводивших экспертизу. Заключение будет необходимо для получения разрешения на строительство • Предполагается также создание единого реестра заключений экспертизы проектной документации
Федеральный закон от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» *В большинстве своем вступает в силу с 1 января 2017 года*	• Определением кадастровой стоимости будут заниматься не независимые оценщики, а бюджетные учреждения, которые будут осуществлять деятельность на постоянной основе и проводить оценку по единой методике • Оценка будет проводиться не чаще 1 раза в 3 года (в городах федерального значения – не чаще 1 раза в 2 года) и не реже 1 раза в 5 лет. В определенных случаях предусмотрена возможность проведения внеочередной кадастровой оценки

Законопроекты в сфере недвижимости

Наименование/номер законопроекта	Предлагающееся изменение
№ 465407-6 Принят в первом чтении в декабре 2014 г. *Подготовка ко второму чтению*	• Предусматривается отказ от деления земель на категории и переход к территориальному зонированию. В границах территориальных зон регламентом использования территории будут предусматриваться один или несколько видов разрешенного использования земельных участков
Проект ФЗ «О внесении изменений в ГрК РФ и отдельные законодательные акты РФ» *Проводятся публичные обсуждения и антикоррупционная экспертиза*	• Застройщику предоставляется возможность выполнять некоторые виды подготовительных работ до получения разрешения на строительство с момента заключения договора о проведении экспертизы проектной документации
№ 1028984-6 *Подготовка к первому чтению*	• Застройщики смогут строить коттеджные поселки по одному разрешению на строительство при условии, если коттеджный поселок будет являться малоэтажным жилым комплексом • Устанавливаются критерии малоэтажных жилых комплексов (н.: количество надземных этажей не более 3-х)

Судебная практика в сфере недвижимости (1)

Судебный акт	Позиция суда
Дело № А40-83845/2015 (ПАО «Вымпел-Коммуникации» против ПАО «Тизприбор»)	Изменение курсов валют не является изменившимся существенным обстоятельством (ст. 451 ГК РФ), с которым закон связывает возникновение права на изменение договора в судебном порядке, т.к. стороны, вступая в договорные отношения, должны были прогнозировать экономическую ситуацию, в том числе резкий рост курса доллара по отношению к рублю
Постановление КС РФ от 10.11.2016 г. № 23-П «По делу о проверке конституционности положений абзаца второго п. 1 ст. 2 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в связи с жалобой гражданина Н.Н. Марасанова»	• Инфраструктура, обслуживающая индивидуальные жилые дома, отличается от общего имущества в многоквартирном доме, соответственно, закон не связывает сам по себе факт приобретения индивидуального жилого дома с возникновением доли в праве собственности на имущество общего пользования; • Собственники домов, в том числе не являющиеся членами ТСЖ, считающие, что их права нарушены действиями ТСЖ по распоряжению общим имуществом, вправе оспорить зарегистрированное право на такую недвижимость; • Сама по себе регистрация права собственности ТСЖ на объекты общего пользования не препятствует собственникам домов прибегать к судебной защите своих гражданских прав

Судебная практика в сфере недвижимости (2)

Судебный акт	Позиция суда
Определение КС РФ от 27.09.2016 г. № 1748-О «Об отказе в принятии к рассмотрению запроса группы депутатов Государственной Думы о проверке конституционности п. 4 ст. 222 ГК РФ»	• Собственник постройки вправе оспорить принятое органом местного самоуправления решение о сносе, при этом срок сноса должен предоставлять заинтересованному лицу время для обращения в суд; • Сама по себе регистрация права на объект недвижимости не исключает возможность принятия уполномоченным органом решения о его сносе; • Решение об административном сносе, принятое по мотивам и доводам, которые были ранее отклонены судом, является незаконным, кроме случая, если оно основано на новых фактических обстоятельствах, которые ранее не исследовались в суде
Определение ВС РФ от 06.09.2016 г. № 18-КГ16-97 vs. Определение ВС РФ от 05.07.2016 г. № 5-КГ16-64	• Сделка по отчуждению недвижимого имущества без нотариального согласия супруга является недействительной независимо от того, знал ли или должен был знать покупатель об отсутствии согласия vs. • Сделка, связанная с распоряжением общим имуществом, может быть признана недействительной по мотивам отсутствия у продавца необходимых полномочий только в случае, если доказано, что покупатель знал или заведомо должен был знать об этом

Основные тенденции развития законодательства о недвижимости

- В большинстве своем законодательные изменения в сфере недвижимости, строительства и инфраструктуры в 2016 г. были направлены на придание большей стабильности и эффективности обороту недвижимости, в частности это проявилось в виде объединения ГКН и ЕГРП в Единый государственный реестр недвижимости, окончательного разрешения длительного спора о правовом статусе машино-мест и т.д. Таким образом, участникам рынка недвижимости стали понятнее различные «правила игры», а также были оптимизированы сроки осуществления некоторых регуляторных действий, что существенно упростило действия участников оборота

- Среди важных тенденций развития законодательства и судебной практики в сфере недвижимости можно отметить усиление защиты прав слабой стороны в договоре, о чем также свидетельствуют поправки в Закон о долевом строительстве. Одной из главных тенденций в судебной практике является более частое использование судами принципа добросовестности в рамках оценки поведения участников рынка недвижимости и, соответственно, отказа в судебной защите прав лиц, чье поведение признано недобросовестным / непоследовательным

- Законодатель продолжает подготовку на 2017 год некоторых законопроектов, которые еще более положительным образом отразятся на рынке недвижимости (например, поправки в Гражданский Кодекс РФ о вещных правах, изменения касательно разрешений на строительство, отмена категорий земель и т.д.)

Контакты

Вадим Коломников

vgkolomnikov@debevoise.com
+7 495 956 3858