

Бюллетень практики
«Земля. Недвижимость. Строительство»

Адвокатского бюро г. Москвы
«Инфралекс»

Январь, 2020



■ Оглавление

Приветственное слово	3
Деловые новости рынков	4
Законотворчество	8
Законодательство	10
Федеральные подзаконные акты и разъяснения по вопросам их применения	12
Руководящая судебная практика	14
Текущая судебная практика	16
Информация об АБ «Инфралекс»	19

■ Приветственное слово

Дорогие друзья!

Практика «Земля. Недвижимость. Строительство» Адвокатского бюро «Инфралекс» представляет Вашему вниманию новый выпуск информационного бюллетеня за январь 2020 года.

СМИ продолжают составлять прогнозы развития рынка недвижимости в 2020 году. Аналитики не ожидают кардинальных изменений на первичном и вторичном рынках жилья, а также в офисной недвижимости. Из раздела «Деловые новости рынков» вы также узнаете, какое отношение новый состав кабинета министров имеет к строительству, налоговой и кадастровой реформам.

Рекомендуем обратить внимание на принятые в январе поправки к ГрК РФ, согласно которым сокращены сроки оформления градостроительного плана земельного участка, разрешений на строительство и принятия решений об их изменении.

По традиции мы также подготовили для Вас краткий обзор руководящей и текущей судебной практики и обобщили информацию о законопроектах и федеральных подзаконных актах, появившихся в январе.

С наилучшими пожеланиями,
Команда практики
«Земля. Недвижимость. Строительство»
Адвокатского бюро «Инфралекс»



■ инфралекс

Бюллетень практики
«Земля. Недвижимость. Строительство»

Адвокатского бюро г. Москвы
«Инфралекс»

Деловые новости рынков



- Короли российской недвижимости — 2020.
Рейтинг Forbes

В 16-й рейтинг королей российской недвижимости вошли 30 компаний, чья недвижимость позволяет им зарабатывать наибольший арендный доход.

Forbes, 23.01.2020
<https://www.forbes.ru>

- Правительство стройки: что общего у нового кабинета с рынком недвижимости

РБК рассказывает, какое отношение новый состав кабинета министров имеет к строительству, налоговой и кадастровой реформам.

РБК, 22.01.2020
<https://realty.rbc.ru>

- Вид на столицу за 700 млрд рублей: сколько стоят и кому принадлежат башни в «Москва-Сити»

Forbes собрал всю доступную информацию о знаковых небоскребах делового центра «Москва-Сити», общая стоимость которых сегодня превышает 695 млрд рублей.

Forbes, 28.01.2020
<https://www.forbes.ru>

- Прогнозы: что ждет рынок недвижимости Москвы в 2020 году

Эксперты рассказали, что будет с рынками новостроек, вторичной и офисной недвижимости в этом году.

РБК, 30.01.2020
<https://realty.rbc.ru>

- Под нацпарки и заповедники подводят строительный фундамент: Минприроды и Совет Федерации подготовили поправки к законодательству об ООПТ

На «специальных участках» российских национальных парков и заповедников могут разрешить возводить капитальные объекты — их перечень установит правительство РФ для каждой конкретной территории. Это следует из проекта поправок, разработанного Минприроды совместно с Советом Федерации. Чиновники намерены избавиться от излишних ограничений и бюрократии жителей населенных пунктов, находящихся на природоохранных территориях. Впрочем, указывают эксперты, документ не только не решает существующих проблем, но и может привести к капитальной застройке национальных парков и заповедников.

Коммерсантъ, 29.01.2020
<https://www.kommersant.ru>

- 5 московских проектов вышли в финал международного конкурса MIPIM Awards

Пять московских проектов вышли в финал международного конкурса MIPIM Awards. Финалисты одной из самых престижных премий в области недвижимости и городского развития были представлены накануне. Проекты-финалисты MIPIM Awards 2020 года — в фотогалерее.

РБК, 30.01.2020
<https://realty.rbc.ru>



- Благоустройство Москвы дойдет до Марса: В мэрии рассказали, где в 2020 году пройдут ремонтные работы

В 2020 году москвичей снова ждут масштабные ремонтные работы. Благоустройству подвернутся несколько десятков улиц, переулков и площадей, причем как в центре города (например, между Арбатом и Пречистенкой), так и на периферии (в Отрадном и Алтуфьево). Будут ремонтироваться вылетные магистрали, включая Ленинский проспект, Профсоюзную улицу, шоссе Энтузиастов. Благоустройство планируется в 183 городских парках и на прилегающей к 22 прудам территории.

Коммерсантъ, 28.01.2020
<https://www.kommersant.ru>

- Закрыта крупнейшая сделка 2019 года с офисами

Структура «Россиума» приобрела часть Neva Towers в «Москва-сити».

Ведомости, 20.01.2020
<https://www.vedomosti.ru>

- Виталий Мутко возглавил «Дом.РФ»

Виталий Мутко, не вошедший в новый состав федерального правительства, во вторник, 28 января, был назначен главой «Дом.РФ». В новой должности он продолжит курировать вопросы, связанные с развитием ипотеки, достройкой жилых объектов для обманутых дольщиков и развитием городской среды.

Коммерсантъ, 28.01.2020
<https://www.kommersant.ru>

■ инфралекс

Бюллетень практики
«Земля. Недвижимость. Строительство»

Адвокатского бюро г. Москвы
«Инфралекс»

Законотворчество



■ Законопроект об уточнении правового статуса рабочей документации проходит этап публичных обсуждений

Законопроект предлагает закрепить правовой статус рабочей документации на объект капитального строительства, установить требования к ее содержанию и порядку ее подготовки.

Планируется закрепить в ГрК РФ, что правом на разработку рабочей документации будет обладать застройщик, технический заказчик, региональный оператор и лицо, ответственное за эксплуатацию здания, сооружения. Рабочая документация должна основываться на утвержденной проектной документации. При отсутствии последней рабочая документация будет признаваться проектной и ее потребуется утвердить.

По мнению разработчиков законопроекта, предлагаемые изменения позволят устранить административные барьеры при архитектурно-строительном проектировании, строительстве и реконструкции объектов капитального строительства, транспортной инфраструктуры.

Проект Федерального закона «О внесении изменений в ГрК РФ...»
<https://regulation.gov.ru>

■ В Госдуму внесен законопроект об упрощении перехода на более выгодную ипотеку для семей с детьми

Предлагаемые законопроектом изменения упрощают процесс рефинансирования ипотечных кредитов, в том числе с использованием средств материнского (семейного) капитала, снижают риски новых кредиторов в части оформления обеспечения, что позволяет сразу установить пониженную процентную ставку по кредиту, защищают интересы заемщика и соблюдают интересы ребенка по наделению его долей в собственности при окончательном погашении кредита.

Также законопроектом устанавливается, что сведения об использовании средств материнского (семейного) капитала подлежат включению в реестр прав на недвижимость.

Проект Федерального закона № 880655-7
«О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ...»
<https://sozd.duma.gov.ru>

■ инфралекс

Бюллетень практики
«Земля. Недвижимость. Строительство»

Адвокатского бюро г. Москвы
«Инфралекс»

Законодательство



- Сокращены сроки оформления ГПЗУ, разрешений на строительство и принятия решений об их изменении

Президент РФ подписал Федеральный закон от 27.12.2019 № 472-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Согласно изменениям, разрешение на строительство и его изменение, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, градостроительный план земельного участка можно получить в более короткий срок с момента подачи заявления о выдаче.

Теперь уполномоченные органы обязаны выдать разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в течение 5 рабочих дней со дня получения заявления о выдаче. Такой же срок устанавливается для принятия решения о внесении изменений в разрешение на строительство или об отказе во внесении изменений с указанием причин для отказа. До законодательных изменений срок получения такой документации составлял 7 рабочих дней.

Кроме того, определен срок в 14 рабочих дней вместо ранее установленных 20 дней для подготовки, регистрации и выдачи органами местного самоуправления градостроительного плана земельного участка.

Закон вступил в силу со дня официального опубликования 28 декабря 2019 г.

Федеральный закон от 27.12.2019 № 472-ФЗ
«О внесении изменений в ГрК РФ и отдельные законодательные акты РФ»
<http://www.consultant.ru>





 инфралекс

Бюллетень практики
«Земля. Недвижимость. Строительство»

Адвокатского бюро г. Москвы
«Инфралекс»

Федеральные подзаконные акты
и разъяснения по вопросам их
применения



- Банк России объяснил механизм перевода счетов эскроу в банк, который предоставил кредит застройщику

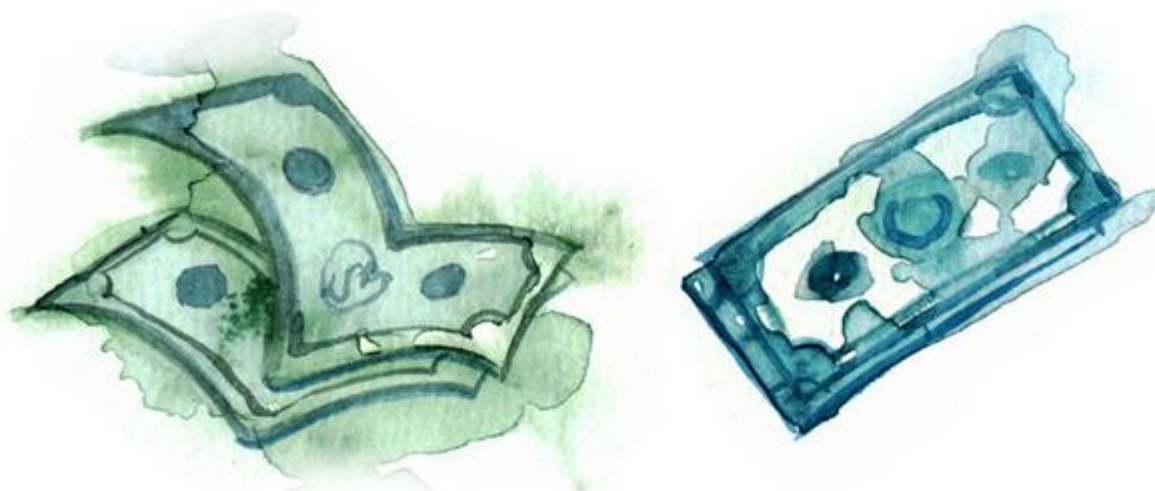
Банк России дал разъяснения в связи с поступающими запросами о переоформлении счетов эскроу, открытых для расчетов по договорам участия в долевом строительстве в одном уполномоченном банке, в случае рефинансирования другим уполномоченным банком целевого кредита застройщику.

Согласно разъяснениям при заключении застройщиком договора кредита, предоставленного в целях рефинансирования (перекредитования) целевого кредита, участники долевого строительства по последующим договорам вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, с которым застройщик заключил договор кредита, предоставленного в целях рефинансирования (перекредитования).

Кроме того, Банк России напомнил, что ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве...» не содержит положений о «переоформлении» счетов эскроу, уже открытых в одном уполномоченном банке, предоставившем целевой кредит, в случае рефинансирования указанного целевого кредита другим уполномоченным банком.

Разъяснения Банка России от 19.12.2019 «О переводе счетов эскроу в другой уполномоченный банк, который предоставил кредит застройщику»

<https://cbr.ru>





■ инфралекс

Бюллетень практики
«Земля. Недвижимость. Строительство»

Адвокатского бюро г. Москвы
«Инфралекс»

Руководящая судебная практика



- **Формальный пропуск срока регистрации права собственности на жилье, построенное за счет социальных выплат, не является безусловным основанием для взыскания выплаченных денежных средств**

Фактические обстоятельства: Гражданка, проживающая в Ростовской области, стала участницей федеральной целевой программы по улучшению жилищных условий и получила социальную выплату в размере более 1 млн рублей на строительство жилья. Для строительства дома гражданка привлекла подрядчика, который не выполнил свои обязательства, в связи с чем дом не был построен, а право собственности на него не было зарегистрировано. Гражданка сообщала в уполномоченный орган о невозможности представить документы о государственной регистрации права собственности, однако уполномоченный орган проигнорировал данные обстоятельства и предъявил иск с требованием о взыскании выплаченных денежных средств, который был удовлетворен.

Позиция Конституционного Суда РФ: «Не может производиться взыскание денежных средств с гражданина, если он проявил заботливость и осмотрительность в той степени, которая требовалась от него как получателя выплаты и участника гражданско-правовых отношений, связанных со строительством (приобретением) жилья, в том числе по договору строительного подряда, и если он предпринял все зависящие от него меры для создания (передачи ему) жилого помещения и регистрации права собственности на данное помещение в установленный срок. ... При подобном подходе (буквальном толковании нормы – *прим. ред.*) предоставление выплаты на строительство (приобретение) жилья утрачивало бы характер меры социальной поддержки граждан, избравших место жительства в сельской местности. Напротив, их имущественное положение в этой ситуации было бы ухудшено при том, что речь идет о лицах, признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий».

Конституционный суд РФ подчеркнул, что буквальное толкование оспариваемых норм без учета уважительности причин пропуска срока регистрации прав не соответствует конституционно значимым целям предоставления данной социальной выплаты. Суд указал на то, что судам надлежало установить и оценить все имеющие значение для разрешения дела обстоятельства, связанные с использованием средств социальной выплаты, в связи с чем отправил дело на пересмотр.

Постановление Конституционного Суда РФ от 14.01.2020 № 2-П
<https://rg.ru>

■ инфралекс

Бюллетень практики
«Земля. Недвижимость. Строительство»

Адвокатского бюро г. Москвы
«Инфралекс»

Текущая судебная практика



■ ВС запретил менять вид разрешенного использования в договоре

Фактические обстоятельства: Предпринимателю в 2003 году были предоставлены в аренду для культурно-оздоровительных, туристических и спортивных мероприятий два участка лесного фонда, расположенных в Московской области. Участки имели вид разрешенного использования «для рекреационных целей». Позднее указанные участки вошли в состав города федерального значения Москвы. После чего, в связи с принятием Правил землепользования и застройки в ЕГРН были внесены изменения и указаны виды разрешенного использования арендованных участков, позволяющие использовать участки и для жилищного строительства. Арендатор обратился в суд с требованием к Росимуществу об обязанности заключить дополнительные соглашения в части изменения видов разрешенного использования. Суд первой инстанции отказал в удовлетворении требований, но апелляция удовлетворила требования арендатора. Суд округа согласился с выводами апелляционного суда.

Правовая позиция Верховного суда: «Арендатор при использовании земельного участка ограничен не только актами, определяющими правовой режим этого участка, но и, являясь стороной договора аренды, должен выполнять его условия, в том числе в части целевого использования участка. Кроме того, внесение изменений в условия договора аренды о виде разрешенного использования земельного участка не должно привести к нарушению публичных норм земельного законодательства о предоставлении участков, в частности в целях строительства» - отметил Верховный Суд.

Верховный суд указал, что само по себе утверждение ПЗЗ и градостроительных регламентов, внесение в ЕГРН сведений о видах разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в границах которой расположены спорные участки, не свидетельствует об обязанности арендодателя внести изменение в договоры аренды в части видов использования участков.

Требование об изменении договорного использования земельного участка, по существу, направлено на обход процедур, предусмотренных земельным законодательством для предоставления земельных участков в целях строительства объектов недвижимости, поэтому изменение указанного в договорах вида использования на иной вид без соблюдения специальных, предусмотренных законом процедур предоставления публичных участков, в таких целях недопустимо. В этой связи Верховный Суд отменил акты апелляции и кассации и оставил в силе решение суда первой инстанции.

Определение СКЭС ВС РФ от 23.01.2020 по делу № 305-ЭС19-18488
<http://kad.arbitr.ru>

- Отсутствие уведомления арендатора об изменении регулируемого размера арендной платы не освобождает от ее уплаты в новом размере

Фактические обстоятельства: Департамент имущественно-земельных отношений и организация заключили договор аренды земельного участка, право государственной собственности на который не разграничено. Договор аренды предусматривал право арендодателя пересчитывать размер арендной платы в связи с изменением нормативного регулирования ставок арендной платы. Положение о базовых размерах арендной платы было изменено, однако арендодатель не уведомил арендатора о применении новой арендной платы. Департамент направил арендатору претензию с указанием наличия задолженности по арендной плате и пеням за просрочку уплаты, после чего обратился в суд. Суды первой и апелляционной инстанций отказали в удовлетворении требований Департамента.

Правовая позиция Верховного суда: «Поскольку спорным договором предусмотрена обязанность арендодателя своевременно производить перерасчет арендной платы и информировать об этом арендатора, неисполнение такой обязанности и ненаправление арендатору уведомления об изменении арендной платы не освобождает арендатора от обязательства заплатить за аренду в размере, установленном соответствующими нормативными правовыми актами, но при этом в силу положений статьи 406 ГК РФ позволяет ему оспаривать правомерность начисления арендодателем неустойки за нарушение сроков внесения платы» - указал в Определении ВС РФ.

Верховный Суд РФ указал на то, что договор аренды заключен после введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации не по результатам торгов, арендная плата по нему является регулируемой и подлежит расчету на основании нормативных правовых актов, стороны и в договоре аренды предусмотрели порядок исчисления арендной платы, а также право арендодателя пересчитывать арендную плату в связи с изменением действующего законодательства и указанных нормативных правовых актов.

Верховный Суд РФ отменил судебные акты нижестоящих инстанций и отправил дело на новое рассмотрение.

Определение СКЭС ВС РФ от 10.10.2019 по делу № 305-ЭС19-12083
<http://vsrf.ru>

инфралекс

123112, Россия, Москва,
Пресненская набережная, дом 8, стр. 1
Метро «Выставочная» и «Деловой центр»

Телефон: +7 495 653 82 99 (факс: доб. 199)
welcome@infralex.ru

www.infralex.ru

Настоящий Информационный Меморандум не является консультацией и/или иной формой правовой помощи адвоката клиенту и составлен исключительно для целей информирования получателя о некоторых актуальных изменениях законодательства РФ и развитии правоприменительной практики. Использование содержащихся в настоящем Информационном Меморандуме сведений применительно к конкретным ситуациям может потребовать разъяснений с учетом соответствующих целей и обстоятельств. За дополнительной информацией просьба обращаться по телефону +7 (495) 653 82 99 или по электронной почте welcome@infralex.ru