

Бюллетень практики
«Земля. Недвижимость. Строительство»

Адвокатского бюро г. Москвы
«Инфралекс»

Сентябрь 2019



■ Оглавление

Приветственное слово	3
Деловые новости рынков	5
Законотворчество	8
Законодательство	11
Федеральные подзаконные акты и разъяснения по вопросам их применения	13
Правовые акты г. Москвы	16
Текущая судебная практика	18
Информация об АБ «Инфралекс»	20

■ Приветственное слово

Дорогие друзья!

Практика «Земля. Недвижимость. Строительство» Адвокатского бюро «Инфралекс» представляет Вашему вниманию очередной выпуск информационного бюллетеня за сентябрь 2019 года.

В текущем выпуске стоит обратить внимание на новости законодательства: поправки предлагают сократить сроки выдачи разрешений на строительство и ГПЗУ, а также урегулировать порядок осуществления принудительного доступа в помещение в многоквартирном доме при осуществлении надзора за соблюдением процедур переустройства и перепланировки.

Также обращаем Ваше внимание на новеллы нормативно-правовых актов города Москвы, а именно наделение Москомархитектуры полномочиями по установлению санитарно-защитных зон, а также изменения в порядок перевода жилых помещений в нежилые.

По традиции мы подготовили для Вас краткий обзор деловых новостей рынка недвижимости, обзоры федерального законодательства и подзаконных актов, а также анализ текущей судебной практики за прошедший месяц.

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



- Российское жилье начало дорожать в два раза быстрее, чем в среднем по миру

Цены на жилье в России растут в два раза быстрее, чем в среднем по миру. Эксперты связывают это с изменениями законодательства, увеличением спроса и отраслевой инфляцией. Также они предсказывают, что рост цен продолжится в течение нескольких лет

Forbes, 09.09.2019
<https://www.forbes.ru/>

- Московский фонд защиты дольщиков достроит не менее шести проблемных ЖК

Фонд достроит ЖК «Малыгина, 12» в Северо-Восточном административном округе, ЖК «Академ-Палас» в Западном административном округе и четыре комплекса в Троицком и Новомосковском административных округах: жилой дом на улице Труда; ЖК «Воскресенское»; ЖК «Легенда»; ЖК «Троицк Е-39». Сейчас решается вопрос о достройке фондом еще нескольких объектов, поэтому список может быть дополнен.

РБК, 25.09.2019
<https://realty.rbc.ru>

- Владелец земли под ЖК «Филатов луг» оспорил запрет на строительство

Арбитражный суд Московской области удовлетворил иск компании «Молин групп» о признании недействительным решения Росавиации об аннулировании согласования строительства жилого комплекса «Филатов луг» в деревне Картмазово, находящейся в нескольких километрах от аэропорта «Внуково», передает «РИА Новости».

Ведомости, 25.09.2019
<https://www.vedomosti.ru/>

- Девелоперы сделали передышку: новостройки перестали дорожать

Снижение спроса и рост предложения на первичную недвижимость, последовавшие за переходом на проектное финансирование, вынудили девелоперов повременить с осенним повышением цен. За месяц стоимость новостроек в крупнейших городах не выросла, а в некоторых регионах даже снизилась. Сложившаяся ситуация не продлится долго, уверены аналитики.

Коммерсантъ, 22.09.2019
<https://www.kommersant.ru>

- Китайская компания построит 4,5 млн кв. м недвижимости в Коммунарке

Китайская компания China Railway Construction Corporation («Китайская железнодорожная строительная корпорация», CRCC) может стать соинвестором строительства административно-делового центра (АДЦ) в Коммунарке. Переговоры об участии компании в реализации первой очереди проекта состоятся в ноябре 2019 года, сообщает пресс-служба департамента развития новых территорий города Москвы.

РБК, 24.09.2019
<https://realty.rbc.ru>



- РЖД решили построить четыре вокзала в центре Москвы

«Дочка» РЖД «РЖД-Недвижимость» займется модернизацией московских вокзалов и развитием прилегающих к ним территорий. Только на смене статуса недвижимости РЖД заработают более 10 млрд руб.

РБК, 30.08.2019
<https://www.rbc.ru/>

- «Тинькофф» ходит вокруг «Тверская плаза»: группа ищет новый офис

AFI Development Льва Леваева не зря размораживала офисные проекты: она может заключить крупнейшую на рынке сделку с группой «Тинькофф». В августе последняя объявила, что отказалась от аренды 68 тыс. кв. м в бизнес-центре «Акватория» на Ленинградском шоссе на севере Москвы из-за дороговизны площадей. Но помещения в будущем бизнес-центре AFI — еще дороже.

Коммерсантъ, 24.09.2019
<https://www.kommersant.ru/>

■ инфралекс

Бюллетень практики
«Земля. Недвижимость. Строительство»

Адвокатского бюро г. Москвы
«Инфралекс»

Законотворчество



■ Разрешение на строительство и градостроительный план предлагают выдавать быстрее

Правительство хочет сократить срок предоставления разрешения на строительство. Вместо установленных по общему правилу 7 рабочих дней со дня получения заявления о выдаче он составит 5 рабочих дней (стр. 3 проекта). Поправки внесли в Госдуму.

Градостроительный план земельного участка предлагают выдавать в течение 14 рабочих дней после получения заявления. Сейчас срок - 20 рабочих дней.

Предполагается, что поправки заработают с 1 января 2020 года. Если на эту дату заявление уже будет подано, его рассмотрят в течение старых сроков (стр. 7-8 проекта).

Проект Федерального закона № 789087-7
<https://sozd.duma.gov.ru/>

■ Ответственность экспертов за ложные заключения ужесточат

Действующая редакция ст. 307 УК предусматривает наказание за ложные заключения на стадии предварительного расследования по уголовному делу и на стадии рассмотрения дела в суде – то есть на период, когда дело уже существует.

Законопроект предлагает распространить действие ст. 307 УК на досудебное производство. Нарушение обернётся для нарушителя либо штрафом в размере до 80 000 руб., либо обязательными работами на срок до 480 часов, либо исправительными работами на срок до двух лет, либо арестом на срок до трёх месяцев.

Проект Федерального закона № 751070-7
<https://sozd.duma.gov.ru/>

■ Минюст России предлагает установить новую меру принудительного исполнения

Речь идет о праве принудительного доступа в помещение в многоквартирном доме при осуществлении надзора за соблюдением порядка проведения переустройства и перепланировки, а также обслуживания газового оборудования. Законопроект будет направлен на обеспечение безопасности граждан в случаях самовольного переустройства жилых помещений, утверждают в министерстве.

Такая мера станет применяться при исполнении судебного акта, выданного по заявлению должностных лиц государственного жилищного надзора и органов муниципального жилищного контроля для выявления и устранения неисправности газового оборудования. Принудительный доступ будет производиться для предупреждения последствий, которые могут повлечь самовольное переустройство и перепланировка помещения.

Поправки проходят публичное обсуждение.

Проект Федерального закона «О внесении изменений в ФЗ «Об исполнительном производстве»

<https://regulation.gov.ru/>



■ инфралекс

Бюллетень практики
«Земля. Недвижимость. Строительство»

Адвокатского бюро г. Москвы
«Инфралекс»

Законодательство



■ Внесены изменения в Закон о кадастровой деятельности

16 сентября вступил в силу Федеральный закон от 17.06.2019 N 150-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О кадастровой деятельности" и Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости". Указанным законом предусмотрены изменения сразу по нескольким важным вопросам.

Теперь кадастровые работы для собственных нужд юридического лица может проводить штатный кадастровый инженер. Преимущество данного нововведения наиболее ощутимо для компаний ввиду того, что теперь заключение договора подряда не является необходимым.

В силу внесенных изменений у обладателей прав на недвижимость, в отношении которой выполняются комплексные кадастровые работы, появилась возможность проверить полномочия инженера. Проводящий комплексные кадастровые работы инженер обязан по требованию обладателя прав на недвижимость представить ему следующие документы:

- Заверенную индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом копию государственного или муниципального контракта, предметом которого является выполнение данных работ;
- Справку с места работы о том, что проводящий комплексные кадастровые работы инженер является работником юридического лица, с которым заключен указанный контракт, либо документ, подтверждающий, что сведения об ИП внесены в ЕГРИП, или копию такого документа;
- Документ, удостоверяющий в соответствии с законодательством Российской Федерации личность кадастрового инженера.

Закон также расширяет перечень земельных участков, в отношении которых комплексные кадастровые работы не выполняются. Среди них — земли, являющиеся предметом договора об освоении территории в целях строительства стандартного жилья, и участки, которые являются предметом договора о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья. Также в список попали земли, находящиеся на территориях, в отношении которых заключен договор о комплексном развитии по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества и по инициативе местных властей.

Федеральный закон от 17.06.2019 N 150-ФЗ "О внесении изменений в
Федеральный закон "О кадастровой деятельности" и Федеральный закон "О
государственной регистрации недвижимости"
<http://www.consultant.ru/>



■ инфралекс

Бюллетень практики
«Земля. Недвижимость. Строительство»

Адвокатского бюро г. Москвы
«Инфралекс»

Федеральные подзаконные акты
и разъяснения по вопросам их
применения

- ФНС России сообщила о порядке налогообложения земельных участков под многоквартирными домами

В письме ФНС России сообщается, что с момента госрегистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, даже если прекращение права застройщика на этот земельный участок не было зарегистрировано в установленном порядке.

Письмо ФНС России от 03.09.2019 N БС-4-21/17604
<http://www.consultant.ru/>

- Установлен порядок расчета индексов изменения сметной стоимости строительства

Минстрой России утвердил Методику расчета индексов изменения сметной стоимости строительства.

Индексы применяются для пересчета сметной стоимости строительных (ремонтных) и монтажных работ, сметных затрат на оплату труда, сметной стоимости эксплуатации машин и механизмов, сметной стоимости материалов, изделий и конструкций, сметной стоимости оборудования, а также сметной стоимости прочих видов работ и затрат (пусконаладочных, изыскательских, проектных работ, а также иных прочих затрат), строительства из базисного уровня цен в уровень цен, сложившийся ко времени составления сметной документации.

Приказ Минстроя России от 05.06.2019 N 326/пр (Зарегистрирован в Минюсте России 10.09.2019 N 55869)
<http://www.consultant.ru/>

- Разъяснен порядок отражения в ГКН и ЕГРН сведений о земельных участках, кадастровый учет которых был осуществлен до 01.03.2008 г.

Минэкономразвития России в своем письме от 10.09.2019 г. сообщило, что все внесенные в государственный земельный кадастр (ГЗК) и в формы государственного реестра земель кадастрового района сведения о земельных участках (в том числе о правах на такие земельные участки и ограничениях таких прав) и соответственно документы, на основании которых такие сведения были внесены в ГЗК, с 1 марта 2008 стали сведениями государственного кадастра недвижимости, а с 1 января 2017 года - сведениями ЕГРН (как в электронном виде, так и на бумажных носителях).

Также сообщается о порядке снятия с учета земельных участков, государственный кадастровый учет которых осуществлен в установленном законодательством порядке до 1 марта 2008 года.

Письмо Минэкономразвития России от 10.09.2019 N Д23и-30808
<http://www.consultant.ru/>

- Застройщикам установили срок для подачи заявлений на завершение строительства без эскроу-счетов

Согласно Постановлению Правительства РФ от 12.09.2019 N 1191 подать заявление на выдачу заключения о степени готовности объекта недвижимости для целей окончания строительства без использования счетов эскроу застройщики смогут только до 1 октября 2019 года

Устанавливается, что застройщик может направить в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, заявление о выдаче заключения о степени готовности объекта и возможности заключения договоров участия в долевом строительстве без использования счетов эскроу в период до 1 октября 2019 года.

Постановление Правительства РФ от 12.09.2019 N 1191
"О внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации
от 22 апреля 2019 г. N 480"
<http://www.consultant.ru/>



 инфралекс

Бюллетень практики
«Земля. Недвижимость. Строительство»

Адвокатского бюро г. Москвы
«Инфралекс»

Правовые акты г. Москвы



■ На Москомархитектуру возложены функции по установлению санитарно-защитных зон объектов недвижимости

Москомархитектура будет обязана направлять в уполномоченный орган заявления об установлении, изменении, прекращении существования санитарно-защитных зон объектов в следующих случаях:

- в границах таких зон находятся земельные участки в собственности г. Москвы или неразграниченной собственности, которые планируется реализовать на торгах; объекты, проектирование, строительство, реконструкция которых предусмотрены адресной инвестиционной программой; объекты, необходимые для реализации программы реновации;
- в случае прекращения существования таких санитарно-защитных зон, уменьшения их размера при отсутствии заявлений правообладателей;
- в иных случаях в соответствии с решением штаба по вопросам реализации градостроительной политики г. Москвы.

Постановление Правительства Москвы от 17.09.2019 г. N 1224-ПП
<https://www.mos.ru/>

■ Внесены изменения в порядок перевода жилых помещений в нежилые

Изменения вносятся Постановлением от 27.10.2015 г. N 692-ПП "О переводе жилых (нежилых) помещений в нежилые (жилые) помещения, признании нежилых помещений жилыми помещениями, пригодными для проживания", и предусматривают необходимость предоставления решения общего собрания собственников о согласии на перевод жилого помещения в нежилое, дополнительные требования к протоколу общего собрания по вопросу о переводе помещений, спискам лиц, принявших участие в собрании, расширение перечня документов, истребуемых ДГИ самостоятельно, уточнение процедуры подачи запроса несколькими собственниками, сокращение срока предоставления услуги с 48 до 34 рабочих дней, направление ДГИ г. Москвы Акта о завершеном переустройстве (перепланировке) в ГБУ МосгорБТИ и Управление Росреестра по Москве, а также ряд других изменений.

Постановление Правительства Москвы от 10.09.2019 г. N 1170-ПП
<https://www.mos.ru/>

■ инфралекс

Бюллетень практики
«Земля. Недвижимость. Строительство»

Адвокатского бюро г. Москвы
«Инфралекс»

Текущая судебная практика



■ Как поведение инвестора может повлиять на включение его требований в реестр кредиторов застройщика?

Фактические обстоятельства: Инвестор обратился в суд для включения своих требований в реестр требований кредиторов после того, как реестр был закрыт. Три инстанции удовлетворили заявление, денежное требование участника строительства было включено в третью очередь реестра требований кредиторов должника (Застройщика).

Суды посчитали обоснованным довод о том, что срок не был пропущен: Инвестора уведомили о банкротстве застройщика уже после обращения в суд. С кассационной жалобой в Верховный Суд обратился конкурсный управляющий должника.

Хотя обычно суды отсчитывают начало срока предъявления требований не ранее чем с момента направления кредитору уведомления о банкротстве, им следовало обратить внимание на поведение инвестора за это время. Дело в том, что между Инвестором и Застройщиком были заключены четыре договора об инвестировании строительства жилого дома еще в 2004 году и генеральный инвестиционный договор в 2005 году с дополнительными соглашениями.

Правовая позиция Верховного Суда: Договор долевого участия в строительстве всегда сопряжен с риском, поэтому предполагается, что дольщик, вступая в такие правоотношения, должен действовать разумно и осмотрительно, интересоваться ходом строительства и не откладывать защиту своих прав.

В рассматриваемом случае Инвестор, вложив в 2004 году значительные денежные средства в строительство спорного объекта с намерением выкупить несколько квартир, впоследствии должной заинтересованности в реализации инвестиционного проекта, срок окончания которого по условиям договоров истек в 2007 году, не проявлял.

Верховный Суд в Определении обратил внимание судов на то, что при новом рассмотрении, помимо изложенного, следует учесть доводы конкурсного управляющего об окончании расчетов с участниками строительства, а также выяснить действительный материально-правовой интерес Инвестора.

Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ
от 05.09.2019 N 305-ЭС14-7512(24) по делу N А40-84122/2010
<http://www.consultant.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