

ТОП-10 наиболее интересных новостей из сферы недвижимости и инфраструктуры за 2023 год

Представляем топ-10 наиболее интересных новостей из сферы недвижимости и инфраструктуры за 2023 г.

Акты

1. Росреестр перестал предоставлять сведения о собственниках-физических лицах в выписке из ЕГРН, если ее заказывали третьи лица

Авторы законопроекта объясняют введение указанных изменений защитой персональных данных собственников недвижимости. Ранее любое третье лицо могло заказать выписку для проверки данных об объекте недвижимости и собственнике, однако после вступления закона в силу эта функция стала доступна только с согласия собственника, поданного в МФЦ или через портал Госуслуги. Допускается также получение от нотариуса такой полной выписки с указанием данных о собственнике – физическом лице при наличии совместного заявления собственника и заинтересованного лица, либо заявления только заинтересованного лица при наличии письменного доказательства о заинтересованности в получении выписки.

Изменения вступили в силу 1 марта 2023 г. и ограничивают публичность реестра, а также могут затруднять юридическую проверку недвижимого имущества перед совершением сделок в отношении него.

Более подробный обзор изменений доступен [по ссылке](#).

2. Правительство утвердило критерии отнесения строений и сооружений ко вспомогательным

Постановление Правительства от 4 мая 2023 года № 703 устанавливает подробные критерии, определяющие характеристики вспомогательных строений и сооружений. Такие сооружения могут возводиться рядом с основным зданием без выдачи разрешения на строительство.

Достаточно соответствия одному из следующих критериев для отнесения сооружения к вспомогательному:

- сооружение возведено на одном участке с основным объектом по проектной документации и предназначено для обслуживания основного объекта;

- сооружение строится для обеспечения эксплуатации основного объекта, имеет обслуживающее назначение, не является опасным, технически сложным и уникальным объектом, не требует установления санитарно-защитных зон (общая площадь строения - не более 1500 кв. м);
- сооружение располагается на участке для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, ведения садоводства и т.п. В строении не более 3 этажей, высота - не более 20 м.

Постановление вступило в силу 1 сентября 2023 г.

Ранее на нормативном уровне отсутствовало определение сооружений вспомогательного использования, что вызывало проблемы на практике. Нововведения позволят уменьшить количество споров и снизить издержки застройщиков на возведение вспомогательных объектов.

3. Обновлены условия программы «Фабрика проектного финансирования»

Поправки позволяют расширить возможности поддержки инвесторов, реализующих крупные проекты в приоритетных отраслях.

Наиболее важные изменения:

- снижена минимальная доля собственных средств инвесторов по проектам, которые будут одобрены в течение 2024 года (с 20% до 15%);
- у инвесторов появилось право на замену кредитного финансирования от ВЭБ.РФ на предоставление поручительств от ВЭБ.РФ;
- отменено положение об образовании дополнительных юридических лиц для реализации инвестиционных проектов (теперь можно реализовывать проект на базе уже действующей компании);
- предусмотрено создание фондов акционерного капитала, за счет которых инвесторам может быть предоставлено до 10% недостающего финансирования.

Изменения вступили в силу 28 мая 2023 г. и должны поспособствовать развитию частной инициативы в крупных, в том числе, строительных проектах.

4. Принят закон, предусматривающий совершенствование механизмов ГЧП и концессий

Законом закреплено множество поправок в Закон о концессионных соглашениях и в Закон о ГЧП. Среди наиболее интересных следующие изменения:

- размер капитального гранта не должен превышать 80% от размера указанных расходов на создание и (или) реконструкцию объекта концессионного соглашения (КС);
- условие о финансовом участии концедента прямо отнесено к существенным условиям КС;
- определены условия, при которых согласование ФАС при изменении основных условий КС не потребуется;
- режим особых обстоятельств закреплен на законодательном уровне и определены последствия, к которым могут приводить особые обстоятельства;
- существенно дополнен порядок реализации частной концессионной инициативы; и др.

Закон вступил в силу 1 октября 2023 г. (за исключением некоторых положений, вступивших в силу позднее, 1 января 2024 г.).

14 декабря 2023 г. старший юрист ККМП Дмитрий Раев и руководитель направления ГЧП Правового департамента ПАО Сбербанк Евгений Дружинин провели семинар, где подробно рассказали об изменениях. Запись семинара доступна [по ссылке](#).

5. Утверждены требования к архитектурно-градостроительному облику (АГО) объекта капитального строительства

Ранее мы сообщали о разработке проекта Постановления Правительства РФ о требованиях к АГО (<https://t.me/kkmpconnect/736>). Соответствующий документ был принят и опубликован. В нем регламентируются порядок и сроки согласования АГО с уполномоченными органами местного самоуправления.

В документе также уточняется, что помимо требований к объемно-пространственным и архитектурно-стилистическим характеристикам объекта в градостроительном регламенте дополнительно могут указываться требования к:

- цветовым решениям;
- отделочным или строительным материалам;
- размещению технического и инженерного оборудования на фасадах;
- подсветке фасадов.

Также уточнен список объектов, для которых согласование АГО не требуется:

- гидротехнические сооружения;
- объекты для производства и поставок в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения;
- подземные сооружения;
- объекты для наблюдений за физическими и химическими процессами окружающей среды;
- объекты для деятельности с различными видами отходов;
- объекты, связанные с обращением веществ, разрушающих озоновый слой
- объекты использования атомной энергии;
- опасные производственные объекты.

Постановление Правительства вступило в силу с 1 сентября 2023 г. со сроком действия до 1 сентября 2028 г.

6. Вступил в силу федеральный закон, уточняющий цели и порядок установления публичных сервитутов

Закон затрагивает отношения с участием лиц, на чьих земельных участках находятся линейные объекты, с участием субъектов естественных монополий, правообладателей линейных объектов и т.д.

Среди прочего:

- появилась возможность установления публичного сервитута для использования земельных участков в целях оказания услуг связи, прокладки, переустройства, переноса инженерных коммуникаций, их эксплуатации в границах полос отвода и придорожных полос автомобильных дорог;
- уточнен порядок, случаи и основания для переоформления права постоянного (бессрочного) пользования и права аренды земельного участка на публичный сервитут и установления публичного сервитута в отношении земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- у субъектов естественных монополий и операторов связи появилась возможность установить публичный сервитут для эксплуатации используемых ими линейных объектов, созданных до 30 декабря 2004 г., в целях организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и оказания услуг связи населению до 1 января 2025 г. без предоставления правоустанавливающих документов.

Закон вступил в силу 15 августа 2023 г.

Данные изменения составляют так называемую «линейную амнистию», направленную на упрощение порядка оформления прав на земельные участки, на которых располагаются линейные объекты.

Планируемые изменения

7. Любая информация, распространяемая застройщиками в целях привлечения денежных средств для долевого строительства, может быть признана публичной офертой

В Госдуму внесен законопроект о внесении изменений в ст. 494 Гражданского кодекса РФ. Предлагается обязать девелоперов исполнять обещания, данные в рекламных материалах (например, о создании спортивной площадки, детского сада, парка), но не указанные в договоре долевого строительства.

В соответствии с текстом законопроекта любая информация, распространяемая застройщиком в целях привлечения денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости будет признана публичной офертой. Соответственно, при заключении ДДУ, информация и обещания, предоставленные застройщиком в рекламных целях, станут договорными условиями, нарушение которых может повлечь его ответственность.

Нынешнее правовое регулирование предусматривает возможность привлечения застройщиков к ответственности за недобросовестную рекламу, однако оно не всегда является эффективным инструментом для предотвращения введения потребителей в заблуждение относительно свойств объекта долевого строительства.

Законопроект находится на рассмотрении Совета Госдумы.

Судебная практика

8. Принято постановление Пленума Верховного Суда РФ о самовольной постройке

Постановление Верховного суда РФ представляет собой систематизацию ранее существующих правовых позиций и не содержит существенных нововведений. В частности, оно подробно разъясняет признаки самовольной постройки, последствия ее возведения, порядок сноса и т.д. Среди наиболее важных позиций стоит отметить следующее:

- суд должен оценивать существенность нарушения градостроительных правил и норм, при несущественном нарушении возможно сохранение постройки
- суд откажет в удовлетворении требований о сносе или легализации самовольной постройки, если на день вынесения решения признаки самовольной постройки уже будут устранены или более не будут являться таковыми вследствие изменения правового регулирования
- снос самовольной постройки в административном порядке (по решению органа местного самоуправления) запрещен, если права на объект зарегистрированы в ЕГРН – в таком случае требуется судебное разбирательство
- не распространяется исковая давность на требования о сносе легализованной самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан. Однако если иск касается постройки, не создающей такой угрозы, ответчик вправе заявить возражение об истечении срока исковой давности
- не может быть признана самовольной постройка, если лицо не знало и не могло знать о наличии ограничений использования земельного участка, в том числе вследствие отсутствия сведений в ЕГРН (например, о санитарно-защитной зоне)
- объекты, возведенные или реконструированные без согласия всех участников долевой собственности, признаются самовольными постройками

9. Конституционный Суд РФ (КС РФ) подтвердил возможность регистрации прав на недвижимость на основании решения третейского суда

Постановление Конституционного Суда РФ от 03 октября 2023 г. № 46-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 5 части 2 статьи 14 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в связи с жалобой гражданки Т.В. Солодовниковой»

Третейский суд вынес решение о прекращении права общей долевой собственности и разделении земельного участка. Прохладненский районный суд Кабардино-Балкарской Республики отказал в выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение.

Районный суд мотивировал свое решение так:

- рассмотрение вопроса о праве собственности на недвижимость относится к исключительной компетенции государственных судов, поскольку связанное с регистрацией этого права правоотношение имеет публично-правовой характер,
- обход законодательства о регистрации прав на недвижимость является нарушением основополагающих принципов российского права,
- создание видимости частноправового спора, чтобы получить формальные основания для регистрации права, противоречит публичному порядку РФ.

Такое решение было поддержано вышестоящими судами, а судья Верховного Суда РФ отказал в передаче дела на рассмотрение в Судебной коллегии по гражданским делам.

КС РФ не согласился с судами и подтвердил, что законодательство не содержит запрета на регистрацию прав на недвижимость на основании решения третейского суда. Суд обосновал это следующими обстоятельствами:

- Конституционный Суд РФ в 2011 году уже выражал позицию о допустимости рассмотрения третейскими судами споров о недвижимости и о допустимости регистрации прав на недвижимость на основании решения третейского суда (хотя с тех пор законодательство изменилось - был принят новый Закон о государственной регистрации недвижимости)
- законодательство непосредственно не исключает рассмотрения третейскими судами споров о правах на недвижимость, равно как и не вводит для арбитража по таким спорам специальных требований
- Закон о государственной регистрации недвижимости прямо предусматривает такое основание для государственной регистрации прав как решение третейского суда, по которому выдан исполнительный лист
- после реформы третейского разбирательства сохраняют силу правовые позиции КС РФ о том, что необходимость государственной регистрации прав на недвижимость не отменяет гражданско-правовую природу споров по этому поводу; «публичный эффект» появляется лишь после удостоверения государством результатов сделки или иного юридически значимого действия
- в то же время возможны случаи, когда спор, касающийся недвижимости, не может быть передан на рассмотрение третейским судом (неарбитрабельный спор). Например, если объект недвижимости является предметом наследственного спора, спора о приватизации или спора из договора о выполнении подрядных работ для государственных либо муниципальных нужд
- также неарбитрабельны споры в связи с публично-правовыми отношениями, которые получили отражение в тексте инвестиционного или подобного соглашения и которыми обусловлена динамика гражданско-правовых обязательств (например, споры, вытекающие из неисполнения государственным органом обязанности по выдаче лицензии, предоставлению одобрения, налоговой льготы и т.п.)
- отказ в выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда не может быть обоснован лишь тем обстоятельством, что гражданско-правовой спор обладает публичной значимостью. КС РФ подчеркнул, что вывод о противоречии решения третейского суда публичному порядку должен быть мотивирован в определении государственного суда, который не вправе ограничиваться общим указанием на наличие такого нарушения

10. КС РФ упростил процедуру выдела доли в гараже и регистрации права собственности на машино-места

До признания машино-мест отдельным видом недвижимого имущества в 2017 году они регистрировались в виде долей в праве общей собственности на помещение гаража в многоквартирных домах.

Для упрощения преобразования таких долей в машино-места как самостоятельные объекты недвижимости вместо необходимости получения согласия всех собственников была допущена альтернатива в виде предоставления в Росреестр соглашения собственников либо решения общего собрания, определяющих порядок пользования общим недвижимым имуществом (*часть 3 статьи 6 Федерального закона от 03 июля 2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»*).

КС РФ признал указанную норму неконституционной, поскольку она не гарантирует реальную возможность регистрации права собственности на машино-место.

Суд указал, что на практике желающие зарегистрировать свое право собственности на машино-место сталкиваются с трудностями в поиске других собственников, их уведомлении и получении согласия.

Отдельно КС РФ подчеркнул, что наибольшую трудность представляет собой наличие преимущественного права покупки других собственников гаража, пока машино-место находится на праве общей долевой собственности. В связи с этим повышается незаинтересованность собственников в выделе машино-места в отдельный объект недвижимости, так как после этого их преимущественное право пропадает.

КС РФ постановил изменить данную норму, а до внесения таких поправок установил, что:

- преимущественное право покупки других собственников не должно действовать, и
- если суд удостоверится, что получения согласия других собственников невозможно, а выдел доли и регистрация права собственности на машино-место не нарушают права других лиц, суд вправе принять решение о регистрации права собственности лица на машино-место.

* * *

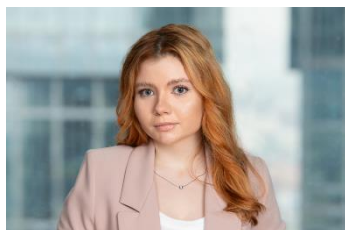
Мы будем рады ответить на ваши вопросы по данной тематике.



Алена Кучер

Партнер

Alyona.Kucher@kkmp.legal



Виолетта Дрондина

Юрист

Violetta.Drondina@kkmp.legal