

Бюллетень практики
«Земля. Недвижимость. Строительство»

Адвокатского бюро г. Москвы
«Инфралекс»

Март, 2020



■ Оглавление

Приветственное слово	3
Деловые новости рынков	4
Законотворчество	8
Федеральные подзаконные акты и разъяснения по вопросам их применения	11
Правовые акты г. Москвы	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 март 2020 года.

Весна в этом году удивила всех: СМИ дают оценку вероятным последствиям пандемии коронавируса и обвала курса рубля для рынка недвижимости.

Эксперты отметили повышение спроса на складские помещения в связи с ростом рынка онлайн-торговли. Подробнее читайте в разделе «Деловые новости рынков».

Российские власти идут навстречу малому и среднему бизнесу, несущему колоссальные потери в условиях всеобщей самоизоляции: в марте Правительство РФ предоставило компаниям отсрочку по договорам аренды госимущества. Данные меры позволят малому и среднему бизнесу переждать неблагоприятную экономическую обстановку.

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

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



- Третья мировая и победа справедливости: каким будет мир после вируса

Пандемия коронавируса — не что иное, как Третья мировая война в том единственном виде, в котором она возможна сегодня. И точно так же как это было в прошлые войны, новейшие технологии, развивавшиеся по экспоненте последние два десятилетия, ждали лишь этого триггера для того, чтобы запустить новую грандиозную трансформацию общества, считает управляющий партнер компании А1 Андрей Елинсон.

Forbes, 28.03.2020

<https://www.forbes.ru>

- Вирус-мажорные обстоятельства: власти РФ готовы учесть фактор эпидемии при исполнении госконтрактов

Как выяснил «Ъ», правительство намерено признать коронавирус форс-мажорным обстоятельством при выполнении госзакупок. Сейчас Торгово-промышленная палата уже выдает заключения о форс-мажоре из-за коронавируса только при срыве экспортных поставок, тогда как у компаний уже возникают сложности при выполнении внутренних контрактов.

Коммерсантъ, 10.03.2020

<https://www.kommersant.ru>

- Удар по спросу: какие девелоперы смогут пережить кризис в экономике

Влияние обвала курса рубля на экономику, а также последствия пандемии будут заметны спустя несколько месяцев. Выиграют те девелоперы, которые имеют дифференцированный портфель проектов с хорошей локацией, считают эксперты.

РБК, 27.03.2020

<https://realty.rbc.ru>

- Ритейлеры закупают склады: рост онлайн-торговли повысил спрос на помещения

Продиктованный ажиотажным спросом рост рынка онлайн-торговли и продажи товаров первой необходимости стимулирует некоторых участников рынка активно искать складские помещения. На этом фоне в Подмоскowie объем их поглощения по итогам первого квартала текущего года вырос на 60%. Консультанты предупреждают: позитивная динамика приведет к росту цен, но окажется краткосрочной. Уже во втором полугодии объем сделок будет снижаться.

Коммерсантъ, 26.03.2020
<https://www.kommersant.ru>

- Инвестиции в коммерческую недвижимость упадут до десятилетнего минимума

Консалтинговая компания CBRE пересмотрела прогноз инвестиций в коммерческую недвижимость на 2020 год. Изначально она ждала, что за год инвесторы потратят на покупку офисов, торговых центров и складов около 300 млрд руб. Новый прогноз – около 150 млрд руб., или примерно \$1,9 млрд по курсу ЦБ на 27 марта. Это будет самый низкий показатель за 10 лет.

Ведомости, 27.03.2020
<https://www.vedomosti.ru>



- В деревню, в глушь, в Саратов: как изменится рынок жилья из-за пандемии

Через неделю, проснувшись утром, многие жители крупных городов внезапно поймут, что им удалось построить свою работу на удалении от офиса. А работодатели, продолжая оплачивать аренду пустующих рабочих мест, заглянут в свой карман и с удивлением спросят: «А что, так можно было?» Оказывается, можно!

РБК, 17.03.2020

<https://realty.rbc.ru>

- Эксперты назвали самые благоприятные для самоизоляции районы Москвы

Наиболее подходящие для самоизоляции на время эпидемии коронавируса районы Москвы в основном находятся за МКАД, следует из исследования консультанта по недвижимости RRG и аналитической компании Habidatum. Самыми благоприятными названы Косино-Ухтомское, Щербинка, Южное Бутово, Сосенское, Внуково, Савелки, Внуковское и районы Зеленограда.

Ведомости, 26.03.2020

<https://www.vedomosti.ru>

- Выживет ли урбанистика в России: Григорий Ревзин о городе будущего

Урбанистика сегодня в России — синоним воровства. Если человек посадил дерево или построил дом, то понятно зачем. Чтобы стибрить, вот зачем. Отсюда вопрос об урбанизме в России будущего — по крайней мере, если мы исходим из надежды, что дальше должно быть как-то лучше, — решается однозначно: его не будет. Мы избавились от царизма, марксизма, либерализма и других пережитков несправедливого устройства общества — избавимся и от урбанизма. И, при всей неутешительности этого воззрения для урбанистов, следует признать, что оно не так далеко от истины, как хотелось бы.

Коммерсантъ, 20.03.2020

<https://www.kommersant.ru>

■ инфралекс

Бюллетень практики
«Земля. Недвижимость. Строительство»

Адвокатского бюро г. Москвы
«Инфралекс»

Законотворчество



■ Депутаты одобрили штрафы за самовольную перепланировку

Комитет Госдумы по государственному строительству и законодательству рекомендовал принять во втором чтении законопроект о штрафах за самовольную перепланировку. Авторы инициативы предлагают поправки в КоАП РФ.

Как сообщили в профильном комитете Госдумы, действующие нормы предусматривают ответственность только за самовольную перепланировку жилых помещений в многоквартирных домах.

«В тоже время к трагичным последствиям зачастую приводит самовольная перепланировка нежилых помещений на первых этажах или в подвалах многоквартирных домов, владельцами которых являются юридические лица», – отметил председатель комитета Павел Крашенинников.

В связи с этим авторы инициативы предложили установить в ч. 2 ст. 7.21 КоАП РФ следующие штрафы: за самовольную перепланировку помещений в многоквартирном доме должностным лицам штраф в размере от 4 000 до 5 000 руб., юрлицам и ИП – от 40 000 до 50 000 руб. Для граждан размер штрафа останется прежним – от 2 000 до 2 500 руб.

Законопроект также вносит поправки в ч. 1 ст. 7.21 КоАП. Предполагается, что штраф за порчу жилых помещений и использование их не по назначению для должностных лиц составит от 2 000 до 3 000 руб., для юрлиц и ИП – от 20 000 до 30 000 руб., для граждан – от 1 000 до 1 500 руб.

Проект Федерального закона № 604253-7
«О внесении изменений в ст. 7.21 КоАП РФ»
<https://sozd.duma.gov.ru>



■ Правительство РФ одобрило законопроект об изменении порядка проведения кадастровых работ

Росреестр подготовил законопроект, который дает возможность за одну процедуру описать все участки и расположенные на них здания в пределах одного коттеджного поселка, а затем внести сведения в ЕГРН.

Как отметила вице-премьер Виктория Абрамченко, ранее, если в ЕГРН содержались ошибки насчет территории одного кооператива, собственникам приходилось исправлять их по каждому участку. От этого возрастала финансовая нагрузка на них. По данным аппарата вице-преьера, для участка площадью шесть соток стоимость таких работ обходится в 10 000 – 15 000 руб. в зависимости от региона.

Помимо этого, законопроект расширяет перечень заказчиков комплексных кадастровых работ. Сейчас ими могут быть только власти муниципалитетов и городских округов.

Поправки наделят такой возможностью юридических и физических лиц, в том числе участников потребительских кооперативов и товариществ собственников. Они смогут проводить комплексные кадастровые работы для всех объектов садового товарищества или коттеджного поселка, но для этого им потребуется общее решение проживающих там граждан. Итоговую карту-план территории должна будет рассмотреть согласительная комиссия, работу которой организует муниципалитет.

Если поправки примут, в ЕГРН будут поступать верные сведения о положении границ между участками, собственники смогут сэкономить, а число земельных споров уменьшится, отметили в аппарате вице-преьера.

Проект Федерального закона № 933979-7
«О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ...»
<https://sozd.duma.gov.ru>



 инфралекс

Бюллетень практики
«Земля. Недвижимость. Строительство»

Адвокатского бюро г. Москвы
«Инфралекс»

Федеральные подзаконные акты
и разъяснения по вопросам их
применения



■ Правительство предоставляет малому и среднему бизнесу отсрочку по арендным платежам

Правительством РФ приняты новые меры поддержки малого и среднего бизнеса в связи с эпидемией коронавируса.

Теперь субъекты малого и среднего предпринимательства могут заключить допсоглашения к договорам аренды госимущества, предусматривающие отсрочку уплаты арендных платежей.

По договорам, которые заключались в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 21.08.2010 № 645, Росимуществу и федеральным органам исполнительной власти предписано в течение трех рабочих дней со дня обращения арендатора заключить допсоглашение, предусмотрев в нем внесение арендной платы за 2020 год равными частями в 2021 году.

По договорам аренды имущества, в отношении которого не действует указанное Постановление № 645, также будут заключать допсоглашения. Это должны сделать федеральные органы исполнительной власти, в ведении которых находятся госпредприятия и госучреждения.

Регионам и муниципалитетам рекомендовано принять аналогичные меры.

Распоряжение Правительства РФ от 19.03.2020 № 670-р
<http://www.consultant.ru>

■ Президент запретил иностранцам владеть участками в приграничных районах Крыма

Президент РФ расширил перечень территорий, земельные участки на которых не могут быть в собственности у иностранцев и зарубежных юридических лиц. В список вошло большинство районов Крыма и округов Севастополя, а также Керчь, Ялта, Евпатория и другие прибрежные города Крыма.

Запрет не распространяется на три района Крыма – Первомайский, Красногвардейский и Белогорский, которые не граничат с Украиной и не имеют выхода к Черному морю, а также на Верхнесадовый муниципальный округ Севастополя, не соприкасающийся с внешними границами России.

Указ Президента РФ от 20.03.2020 № 201
<http://www.consultant.ru>

■ Обновлен порядок информационного обеспечения градостроительной деятельности

Правительством РФ утверждены:

- Правила ведения государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности;
- Правила предоставления сведений, документов, материалов, содержащихся в таких государственных информационных системах;
- Перечень сведений, документов, материалов, содержащихся в указанных государственных информационных системах, доступ к которым осуществляется без взимания платы с использованием официальных сайтов в сети Интернет.

Ведение информационной системы осуществляется в электронной форме, в том числе путем сбора, документирования, актуализации, обработки, систематизации, учета, хранения и размещения сведений, документов, материалов, предусмотренных ч. 4 ст. 56 Градостроительного кодекса РФ.

Признано утратившим силу Постановление Правительства РФ от 09.06.2006 № 363, регулирующие аналогичные правоотношения.

Постановление Правительства РФ от 13.03.2020 № 279
<http://www.consultant.ru>



инфралекс

Бюллетень практики
«Земля. Недвижимость. Строительство»

Адвокатского бюро г. Москвы
«Инфралекс»

Правовые акты г. Москвы



■ Внесены изменения в закон о землепользовании в городе Москве

Изменения предусматривают:

- установление для собственников объектов капитального строительства цены выкупа земельных участков, предназначенных для ИЖС, ЛПХ, садоводства, в размере 40% от кадастровой стоимости участков (ранее цена выкупа составляла 100% кадастровой стоимости);
- отмену ранее установленного шестимесячного предельного срока образования земельных участков под многоквартирными домами
- продление до 2025 года возможности установления законодательством города Москвы дополнительных оснований отказа в предоставлении земельных участков (п. 8 ст. 39.11, п. 8 ст. 39.15, п. 16 ст. 11.10 ЗК РФ).

Закон города Москвы от 18.03.2020 № 5
<https://www.mos.ru>

■ Расширены полномочия Мосгорнаследия по выдаче разрешительной документации на строительство

Мосгорнаследие будет осуществлять выдачу разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию не только объектов культурного наследия, но и иных объектов, если они не могут эксплуатироваться автономно от объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия.

Постановление Правительства Москвы от 24.03.2020 № 213-ПП
<https://www.mos.ru>

■ Изменен порядок выплаты компенсаций за вынос сетей связи

Постановление Правительства Москвы от 25.07.2011 № 333-ПП, устанавливающее порядок выплаты компенсации в связи со сносом/реконструкцией инженерных сетей при строительстве объектов за счет бюджета города Москвы, не будет распространяться на реконструкцию сооружений и сетей связи.

Постановление Правительства Москвы от 03.03.2020 № 157-ПП
<https://www.mos.ru>

■ инфралекс

Бюллетень практики
«Земля. Недвижимость. Строительство»

Адвокатского бюро г. Москвы
«Инфралекс»

Текущая судебная практика



■ ВС РФ выяснил, относятся ли квартиры на чердачном этаже к общему имуществу многоквартирного жилого дома

Фактические обстоятельства: В рамках дела о банкротстве застройщика несколько граждан обратились в суд за признанием права собственности на помещения, расположенные на шестом (мансардном) этаже жилого дома. ТСЖ и собственники помещений в доме выступили против, считая эти помещения чердаком, принадлежащим собственникам.

Первая инстанция заявление граждан удовлетворила: жилой дом сдан в эксплуатацию, право собственности граждан подтверждается материалами дела, недвижимость находится в их фактическом владении. Апелляция и кассация с ней не согласились, так как в документации на строительство жилого дома было предусмотрено создание трехэтажного дома, в техническом паспорте дом указан как пятиэтажный, а фактически он сдан в эксплуатацию как шестиэтажный. Суды сделали вывод, что граждане переоборудовали чердак, который относится к общему имуществу жилого дома.

Правовая позиция Верховного суда: «Сам по себе факт расположения помещений на этаже, который учтен органами технической инвентаризации как чердачный, не является достаточным основанием для их отнесения к общему имуществу многоквартирного дома, и, как следствие, не свидетельствует о невозможности признания права собственности на них за заявителями. Правовой режим отдельных помещений как относящихся или не относящихся к общей долевой собственности собственников помещений в доме зависит от того, были ли эти помещения предназначены (учтены, сформированы) для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома, использовались ли фактически в качестве общего имущества домовладельцами» – указал в Определении Верховный Суд.

Верховный суд РФ отметил, что помещения не могли использоваться иными собственниками помещений жилого дома в качестве общего имущества, поскольку они изначально были переданы по актам приема-передачи гражданам. При этом факт указания в договоре на строительство трехэтажного многоквартирного жилого дома не свидетельствует о незаконности возведения четвертого и последующих этажей. Этажность дома после выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не менялась.

Верховный суд отменил акты нижестоящих судебных инстанций и направил дело на пересмотр.

Определение СКЭС ВС РФ от 10.03.2020 № 306-ЭС15-3282
<https://kad.arbitr.ru>

- Присоединение гипермаркета к электросетям не свидетельствует о законности его нахождения в охранной зоне ЛЭП

Фактические обстоятельства: При осмотре ЛЭП сотрудники распределительной компании обнаружили, что в охранной зоне воздушной линии ведется строительство торгового комплекса без согласования с собственником линейного объекта. Строительство велось на основании разрешения, гипермаркет был введен в эксплуатацию, право собственности на здание было зарегистрировано. Сетевая компания обратилась в суд с иском о запрете использования гипермаркета и об обязанности его сноса для восстановления положения, обеспечивающего безопасную эксплуатацию ЛЭП. Суды трех инстанций отказали в иске, так как строительство велось на основании разрешительной документации, сетевая компания, выявив факт нарушения охранной зоны на стадии возведения гипермаркета, не приняла своевременных мер по запрету строительства, а в дальнейшем подключила гипермаркет к системе своих электрических сетей.

Правовая позиция Верховного суда: «В случае, если строительство капитального объекта заведомо осуществлено в нарушение градостроительных, земельных норм и правил, в охранной зоне объекта электроэнергетики, что может нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, суд не вправе отказать в иске о запрете использовать такую постройку и об обязанности восстановить положение, обеспечивающее безопасную эксплуатацию ЛЭП, со ссылкой на недобросовестное поведение истца» – заключил Верховный Суд.

Верховный Суд РФ подчеркнул, что по смыслу статьи 304 ГК РФ негативный иск может быть удовлетворен в случае, когда разрешение на строительство не оспорено, однако истцом доказано, что в результате возведения объекта нарушено его право, а также имеется угроза безопасности жизни, здоровья граждан и причинения вреда. Поэтому судам необходимо исследовать вопрос о том, представляет ли эксплуатация в охранной зоне ЛЭП гипермаркета, где возможно нахождение значительного количества покупателей и работников, угрозу безопасности жизни и здоровью неопределенного круга лиц

Судебные акты нижестоящих инстанций были отменены, дело направлено на новое рассмотрение.

Определение СКЭС ВС РФ от 05.03.2020 № 310-ЭС19-11707
<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

