

Бюллетень практики
«Земля. Недвижимость. Строительство»

Адвокатского бюро г. Москвы
«Инфралекс»

Февраль, 2020



■ Оглавление

Приветственное слово	3
Деловые новости рынков	4
Законотворчество	8
Федеральные подзаконные акты и разъяснения по вопросам их применения	10
Правовые акты г. Москвы	12
Руководящая судебная практика	14
Текущая судебная практика	16
Информация об АБ «Инфралекс»	20

■ Приветственное слово

Дорогие друзья!

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

Новости о распространении китайского коронавируса продолжают захватывать информационное пространство и даже оказывают влияние на мировой рынок недвижимости. Подробнее читайте в разделе «Деловые новости рынка».

Стоит отметить новый законопроект о «гаражной амнистии», подготовленный совместно Росреестром и Минэкономразвития, который на сегодняшний день уже внесен в Правительство РФ. Указанный законопроект существенно упростит порядок оформления права собственности на гаражи для граждан. Между тем, СМИ отмечают, что принятие нового закона поможет создать новый сектор цивилизованного рынка недвижимости, а упрощение изъятия земель под застройку позволит полностью освободить города от неприглядных территорий гаражных кооперативов.

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

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



- Как китайский коронавирус влияет на рынки недвижимости в разных странах

Риелторы в США и Канаде ждут инвесторов из Китая, а в Сингапуре продавцы и покупатели квартир боятся контактировать друг с другом. РБК рассказывает, как изменилась ситуация на китайском и мировом рынках недвижимости с появлением нового коронавируса.

РБК, 26.02.2020
<https://realty.rbc.ru>

- Праздник на улице застройщика: кто получит выгоду от гаражной амнистии

Предлагаемая Росреестром и Минэкономразвития «гаражная амнистия» поможет создать в стране новый сектор цивилизованного рынка недвижимости, а упрощение изъятия земель под застройку позволит полностью освободить города от неприглядных территорий нынешних ГСК. Но не приведет ли это к нарушению прав хозяев гаражей? На этот вопрос пока нет однозначного ответа.

Forbes, 14.02.2020
<https://www.forbes.ru>

- Ипотечным заемщикам обещают продажу жилья: заложенные квартиры можно будет реализовывать самостоятельно

Депутаты собираются дать возможность гражданам самим продать жилье, которое находится в залоге у банка. По мнению авторов поправок, так заемщики, испытывающие сложности с обслуживанием кредита, смогут продать квартиру максимально выгодно и быстро. Крупные банки утверждают, что уже давно используют практику согласия на самостоятельную реализацию предмета залога. Эксперты полагают, что закон может выступать защитой от нелегальных кредиторов.

Коммерсантъ, 26.02.2020
<https://www.kommersant.ru>

- Сбербанк запустил сервис по электронной регистрации ипотечных сделок

Созданный совместно с Росреестром сервис позволит сократить процедуру до двух часов.

РБК, 20.02.2020
<https://realty.rbc.ru>

- Суд начал банкротство бывшего банкира и девелопера Кириленко

Арбитражный суд Москвы ввел в отношении бизнесмена Сергея Кириленко процедуру реструктуризации долгов. Заявление о признании его несостоятельным, как следует из судебных материалов, подал банк «Развитие-столица» в мае 2019 года. В качестве кредиторов Кириленко там также указаны бывший губернатор Тульской области и основатель сети «Седьмой континент» Владимир Груздев, а также компания «Воркплейс».

Ведомости, 19.02.2020
<https://www.vedomosti.ru>

- Сколько нужно бизнес-центров

Спрос на качественные офисы вдохновляет девелоперов строить новые.

Ведомости, 17.02.2020
<https://www.vedomosti.ru>

- В Москве хотят застроить последнюю крупную промзону рядом с Сити

По оценкам экспертов, на участке можно построить около 750 тыс. кв. м недвижимости. На застройку претендуют несколько крупных девелоперов.

РБК, 17.02.2020
<https://realty.rbc.ru>

- В Новой Москве построят 4 млн кв. м жилья до 2022 года

Сегодня в Троицком и Новомосковском округах действуют разрешения на строительство жилой недвижимости площадью 7 млн «квадратов», рассказали столичные власти.

РБК, 19.02.2020
<https://realty.rbc.ru>

- Москва согласовала проект реконструкции МДМ на «Фрунзенской»

Столичные власти согласовали проект реконструкции Московского дворца молодежи, расположенного на Комсомольском проспекте рядом со станцией метро «Фрунзенская». Авторы проекта архитектурное бюро WALL, сообщается в пресс-релизе Москомархитектуры. На крыше здания в стиле модернизм появится смотровая площадка, а рядом планируется построить галерею с творческими мастерскими и кафе.

РБК, 25.02.2020
<https://realty.rbc.ru>



■ инфралекс

Бюллетень практики
«Земля. Недвижимость. Строительство»

Адвокатского бюро г. Москвы
«Инфралекс»

Законотворчество



■ Законопроект о «гаражной амнистии» внесен в Правительство России

Согласно сведениям ЕГРН незарегистрированными являются более чем 3,5 млн гаражей по всей стране. Из-за отсутствия правоустанавливающих документов граждане годами не могли оформить объекты, а сами постройки из-за отсутствия в законе определения «гараж» не учитывались, поэтому количество фактически существующих, но не оформленных в установленном порядке объектов значительно выше.

Ранее глава Росреестра, ныне заместитель Председателя Правительства Российской Федерации Виктория Абрамченко, сравнивала предлагаемые меры с «дачной амнистией», которая существенно упростила порядок оформления собственности для граждан. По ее мнению, «гаражная амнистия» облегчит жизнь более 4,5 млн автовладельцам.

Минэкономразвития России предложило особый механизм оформления прав граждан на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на которых размещены гаражи, построенные до введения в действие Градостроительного кодекса РФ, или принадлежащие гражданам машино-места, расположенные в коллективном гараже.

Законопроектом устанавливается перечень документов, подтверждающих владение гражданином таким объектом гаражного назначения: например, длительное добросовестное использование, выплата пая в гаражном кооперативе, ранее полученное решение о распределении гаража, документы, подтверждающие оплату различных платежей при эксплуатации, ранее полученные документы технической инвентаризации и другое. Кроме того, субъекты Российской Федерации наделяются полномочиями по установлению дополнительного перечня документов, которые позволят гражданам приобрести право на землю под гаражом.

Документ разрабатывался Минэкономразвития России совместно с Росреестром в течение двух лет.

Согласно законопроекту вступление в силу нового порядка ожидается в 2021 году.

Проект Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях урегулирования вопросов приобретения гражданами прав на гаражи и земельные участки, на которых они расположены»

<https://www.economy.gov.ru>

 инфралекс

Бюллетень практики
«Земля. Недвижимость. Строительство»

Адвокатского бюро г. Москвы
«Инфралекс»

Федеральные подзаконные акты
и разъяснения по вопросам их
применения



- Установлены правила направления средств материнского капитала на улучшение жилищных условий с использованием счета эскроу

Правила направления средств материнского капитала на улучшение жилищных условий приведены в соответствие с Федеральным законом от 27 июня 2019 г. № 151-ФЗ, которым предусмотрена возможность направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на счет эскроу, бенефициаром по которому является лицо, осуществляющее отчуждение (строительство) приобретаемого (строящегося) жилого помещения.

Постановление Правительства РФ от 14.02.2020 № 141
<http://www.consultant.ru>

- Минэкономразвития России разъяснены особенности разграничения движимого и недвижимого имущества

В письме, направленном в налоговые органы, проанализированы понятия «объект капитального строительства» в градостроительном законодательстве и «недвижимая вещь» в гражданском законодательстве, приведена судебная практика и сделаны, в частности, следующие выводы:

- строения и сооружения, построенные и введенные в эксплуатацию, относятся к объектам капитального строительства и с большой степенью вероятности – к объектам недвижимости;
- некапитальная постройка, то есть сооружение, которое не имеет прочной связи с землей, и его перемещение, демонтаж и последующая сборка осуществляется без несоразмерного ущерба назначению и без изменения его основных характеристик (киоски, навесы и другие подобные строения, сооружения) можно отнести, с точки зрения гражданского права, к делимым улучшениям;
- если объекты построены и введены в эксплуатацию с получением разрешительной документации, т.е. как объекты капитального строительства, то такие объекты с большей степенью вероятности относятся к объектам недвижимости.

Письмо Минэкономразвития России от 12.02.2020 № Д23и-4183
<http://www.consultant.ru>

■ инфралекс

Бюллетень практики
«Земля. Недвижимость. Строительство»

Адвокатского бюро г. Москвы
«Инфралекс»

Правовые акты г. Москвы



■ Изменен административный регламент выдачи Москомстройинвестом заключений о соответствии застройщиков требованиям закона об участии в долевом строительстве

Изменения предусматривают:

- оказание госуслуги в электронной форме путем заполнения проектной декларации в личном кабинете застройщика в ЕИСЖС (<http://наш.дом.рф>);
- расширение перечня обязательных документов, подлежащих предоставлению застройщиком (перечень документов приведен в п. 2.5.2 административного регламента);
- оценку соответствия формы и содержания представленных документов требованиям законодательства не на этапе приема документов, а на этапе рассмотрения запроса об оказании госуслуги по существу (п. 2.8.1 административного регламента);
- исключение возможности приостановления оказания госуслуги для направления межведомственного запроса документов;
- дополнение перечня оснований для отказа в предоставлении госуслуги несоответствием застройщика требованиям ч. 1.1 ст. 3 и ст. 3.2 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», а также выявлением Москомстройинвестом допущенной застройщиком, его основным и (или) дочерним обществом просрочки ввода в эксплуатацию объекта недвижимости на 3 и более месяца.

Постановление Правительства Москвы от 10.02.2020 № 82-ПП
<https://www.mos.ru>



■ инфралекс

Бюллетень практики
«Земля. Недвижимость. Строительство»

Адвокатского бюро г. Москвы
«Инфралекс»

Руководящая судебная практика



- Ограничения иностранцев в праве собственности на земельные участки на приграничных территориях не распространяются на здания и иные объекты недвижимости – КС РФ

Фактические обстоятельства: Геленджикский городской суд Краснодарского края обратился в КС РФ с запросом о проверке конституционности принципа единства судьбы прав на земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости при их отчуждении (п. 4 ст. 35 ЗК РФ) во взаимосвязи с ограничениями, установленными п. 3 ст. 15, п. 1 ст. 35 ЗК РФ, п.п. 1 и 2 ст. 238 и ст. 552 ГК РФ. Приведенные нормы определяют правовые последствия перехода права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу и предусматривают, что иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, расположенными на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом РФ в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе РФ.

Позиция КС РФ: Пункт 4 ст. 35 ЗК РФ, действующий во взаимосвязи с другими положениями ЗК РФ и с нормами гражданского законодательства, не предполагает возложения на иностранного гражданина обязанности продать в принудительном порядке принадлежащее ему здание, сооружение, расположенное на земельном участке в пределах приграничной территории; предусмотренный же п. 3 ст. 15 ЗК РФ и адресованный иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам запрет обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, не может толковаться расширительно и распространяться на объекты, которые в данном законоположении не указаны.

Статья 238 ГК РФ, предусматривающая принудительное отчуждение имущества, оказавшегося по основаниям, допускаемым законом, в собственности лица, которому в силу закона не может принадлежать, в п. 2 закрепляет в качестве возможного варианта прекращения права собственности передачу имущества в государственную или муниципальную собственность с возмещением бывшему собственнику его стоимости, определенной судом. Избираемый вариант принудительного отчуждения имущества во всяком случае должен быть наиболее разумным, справедливым и оптимальным, в минимальной степени ограничивающим права собственников, в том числе должен учитывать особенности данного имущества, наличие заинтересованности в его приобретении как у частных лиц, так и у публично-правовых образований.

Обзор практики КС РФ за 2019 год (п. 52)
<http://www.ksrf.ru>

■ инфралекс

Бюллетень практики
«Земля. Недвижимость. Строительство»

Адвокатского бюро г. Москвы
«Инфралекс»

Текущая судебная практика



- Отсутствие документа о распределении недвижимости по инвестиционному договору не является препятствием для регистрации права собственности

Фактические обстоятельства: В результате цессии по договору инвестирования в строительство гражданин получил нежилые помещения. Зарегистрировать право собственности на эти объекты он не мог, так как должники по договору не представили необходимых документов. Гражданин обратился в суд для признания права собственности на помещения. Суды первой и апелляционной инстанции в иске отказали, сославшись на то, что стороны не подписывали акт о реализации инвестиционного проекта в части распределения нежилых помещений, поэтому не определено, какая недвижимость должна быть передана, и право собственности на нее не возникло.

Правовая позиция Верховного суда: «Отсутствие формального документа – акта распределения жилой и нежилой площади – само по себе не является безусловным основанием для лишения инвестора и его правопреемников прав на результаты инвестиционной деятельности и в случае возникновения спора не освобождает суд от предусмотренной ч. 2 ст. 56 ГПК РФ обязанности определить в качестве имеющего значение для дела обстоятельства вопрос о доле соответствующего инвестора в результатах инвестиционной деятельности и разрешить его с соответствующим распределением обязанности по доказыванию» – указал в Определении ВС РФ.

Верховный суд отменил судебные акты первой и второй инстанции и направил дело на новое рассмотрение, добавив, что несмотря на исполнение инвесторами обязательств по договору, ввод дома в эксплуатацию и фактическую передачу объектов истцу, ответчики недобросовестно уклоняются от подписания акта распределения объектов недвижимости и оформления права собственности, что в нарушение норм материального и процессуального права не было учтено нижестоящими судами.

Определение СКГД ВС РФ от 14.01.2020 № 5-КГ19-225, 2-2293/2018
<https://legalacts.ru>



- **ВС РФ указал, когда суд может исправить реестровую ошибку**

Фактические обстоятельства: Гражданину принадлежит земельный участок, сведения о границах которого из-за реестровой ошибки не соответствовали правоустанавливающим документам и фактическому местоположению. Расхождение в поворотных точках было больше допустимой погрешности. Так как вопрос о границах затрагивал права собственников смежных земельных участков, для устранения реестровой ошибки гражданин обратился в суд. В заключении эксперт подтвердил наличие ошибки в ЕГРН и указал на возможность устранить ошибку путем подготовки межевого плана. Суды нижестоящих инстанций решили, что судебной экспертизы недостаточно, гражданину следует подготовить межевой план и обратиться для исправления реестровой ошибки в Росреестр.

Правовая позиция Верховного суда: «Исправление реестровой ошибки производится в том числе по решению суда, а в предусмотренных законом случаях только по решению суда. При этом межевой план не является исключительным средством доказывания по делам об исправлении реестровых ошибок», – отметил Верховный суд.

ВС РФ также указал, что факт наличия реестровой ошибки установлен, и выводы, сделанные экспертом по результатам проведенной землеустроительной экспертизы, судом не опровергнуты, поэтому отказ суда в удовлетворении исковых требований о ее исправлении не соответствует требованиям материального права, а дело не может считаться разрешенным.

ВС РФ отменил акты судов нижестоящих инстанций и направил дело на новое рассмотрение.

Определение СКГД ВС РФ от 24.12.2019 по делу № 18-КГ19-156
<http://vsrf.ru>



■ Договор долевого участия в строительстве: новые важные разъяснения Верховного суда

ВС РФ дал несколько важных разъяснений по вопросам, связанным с договором долевого участия в строительстве. Правовые позиции заключаются в следующем:

- **Когда понуждение участника долевого строительства к государственной регистрации ДДУ недопустимо:** государственная регистрация договора долевого участия направлена на защиту прав участников долевого строительства. В случае если срок исполнения обязательства по передаче квартир уже наступил, застройщик находится в просрочке, не приступил к исполнению обязательства, не имеет субъективной возможности исполнить обязательства по договору, то понуждение к государственной регистрации договора долевого участия направлено на создание видимости существования исполнимого договора и является злоупотреблением правом.

Определение СКЭС ВС РФ от 27.01.2020 № 305-ЭС18-18763
<http://kad.arbitr.ru>

- **Срок передачи объекта долевого строительства должен быть ограничен неизбежными обстоятельствами:** получение разрешения на ввод объекта долевого строительства в эксплуатацию позднее срока, установленного в договоре, и передача вследствие этого объекта долевого строительства позднее даты, установленной в договоре, не освобождает застройщика от неустойки за просрочку исполнения обязательств. Момент сдачи дома в эксплуатацию зависит от действий застройщика, поэтому срок сдачи квартиры должен быть ограничен неизбежными обстоятельствами, а именно – сроком завершения строительства, предусмотренным договором.

Определение СКЭС ВС РФ от 13.02.2020 по делу № 305-ЭС19-20142
<http://kad.arbitr.ru>

- **Право на получение потребительского штрафа не может быть уступлено предпринимателю для целей его взыскания в суде:** предусмотренный Законом о защите прав потребителей штраф может перейти по договору цессии после его присуждения цеденту-потребителю либо в том случае, когда в результате цессии цессионарий сам становится потребителем оказываемой должником услуги или выполняемой им работы.

Определение СКЭС ВС РФ от 13.02.2020 № 305-ЭС19-20189
<http://kad.arbitr.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

