

## Дайджест недвижимости: 20 апреля – 14 июня 2024

### ПРОЕКТЫ

#### 1. В Госдуму внесен законопроект, предполагающий возложение новых обязанностей на правообладателей объектов недвижимости

Изменения могут быть внесены в целый ряд федеральных законов, в том числе в Земельный кодекс РФ (ЗК РФ), Градостроительный кодекс РФ (ГрК РФ), закон о государственной регистрации недвижимости и т.д.

Среди прочего, предлагается:

- обязать собственника здания или сооружения (а также помещений или машино-мест) приватизировать или арендовать публичный земельный участок, на котором располагается объект недвижимости (кроме случаев, когда право на такой земельный участок возникает в силу закона);
- обязать лицо, создавшее здание или сооружение, провести в отношении созданного объекта недвижимости кадастровый учет и зарегистрировать права на такие объекты (а также на помещения и машино-места в них);
- обязать застройщика направлять заявление о государственной регистрации права собственности дольщика на объект долевого строительства в течение 30 дней после сдачи;
- обязать собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, использовать (эксплуатировать) объекты капитального строительства (ОКС), расположенные на земельных участках, в соответствии с установленным для таких земельных участков целевым назначением и видом разрешенного использования (ВРИ).

#### Почему это важно?

Законопроект в целом мотивирован усилением защиты прав и законных интересов собственников. В частности, согласно действующему законодательству застройщик не обязан регистрировать в ЕГРН права участников долевого строительства на помещения в какой-то конкретный срок – застройщик вправе подать заявление без доверенности от дольщика согласно актуальной редакции п. 6 ст. 16 Закона от 30 декабря № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» (Закон № 214-ФЗ). Также авторы законопроекта настаивают, что обязательная регистрация прав на построенные здания поможет защищать права правообладателей здания более эффективно, поскольку до регистрации право собственности на здание не возникает. В случае принятия законопроекта в таком виде может появиться дополнительный аргумент в пользу правоустанавливающего характера регистрации прав на недвижимость (в современной судебной практике этот вопрос не является однозначным, в частности, Пленум Верховного Суда РФ выражал сомнения в правоустанавливающей природе регистрации в п. 38 постановления от 23 июня 2015 г. № 25).

В то же время некоторые инициативы содержательно едва ли поменяют правовое регулирование. Например, предлагается дополнить ЗК РФ указанием на то, что правообладатель земельного участка обязан использовать его в соответствии с ВРИ (а не только целевым назначением), несмотря на то что такую обязанность можно вывести из запрета использования участка в противоречии с ВРИ, закрепленного в актуальной редакции статьи 8.8 КоАП РФ. Более примечательно предлагаемое изменение в ГрК РФ – закрепить обязанность использования здания в соответствии с назначением (нецелевое использование здания формально не покрывается статьей 8.8 КоАП РФ).

## 2. В Госдуму внесен законопроект, предполагающий изменение условий ответственности застройщика в связи с передачей участнику долевого строительства объекта ненадлежащего качества

Изменения вносятся в Закон № 214-ФЗ в части расчета размера неустойки в случае сдачи застройщиком объектов долевого строительства ненадлежащего качества.

В частности, предлагается:

- обеспечить единообразный подход к определению размера и пределов ответственности по договорам участия в долевом строительстве, а именно консолидировать применимые нормы об ответственности сторон договора участия в долевом строительстве (неустойки (пени), проценты, штрафы) на уровне отраслевого Закона № 214-ФЗ;
- установить неустойку (пени) за нарушение срока устранения недостатков объекта в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России от стоимости расходов, необходимых для устранения дефектов, за каждый день просрочки;
- установить неустойку в двойном размере, если жилое помещение было приобретено для личных нужд (при этом размер неустойки не может превышать размер стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков);
- рассчитывать размер неустойки в зависимости от цены договора, если недостаток является основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания;
- установить, что со стороны, не исполнившей своих обязательств, не могут быть взысканы неустойка и проценты, которые не предусмотрены Законом № 214-ФЗ и договором долевого участия;
- установить, что моральный вред участнику долевого строительства взыскивается только при наличии вины застройщика, а при удовлетворении требований участника долевого строительства, которые не были исполнены застройщиком в добровольном порядке, суд вправе взыскать штраф в размере, не превышающем 5% от присужденной суммы.

К правоотношениям, возникшим из договоров участия в долевом строительстве, заключенных до дня вступления в силу указанного закона, правила расчета размера и начисления неустойки будут применяться со дня его вступления в силу.

### Почему это важно?

В настоящее время ответственность застройщиков устанавливается в соответствии с положениями Закона № 214-ФЗ и Закона РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (Закон о защите прав потребителей), т.е. предусматривается «двойная ответственность» застройщика. Кроме того, за каждый день просрочки застройщик платит участнику долевого строительства неустойку в размере 1% от стоимости расходов, необходимых для устранения недостатка, а предельный размер штрафа, взыскиваемого с застройщика в пользу дольщика за неисполнение строителями требований гражданина в добровольном порядке, составляет 50% от присужденной суммы, что является существенным бременем для застройщиков.

Различные механизмы поддержки рынка строительства и развития механизмов жилищной сферы начали активно внедряться с 2020 г. В частности, до 1 января 2021 г. были отменены штрафы, пени и иные финансовые санкции в отношении застройщиков, не сумевших своевременно выполнить свои обязательства по договорам долевого участия, далее мораторий на взыскание штрафов и неустоек был вновь введен в 2022 и 2024 гг. Законопроект продолжает тенденцию на ограничение размера ответственности застройщиков по договорам долевого участия в строительстве и исправляет текущую ситуацию с двойной ответственностью застройщика, при этом не лишая гражданина права требования неустойки за сдачу некачественного объекта долевого строительства.

## 3. Совет Госдумы рассматривает законопроект об обязательном включении в выписку ЕГРН сведений о нахождении объекта недвижимости в границах территории комплексного развития (КРТ)

В частности, предлагается обязать органы государственной власти и местного самоуправления, принявшие решение о КРТ, направлять в Росреестр копию решения или сведения о местоположении территории КРТ в течение 5 рабочих дней со дня принятия решения. Росреестр, в свою очередь, будет обязан включить сведения о нахождении объекта недвижимости в границах территории КРТ в выписку из ЕГРН.

## Почему это важно?

Механизм КРТ предполагает возможность изъятия публичным органом объектов жилой и нежилой недвижимости, а также земельных участков, на которых они расположены, или их передачи лицу, в установленном порядке получившему право на КРТ (прошлый правообладатель взамен изъятых объектов получает возмещение, определяемое исходя из рыночной стоимости освобождаемого имущества и возникших убытков). Предлагаемое развитие механизма информирования граждан о вхождении объекта недвижимости в границы КРТ позволит сократить случаи, когда лицо приобретает объект недвижимости, подлежащий изъятию и дальнейшему сносу.

---

## НОВОСТИ

### 4. Правительство Москвы готовит законодательную инициативу об ограничении случаев применения обязательной историко-культурной экспертизы на строительной площадке

По сообщению СМИ, подлежащий внесению в Госдуму законопроект предполагает передачу с федерального уровня на региональный полномочий по определению границ территорий, в отношении которых у органов охраны объектов культурного наследия (ОКН) имеются основания предполагать наличие объектов археологического наследия либо объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия. Таким образом, субъекты РФ смогут определять границы территорий, на которых историко-культурная экспертиза является обязательной (на прочих территориях подобную экспертизу можно не проводить).

Кроме того, предлагается определить перечень работ, не требующих проведения такой экспертизы (если подобные работы не должны затронуть вероятные ОКН в соответствующей местности).

## Почему это важно?

Подобная инициатива неоднозначно оценивается экспертами. Если практика субъектов РФ пойдет по пути расширения границ территорий, в которых экспертиза не требуется, то вырастет риск уничтожения культурных ценностей, в то время как сроки реализации проектов в соответствующих местностях будут уменьшены (поскольку подобная экспертиза может занимать несколько месяцев и более). Важно отметить, что обнаружение ОКН в границах земельного участка является существенным риском в строительстве, при реализации которого работы на объекте могут быть надолго приостановлены или вообще прекращены, и предлагаемые меры позволят этот риск снизить.

---

## СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

### 5. Конституционный Суд РФ расширил сферу действия статьи 39.20 Земельного кодекса РФ о приватизации земельного участка, находящегося под зданием или сооружением

Заявитель (гражданин И.А. Ермак) приобрел гараж и по решению суда первой инстанции добился приватизации земельного участка, в пределах которого был расположен гараж, на основании статьи 39.20 ЗК РФ (согласно которой собственники «зданий и сооружений», расположенных на публичных земельных участках, имеют «исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду»). Важно, что суд не признал гараж подземным. Вышестоящие суды, в свою очередь, отменили это решение, поскольку признали гараж подземным, что не соответствует признакам здания или сооружения (не выполняется признак расположения над поверхностью земельного участка). Как указал КС РФ, суды преимущественно полагают, что подобные гаражи располагаются не на земельных участках, а в недрах.

По мнению КС РФ, в случае с подземным гаражом земельным участком, по сути, будет являться крыша гаража. При этом оспариваемые положения ЗК РФ «по их буквальному смыслу не исключают передачу земельных участков, где расположены частично или полностью подземные гаражи, в собственность или в аренду собственникам последних, поскольку это не противоречит основным началам гражданского и земельного законодательства». КС РФ истолковал нормы ЗК РФ и Технического регламента о безопасности зданий и сооружений таким образом, что здания и сооружения **не обязательно** должны располагаться на поверхности земельного участка – достаточно нахождения их в границах участка.

Следовательно, впредь до изменений в законодательстве правообладатели подземных гаражей могут приватизировать соответствующие земельные участки, при этом вопрос о приватизации должен решаться «с учетом разумной дифференциации, с опорой на баланс интересов частных собственников и публичных интересов, принимая во внимание возможность использования расположенного над гаражами пространства». Например, если поверхность над гаражом исключает использование в общественных целях, нет разумных оснований для отказа в приватизации участка.

#### Почему это важно?

КС РФ затронул ряд важных и дискуссионных вопросов права недвижимости. В частности, суд обратил внимание на разнообразие и тенденции в судебной практике применения статьи 39.20 ЗК РФ.

Явно указав на расширение сферы применения такой льготной приватизации в части подземных гаражей, КС РФ также обратил внимание, что по действующей практике в приватизации отказывают собственникам не только подземных объектов, но и объектов незавершенного строительства (ОНС). Хотя предметом рассмотрения КС РФ были только подземные и частично подземные гаражи, такой анализ вопроса от КС РФ может дать судам повод пойти еще дальше в смягчении столь консервативного толкования положений статьи 39.20 ЗК РФ и допустить приватизацию участков и под ОНС.

Одним из ключевых выводов суда также является утверждение о том, что не имеет существенного значения место расположения подземного сооружения относительно земной поверхности в целях придания такому объекту свойства оборотоспособной вещи. Тем самым сделан шаг в сторону разрешения проблемы квалификации подземных объектов как самостоятельных объектов недвижимости.

#### 6. Воля сторон передать право собственности на участок под продаваемым зданием предполагается

Должник заключил договор купли-продажи нежилого здания по цене 20,5 млн руб. Здание располагалось на земельном участке, который принадлежал продавцу здания на праве собственности, однако передача прав на этот участок не входила в предмет договора. Впоследствии право собственности покупателя на здание было зарегистрировано в ЕГРН.

Покупатель считал, что помимо прав на здание к нему также перешло право собственности и на земельный участок, и потребовал от продавца включить сведения об этом участке в договор.

Суды первых трех инстанций отказали истцу, указав, что договор купли-продажи здания не является безусловным основанием возникновения у общества права собственности и на участок, занимаемый зданием. Право собственности на участок не передавалось, договорная цена определена без учета стоимости участка.

Верховный Суд РФ занял иную позицию и обратил внимание на следующее:

- Согласно пункту 11 постановления Пленума ВАС РФ от 24 марта 2005 г. № 11 сделка продажи здания является ничтожной только в том случае, когда воля сторон была направлена на отчуждение здания без соответствующего земельного участка. При этом не представлено доказательств того, что при выставлении здания на торги и заключении договора купли-продажи воля продавца и покупателя была направлена на отчуждение здания без земли; **в договоре такое условие и указание на это отсутствуют.**
- В силу статей 273 и 552 ГК РФ в случае принадлежности объектов недвижимости и земельного участка, на котором они расположены, одному лицу, в обороте такие объекты недвижимости и участок **выступают совместно.** Следовательно, применению подлежит общее правило о том, что к покупателю земельный участок переходит на том же праве, что и у продавца.

#### Почему это важно?

ВС РФ указал на существование презумпции наличия воли сторон на передачу участка вместе со зданием, если иное явно не следует из договора. Тем самым подтверждено либеральное толкование статьи 552 ГК, которая порой толкуется судами таким образом, что включение в договор сведений только о здании означает отсутствие воли на передачу участка (это влечет ничтожность сделки), и для передачи прав на земельный участок под продаваемым зданием должно быть сделано отдельное волеизъявление, на что указывает фраза «одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок» (см., например, определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 9 октября 2023 г. по делу №88-22526/2023, определение Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 28 ноября 2023 г. по делу №88-11409/2023).

\* \* \*

Мы будем рады ответить на ваши вопросы по данной тематике.



**Алёна Кучер**  
Старший партнер  
[Alyona.Kucher@kkmp.legal](mailto:Alyona.Kucher@kkmp.legal)



**Никита Мураев**  
Помощник юриста  
[Nikita.Muraev@kkmp.legal](mailto:Nikita.Muraev@kkmp.legal)



**Евгения Дружина**  
Помощник юриста  
[Evgenia.Druzhina@kkmp.legal](mailto:Evgenia.Druzhina@kkmp.legal)