

Дайджест недвижимости: (июль - август 2024)

АКТЫ

1. Опубликован закон, согласно которому размер платы за аренду участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется на основании кадастровой стоимости

Новый порядок расчета арендной платы будет применяться только к договорам, заключенным после 1 января 2026 г.

Закон предусматривает ряд исключений, в частности:

- при заключении договора аренды земельного участка на аукционе – размер арендной платы устанавливается по результатам аукциона;
- в случае приватизации земельного участка, на котором расположен объект культурного наследия, путем продажи на конкурсе – размер арендной платы будет равен одному рублю в год на весь срок выполнения условий конкурса.

Почему это важно?

Существующая система определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, характеризуется отсутствием единой методики.

В 2023 г. было издано постановление Правительства РФ от 10 февраля 2023 г. №191 (о чем мы [писали](#)), которым была исключена возможность определять размер арендной платы на основе рыночной стоимости земельного участка. Напомним, что согласно данному постановлению по вновь заключаемым договорам размер арендной платы может определяться только тремя способами:

- на основании кадастровой стоимости земельных участков;
- по результатам аукциона;
- в соответствии со ставками арендной платы, утвержденными Росреестром.

Многообразие способов определения арендной платы за пользование публичными землями в определенных случаях создает неравные условия для арендаторов. Отсутствие единой системы приводит к трудностям в расчетах и замедляет вовлечение земельных участков в хозяйственный оборот.

Внедрение единой методики расчета арендной платы, основанной на кадастровой стоимости земельных участков, позволит обеспечить более высокую прозрачность, единообразие условий аренды.

Важное значение имеет прямое указание закона на то, что новый порядок применяется только к договорам, заключенным после его вступления в силу, что актуально в свете недавней практики ВС РФ, согласно которой по общему правилу определение размера арендной платы за публичные земельные участки носит нормативный характер, в связи с чем поправки в соответствующие НПА подлежат применению с момента их вступления в силу независимо от предусмотренного договором механизма изменения арендной платы (см., например: Определение ВС РФ от 26 декабря 2022 г. № 305-ЭС22-18408 по делу № А40-197947/2021).

2. Правительство РФ утвердило Правила заключения соглашения оператора комплексного развития территории (КРТ) с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, высшим исполнительным органом субъекта РФ и главой местной администрации (уполномоченный орган)

Правила применяются в случае, когда оператор КРТ обеспечивает выполнение решения о КРТ, принятого Правительством РФ.

Правила содержат следующие ключевые положения:

- В течение 20 рабочих дней после принятия Правительством РФ решения о КРТ оператор разрабатывает проект соглашения и направляет его уполномоченному органу.
- Соглашение должно содержать:
 - те же условия, которые включаются в **договор о КРТ** (ст. 68 ГрК РФ);
 - данные об осуществлении КРТ оператором (а) самостоятельно; или (б) путем заключения договора по результатам торгов; или (в) путем привлечения дочернего общества оператора;
 - разделение ответственности за осуществление мероприятий;
 - перечень лиц, ответственных за реализацию мероприятий;
 - сроки реализации мероприятий.
- Уполномоченному органу дается 20 (в отдельных случаях – 40) дней на рассмотрение проекта соглашения. В случае обнаружения несоответствия проект направляется оператору, которому дается 20 (в отдельных случаях – 40) дней на устранение недостатков.
- При отсутствии замечаний к проекту стороны подписывают соглашение в течение следующих 10 дней.

Почему это важно?

Напомним, что 1 января 2024 г. вступил в силу ФЗ от 25 декабря 2023 г. № 627-ФЗ, которым в ГрК РФ для обозначения лица, уполномоченного правительством на реализацию решения о КРТ был введен термин «оператор КРТ». Этот же закон одновременно уравнивал оператора КРТ в правах с лицом, с которым заключается договор на реализацию решения о КРТ. Настоящими правилами Правительство РФ определило порядок и сроки заключения соглашения с оператором КРТ в случае, когда соглашение связано с реализацией решения о КРТ, принятого Правительством РФ, что способствует более эффективному взаимодействию органов власти с оператором КРТ.

3. Опубликован закон, предполагающий изменение условий ответственности застройщика по договорам участия в долевом строительстве

Помимо прочих изменений, рассмотренных нами ранее, закон также предусматривает снижение с 5 до 3 лет гарантийного срока для объекта долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства).

Закон вступит в силу 1 сентября 2024 г.

ПРОЕКТЫ

4. Минкультуры РФ подготовило проект постановления Правительства РФ о порядке разработки, согласования и утверждения проекта зон охраны объекта культурного наследия (ОКН), о требованиях к особым режимам использования земель, а также общих принципах установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны ОКН

В настоящее время вопросы зон охраны ОКН регулируются [постановлением Правительства РФ от 12 сентября 2015 г. № 972](#). Однако [Федеральным законом от 3 августа 2018 г. № 342-ФЗ](#) были внесены изменения в Земельный кодекс РФ. В частности, добавлена статья 106, в которой установлены новые требования к регулированию Правительством РФ зон с особыми условиями использования территорий (ЗООУИТ). Проект постановления Правительства РФ, разработанный Минкультуры РФ, направлен на приведение содержания действующего постановления Правительства РФ в соответствие с новыми требованиями закона.

Проект, среди прочего, предполагает следующие изменения:

- Запрет использовать в охранной зоне и ее границах строительные технологии и размещать там взрывопожароопасные объекты, которые могут негативно повлиять на ОКН и историческую застройку и представляют угрозу для их сохранности.
- В зависимости от вида и характеристик ОКН и его историко-градостроительной и (или) природной среды (за исключением случаев, когда это необходимо для функционирования ОКН, минимизации негативного воздействия на него или для обеспечения жизнедеятельности населения) предлагается ввести следующие запреты:
 - на размещение объектов, для которых требуется установление санитарно-защитной зоны (СЗЗ) и деятельность которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и охраняемый природный ландшафт;
 - на строительство или реконструкцию объектов капитального строительства (ОКС) в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды ОКН;
 - на строительство линейных объектов;
 - на размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые **препятствуют визуальному восприятию** охраняемого природного ландшафта, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, композиционной связи с ОКН охраняемого природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства.
- В число обязательных требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны ОКН предлагается добавить следующие предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции ОКС:
 - предельная высота зданий, строений, сооружений;
 - максимальный процент капитальной застройки земельного участка (его части), расположенного в границах зоны охраны;
- Предлагается также создать возможность предъявления следующих требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны ОКН:
 - к определению местоположения ОКС;
 - к размерам земельных участков, расположенных в границах зоны охраны, к видам разрешенного использования (ВРИ) таких земельных участков и к видам допустимых работ на них;
 - к объемно-планировочным решениям, предельной этажности, архитектурно-градостроительному облику, объемно-планировочным решениям при строительстве, реконструкции ОКС;
 - к параметрам объектов некапитального строительства;
 - к освоению подземного пространства, включая объемно-планировочные и конструктивные решения.
- Установленные границы зон охраны, особые режимы использования земель и требования к градостроительному регламенту в границах зон будут учитываться и отражаться в:
 - документах территориального планирования;
 - правилах землепользования и застройки (ПЗЗ);
 - документации по планировке территории.

Почему это важно?

Анализ недавних изменений законодательства в сфере ОКН позволяет сделать вывод о том, что государство нацелено на усиление охраны зон расположения ОКН. Помимо изменений, предусмотренных проектом постановления, в ноябре 2023 г., например, Госдума отклонила законопроект, позволяющий проводить ряд работ по содержанию ОКН без проведения историко-культурной экспертизы и наличия специальной лицензии у подрядчиков

Кроме того, с 15 апреля 2024 г. вступили в силу изменения в Закон об ОКН, запрещающие снос объектов, которые могут быть признаны ОКН, и расширяющие список случаев, когда требуется проведение государственной историко-культурной экспертизы, о чем мы писали (с другой стороны, ранее мы также писали о том, что Правительство Москвы готовит законодательную инициативу об ограничении случаев применения обязательной историко-культурной экспертизы на строительной площадке).

НОВОСТИ

5. Совет по развитию цифровой экономики при Совете Федерации выступил с предложением к Минстрою РФ и Минэкономразвития РФ о введении мер экономического стимулирования застройщиков, применяющих ИИ в строительстве

Конкретный перечень мер поощрения пока не выработан, однако сформулированы в том числе следующие рекомендации:

- проведение пилотных проектов в ряде субъектов;
- определение последовательности внесения (и обновления) в информационную систему управления проектами сведений о ходе эксплуатации ОКС;
- подготовка нормативных правовых актов, которые будут способствовать применению ИИ в строительстве;
- обеспечение учета мер безопасности, защиты персональных данных и соблюдения этических норм при внедрении ИИ в строительство;
- формирование правил субсидирования, которые позволят снизить ставку проектного финансирования.

Почему это важно?

Меры для внедрения ИИ в сферу строительства уже предпринимались: с 2024 г. действует реестр решений в сфере ИИ для строительного сектора, способствующий систематизации наиболее эффективной цифровой практики с целью её масштабирования. Реестр направлен на обеспечение равного доступа застройщиков к использованию ИИ, технологии которого из-за дороговизны может позволить не каждый участник отрасли.

По мнению экспертов, применение цифровых технологий в строительной отрасли позволит сократить стоимость строительства на 15%, так как повысится точность проектирования (это к тому же обеспечит более высокую устойчивость построек), точность вычисления расходов и сроков реализации строительных проектов.

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

6. Верховный Суд РФ представил ряд аргументов против деприватизационных исков

Ответчик – депутат муниципального образования – приобрел в собственность земельные участки, которые были образованы и предоставлены первым собственникам в нарушение действующего в то время законодательства. Участки были приобретены ответчиком до того, как он получил статус депутата. Впоследствии приобретенные участки были разделены, и большая часть производных участков была продана (причем уже в тот период, когда ответчик являлся депутатом). Кроме того, был выявлен конфликт интересов в соответствии с антикоррупционным законодательством (в связи с тем, что длительное время депутат одновременно состоял в профильном комитете городского собрания и вел предпринимательскую деятельность в той же сфере, в которой мог влиять на принятие властных решений).

Учитывая это, заместитель Генерального прокурора РФ обратился в суд с требованием об обращении в доход государства земельных участков, о признании отсутствующим права собственности на постройки, находящиеся на земельных участках, о взыскании в доход РФ денежных средств, приобретенных ответчиком от продажи объектов недвижимости.

Суды первых трех инстанций удовлетворили иск, применив ст. 169 ГК РФ о недействительности сделки, совершенной с целью, противной основам правопорядка или нравственности, включая положение о взыскании имущества в доход государства.

Верховный Суд РФ отменил акты нижестоящих судов и обратил внимание на следующее:

- Нарушение закона одной из сторон сделки само по себе не свидетельствует о том, что она была заключена с целью, противной основам правопорядка или нравственности. Для признания сделки ничтожной по ст. 169 ГК РФ необходимо установить заведомое противоречие основам правопорядка и нравственности и умышленный характер действий хотя бы одной из сторон сделки.
- Возможность взыскания средств, полученных по такой сделке, в доход РФ существует лишь в случаях, прямо предусмотренных законодательством. Нижестоящие суды не сделали ссылку на конкретный закон, предусматривающий такое последствие ничтожности рассматриваемой сделки.
- Также суды не учли, что ответчик приобрел спорные земельные участки на основании договоров купли-продажи. Формирование участков, их постановка на кадастровый учет и предоставление гражданам осуществлялись уполномоченными органами без участия ответчика до совершения сделки.
- Иск о признании права собственности на недвижимое имущество отсутствующим является исключительным способом защиты права и может быть применен только по требованию владеющего фактического собственника к невладеющему лицу, незаконно указанному в реестре в качестве собственника. В настоящем же споре суды не стали выяснять, в чьем владении находились спорные объекты.
- Требования заместителя Генпрокурора РФ направлены на защиту имущественных, не нематериальных благ, вследствие чего не применима норма об исключении действия срока исковой давности (ст. 208 ГК РФ).

Почему это важно?

В последние годы значительно участились случаи обращения сотрудников Генпрокуратуры РФ в суды с требованиями об изъятии в пользу государства незадекларированного ранее имущества или активов, выбывших из собственности РФ в результате незаконной приватизации. Во многих таких делах заявитель ссылается на ничтожность сделки в силу ее противоречия основам правопорядка РФ или нарушения публичных интересов РФ в сфере обороны и безопасности. Кроме того, Генпрокуратура РФ настаивает на неприменимости срока исковой давности в подобных «деприватизационных» делах и оспаривает сделки, заключенные за 10 и более лет до заявления соответствующих требований. В большинстве случаев суды удовлетворяют подобные иски (см., например, дело АО «Калининградский морской торговый порт», №А21-2269/2023), а отказы являются скорее исключениями из общего правила (см., например, недавнее определение по делу Гайсина М.Ф., №45-КГ24-6-К7. В связи с этим принятие Верховным Судом РФ определения о направлении дела на новый круг рассмотрения и указание на несостоятельность доводов заместителя Генерального прокурора РФ может послужить важным этапом в изменении судебной практики в сторону усложнения «деприватизации».

* * *

Мы будем рады ответить на ваши вопросы по данной тематике.



Алёна Кучер
Старший партнер
Alyona.Kucher@kkmp.legal



Никита Мураев
Помощник юриста
Nikita.Muraev@kkmp.legal



Евгения Дружина
Помощник юриста
Evgenia.Druzhina@kkmp.legal