

Обзор ожидаемых законодательных
изменений, влияющих на жилую и
коммерческую недвижимость

VEGAS LEX

VEGASLEX.RU

Рождественский саммит РГУД

Москва

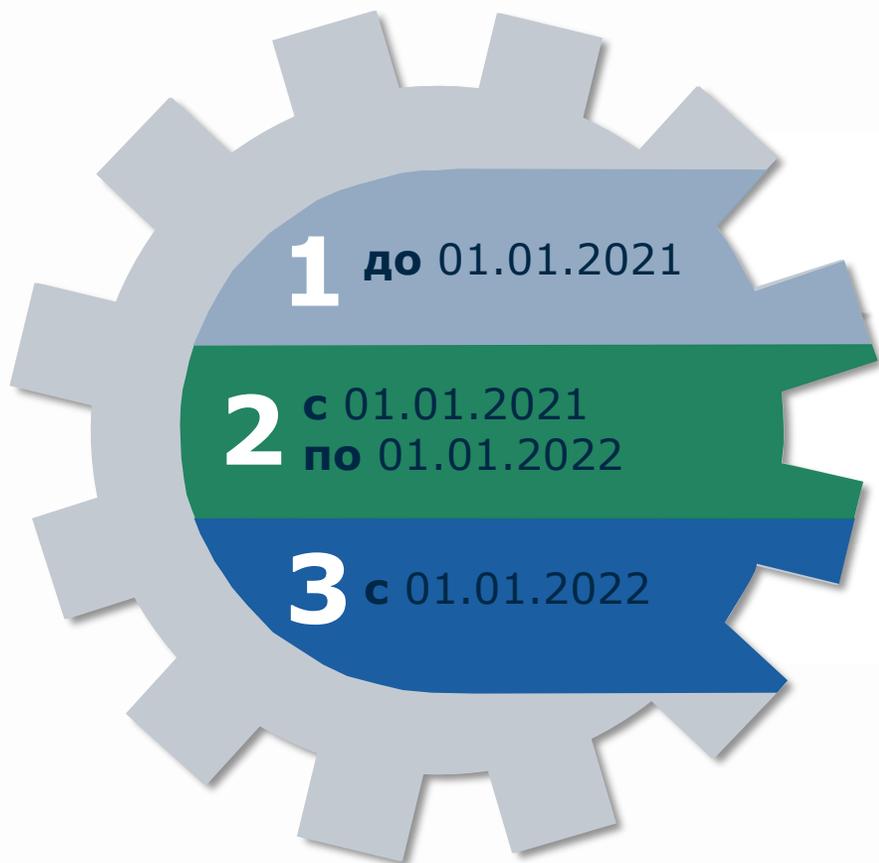
16 декабря 2019 г.

Ожидаемые изменения в сфере строительства

Ожидаемые законодательные изменения, влияющие на жилую и коммерческую
недвижимость

Ожидаемые изменения в строительстве – 2020 (1)

Первоочередная задача - запуск федеральной сметно-нормативной базы (ФСНБ-2020)



Минстрой России реализует План мероприятий по совершенствованию ценообразования в строительной отрасли Российской Федерации в три этапа:

1. Первый этап (до 01.01.2021)

- сохранение существующего порядка определения сметной стоимости строительства *базисно-индексным* методом на время переходного периода

2. Второй этап (с 01.01.2021 по 01.01.2022)

- апробация *ресурсной модели* с возможностью использования сметных цен (на основании мониторинга сметных цен с возможностью определения сметной стоимости строительства *ресурсно-индексным* методом, с использованием индексов пересчета в текущий уровень цен по отдельным ресурсам)

3. Третий этап (с 01.01.2022)

- окончательный переход на *ресурсный* метод определения сметной стоимости строительства на основании данных о стоимости строительных ресурсов, размещаемых во ФГИС ЦС

! Применение сметных нормативов обязательно при использовании (в любой форме) бюджетных средств, но может быть предусмотрено и договором

Минстрой России совместно с ДОМ.РФ разработали стандарт комплексного развития территорий



- **Цель** – возможность конкурентирования качеством проекта и качеством создаваемой городской среды
- **Стандарт** (методическое руководство по развитию застроенных территорий и освоению новых) устанавливает параметры благоустройства районов, архитектурно-планировочные решения для различных типов жилых домов и даже квартир (не является пока обязательным, предусмотрен переходный период)

"Регуляторная гильотина" в строительстве



- Минстрой скорректирует в рамках работы по "регуляторной гильотине" 183 нормативных документа
- **Задача** - уменьшить количество барьеров и сделать регулирование отрасли более понятным и прозрачным
- Реформа контрольно-надзорной деятельности, которая получила неофициальное название "регуляторная гильотина", предполагает отмену с 2021 года всех надзорных требований к бизнесу, которые к этому моменту не были пересмотрены и актуализированы

Льготы застройщикам



Некапитальные объекты спортивного назначения

В столице появится новая категория спортобъектов, не требующая разрешения на строительство



- В Москве появится новый тип сооружений - **некапитальные объекты спортивного назначения**, для размещения которых **не требуется разрешение на строительство**
- Такие объекты можно будет подключить к водопроводу, канализации, системам электро- и теплоснабжения* говорится в сообщении пресс-службы столичного департамента городского имущества



- В их числе будут универсальные спортивные залы, хоккейные площадки, спортивные центры, физкультурно-оздоровительные комплексы с крытыми катками и теннисными кортами



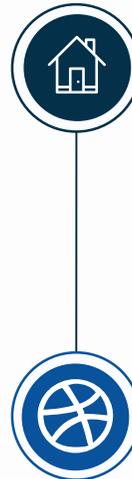
- Инвесторы смогут разместить некапитальные спортцентры и ФОК на основании договора на размещение таких объектов
- Договоры будут заключаться со столичным департаментом городского имущества по итогам проведения открытого аукциона на срок от 5 до 15 лет (в зависимости от характеристики объектов и их инвестиционной составляющей)
- Сами земельные участки инвесторам предоставляться не будут. В конце 2019 - начале 2020 года будут объявлены первые торги

В 2020 году законодательно будет определен список бюджетных объектов, при строительстве которых использование информационной модели станет обязательным

Первый основополагающий шаг для широкого внедрения цифровых технологий в строительство сделан 1 июля 2019 года с принятием Закона № 151-ФЗ*.

В настоящее время Минстроем проводится активная работа по формированию подзаконных нормативных актов Правительства России

2



1

Речь идет прежде всего об объектах социального значения: школах, детских садах, поликлиниках, учреждениях спорта, культуры, социального обслуживания населения

Изменения в 214-ФЗ. Промежуточные итоги работы по счетам эскроу

Ожидаемые законодательные изменения, влияющие на жилую и коммерческую недвижимость

▪ Приобретение апартаментов в строящемся объекте – в соответствии с 214-ФЗ

Противоречия в отношении взносов в Фонд по апартаментам

Проблемы с регистрацией ДДУ

▪ Промежуточные Итоги реформы со счетами эскроу:

- ▶ Банк России считает преждевременным введение механизма поэтапного раскрытия эскроу-счетов для застройщиков. Но его реализация может быть предусмотрена в будущем (не ранее чем через 2 года согласно позиции ЦБ РФ)
- ▶ Законопроект, предусматривающий поэтапное раскрытие счетов-эскроу, отклонен 04.12.2019
- ▶ Центробанк не поддерживает разработанный Минстроем России исчерпывающий перечень документов, которые коммерческие банки могут требовать при рассмотрении заявок на проектное финансирование застройщиков жилья
- ▶ С 10.12.2019 вступает в силу Указание Банка России от 16.10.2019 N 5288-У, устанавливающий примерный перечень документов и информации для оценки уровня кредитоспособности заемщиков - застройщиков, использующих счета эскроу
- ▶ Выпуск *облигаций* становится альтернативой банковскому финансированию стройки
- ▶ Минстрой России предлагает отменить для застройщиков, перешедших на эскроу-счета, необходимость получать заключение о соответствии (ЗОС) застройщика и проектной декларации требованиям закона о долевом строительстве

Кадастровая оценка

Ожидаемые законодательные изменения, влияющие на жилую и коммерческую недвижимость

Кадастровая оценка

- С 01.01.2020 вступает в силу ст. 19 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (Особенности проведения **внеочередной** государственной кадастровой оценки)
- **Необходимые условия:**
 - ▶ снижение индекса рынка недвижимости в субъекте Российской Федерации на тридцать и более процентов;
 - ▶ или оспаривание результатов определения кадастровой стоимости в отношении тридцати и более процентов объектов недвижимости на территории субъекта Российской Федерации (сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости)
- **Законопроект:**
 - ▶ допущенная при оценке кадастровой стоимости недвижимости ошибка будет теперь рассматриваться в пользу владельца недвижимости;
 - ▶ при этом в случае, если стоимость объекта уменьшается при исправлении оценки, то она будет уменьшена за весь период с момента ее внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)

Земельные отношения

Ожидаемые законодательные изменения, влияющие на жилую и коммерческую недвижимость



- **Законопроект "О внесении изменений в статьи 39.16 и 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации":**
- Предусматривает дополнительное основание для отказа в предоставлении земельного участка в собственность арендатору без торгов при наличии не оспоренной в суде задолженности по уплате арендных платежей, неустоек на дату подачи заявления
- После уплаты возможна повторная подача заявления о предоставлении арендуемого участка в собственность

Поправки в ГК РФ в отношении критериев добросовестного приобретателя

Ожидаемые законодательные изменения, влияющие на жилую и коммерческую
недвижимость

Добросовестный приобретатель (проект изменений в ГК РФ принят в 3-м чтении 10.12.2019)

- Приобретателя недвижимости, который при ее покупке полагался, например, на данные ЕГРН, будут считать **добросовестным**. Презумпция будет действовать, пока в суде не докажут, что он знал или должен был знать о том, что у продавца не было права отчуждать имущество
- Течение срока **приобретательной давности** на недвижимые вещи, права на которые не зарегистрированы за гражданами или юридическими лицами, начинается со дня начала владения ими (до этого исчисление срока начиналось не ранее, чем истечет срок исковой давности на истребование вещи из чужого незаконного владения)

Игорь Чумаченко
Партнер, руководитель Практики
"Недвижимость. Земля. Строительство",
адвокат
chumachenko@vegaslex.ru

VEGAS LEX

VEGASLEX.RU