
Актуальные вопросы законодательства для рынка коммерческой недвижимости

Вадим Коломников, юрист, заместитель
руководителя департамента недвижимости
«Дебевойз энд Плимpton ЛЛП»

15 сентября 2016 г.

**Debevoise
& Plimpton**

ТОП-5 юридических событий на рынке недвижимости в 2016 году

- **Новые правила системы регистрации недвижимости** (Федеральный закон от 03.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: в большинстве своем вступает в силу с 1 января 2017 г.)
- **Определена правовая природа и правила гражданского оборота машино-мест** (Федеральный закон от 17.06.2016 г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую гражданского кодекса РФ и отдельные законодательные акты РФ»: в большинстве своем вступает в силу с 1 января 2017 г.)
- **Реформа саморегулирования в строительстве** (Федеральный закон от 03.07.2016 г. № 372-ФЗ «О внесении изменений в ГрК РФ и отдельные законодательные акты РФ»: в большинстве своем вступает в силу с 1 июля 2017 года)
- **Новая система кадастровой оценки объектов недвижимости** (Федеральный закон от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»: в большинстве своем вступает в силу с 1 января 2017 года)
- **Изменения в Градостроительный кодекс РФ о проектной документации повторного использования** (Федеральный закон от 03.07.2016 г. N 368-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ»: вступил в силу с 1 сентября 2016 года)

Новые правила системы регистрации недвижимости

- 3 июля 2015 г. был принят Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» («**Закон о регистрации**»), который существенным образом реформирует текущие правила государственной регистрации. В большинстве своем Закон о регистрации вступает в силу с 1 января 2017 года
- Закон о регистрации объединит сведения, находящиеся в настоящий момент в Государственном кадастре недвижимости и Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Таким образом, будет создан **Единый государственный реестр недвижимости** («ЕГРН»), в который будут входить:
 - реестр объектов недвижимости (кадастр недвижимости);
 - реестр прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества;
 - реестр сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий;
 - реестровые дела;
 - кадастровые карты;
 - книги учета документов.
- Закон о государственной регистрации недвижимости должен способствовать унификации регистрации и кадастрового учета недвижимости, устранению противоречий между данными кадастра и реестра недвижимости, реализации принципов открытости и публичной достоверности реестра

Основные новеллы системы регистрации недвижимости (1)

- Важным нововведением является **отмена свидетельства о государственной регистрации прав**. Доказательством существования зарегистрированного права на объект недвижимости будет **Выписка из ЕГРН**, выдаваемая как в бумажной, так и электронной форме
- Указанная норма об отмене свидетельств о государственной регистрации прав внесена также в текущий Закон о регистрации прав на недвижимость и вступила в силу с 15 июля 2016 г. (*Федеральный закон от 03.07.2016 г. № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»*)
- Проводить кадастровый учет недвижимости и регистрировать права на нее будет один орган – Росреестр (его территориальные органы)
- Закон о регистрации допускает **одновременный кадастровый учет и регистрацию права**:
 - создание объекта недвижимости;
 - образование объекта недвижимости;
 - прекращение существования объекта недвижимости;
 - образование или прекращение существования части объекта недвижимости.
- В Законе о регистрации также установлены случаи, когда государственная регистрация прав осуществляется без одновременного кадастрового учета при условии наличия в ЕГРН сведений об объекте недвижимости. Н.: переход права на объект недвижимости; возникновение и прекращение обременений и ограничений и др.

Основные новеллы системы регистрации недвижимости (2)

- Существенным образом поменялся подход к отказу Росреестра в совершении регистрационных действий. По Закону о регистрации Росреестр сможет отказать в осуществлении регистрационных действий только, если в течение установленного законом срока нарушения, вызвавшие приостановление регистрационных действий, не были устранены
- В Законе о регистрации установлен **расширенный перечень оснований (55) для приостановления регистрационных действий** (многие из таких оснований ранее являлись основаниями для отказа в осуществлении регистрационных действий). Н.: непредставление необходимых документов; представление неподлинных или недостоверных документов и т.д.
- Законом о регистрации решена проблема «двойной продажи» объекта недвижимости: если есть первое заявление о регистрации, и по нему не принято решение о регистрации или об отказе в регистрации, то по второму заявлению в отношении того же объекта регистрация приостанавливается
- При осуществлении регистрационных действий **Росреестр проводит проверку законности поданных на регистрацию документов** и может отказать в регистрации, если документы-основания не соответствуют закону. Исключение – регистрация на основании нотариально удостоверенной сделки
- **Сокращаются сроки регистрации и кадастрового учета:**
 - общий срок кадастрового учета – 5 дней (вместо текущих 10);
 - общий срок регистрации прав – 7 дней (вместо текущих 10);
 - регистрация на основании нотариально удостоверенной сделки – не более 3 дней (в электронной форме – 1 день).

Практические вопросы оборота машино-мест

- До недавнего времени в законодательстве отсутствовало определение машино-места, не были определены правовая природа, особенности государственного кадастрового учета, а также правила гражданского оборота машино-мест
- В судебной практике, а также в практике различных территориальных управлений Росреестра существовало несколько подходов к определению правовой природы и государственной регистрации машино-мест:
 - **Машино-место определяется как недвижимая вещь** и в государственном кадастре недвижимости указывается как помещение. Позиция Минэкономразвития России: если машино-место отвечает критериям изолированности и обособленности от других помещений в здании или сооружении, то оно может быть учтено в качестве помещения (см. *Письмо Минэкономразвития России от 09.06.2011 г. № Д23-2475*);
 - Машино-место подлежит государственной регистрации как **часть недвижимого имущества**;
 - Машино-место **не признается недвижимой вещью**, а государственной регистрации подлежит **общая долевая собственность** на здание или помещение с определённой долей в праве собственности пропорционально размеру машино-места, находящихся в таких зданиях, помещениях. При этом порядок использования машино-мест может определяться соглашением собственников здания, помещения, в котором находятся машино-места, или решением суда об определении порядка пользования такими зданиями, помещениями;
 - **Машино-место считается общим имуществом здания** и не подлежит ни в каком виде государственной регистрации.

Законодательное регулирование природы и правил оборота машино-мест (1)

- 17 июня 2016 г. был принят Федеральный закон № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса РФ и отдельные законодательные акты РФ», который урегулировал большинство спорных вопросов, связанных с машино-местами (в большинстве своем вступает в силу с 1 января 2017 г.)
- В статью 130 ГК РФ в определение недвижимого имущества было добавлено, что **недвижимым имуществом признается также предназначенные для размещения ТС части зданий и сооружений (машино-места)**, если границы таких частей зданий или сооружений описаны в государственном кадастровом учете
- В Градостроительный кодекс РФ было введено понятие машино-места, под которым понимается предназначенная исключительно для размещения ТС индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в государственном кадастровом учете
- Основные признаки машино-места как недвижимого имущества:
 - целевое использование – только под размещение ТС;
 - часть здания или сооружения;
 - должно быть свободно или частично свободно от строительных или иных ограждающих конструкций;
 - границы подлежат отражению в государственном кадастровом учете.

Законодательное регулирование природы и правил оборота машино-мест (2)

- Правила кадастрового учета и регистрации машино-мест установлены в новом Законе о регистрации
- Местоположение машино-места устанавливается посредством графического отображения на плане этажа или части этажа здания либо сооружения (при отсутствии этажности у здания либо сооружения - на плане здания либо сооружения) геометрической фигуры, соответствующей границам машино-места
- Границы машино-места определяются проектной документацией либо закрепляются осуществляющим строительство лицом или правообладателем машино-места, включая нанесение на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами)
- Границы машино-мест на этаже (либо в здании или сооружении при отсутствии этажности) устанавливаются либо восстанавливаются путем определения расстояния от не менее двух точек, находящихся в прямой видимости и закрепленных долговременными специальными метками на внутренней поверхности строительной конструкции этажа, до характерных точек границ машино-мест, а также расстояний между характерными точками границ машино-мест
- Минэкономразвития РФ устанавливает минимально/максимально допустимые размеры машино-мест, которым должны соответствовать машино-места в здании/сооружении

Законодательное регулирование природы и правил оборота машино-мест (3)

- Установлены правила оборота и признания машино-мест, зарегистрированных до вступления в силу изменений о машино-местах
- Объект недвижимости, отвечающий требованиям машино-места (независимо от своего размера) и зарегистрированный в установленном порядке, признается машино-местом. При этом ранее выданные правоустанавливающие документы на такой объект сохраняют полную юридическую силу и не подлежат переоформлению. Правообладатель может подать в Росреестр заявление о приведении вида объекта в соответствие с требованиями законодательства
- В случае наличия зарегистрированной общей долевой собственности на машино-места правообладатель доли вправе осуществить выдел в натуре своей доли в части определения границ машино-места. При этом согласие иных собственников не требуется, если имеются соглашение между всеми собственниками либо решение общего собрания, определяющего порядок пользования имуществом, находящимся в долевой собственности
- Имущество, которое остается после выдела долей из общей долевой собственности и необходимое для прохода или проезда к машино-местам, является общим имуществом собственников помещений и (или) машино-мест

Иные изменения законодательства в сфере коммерческой недвижимости (1)

Принятый акт	Суть изменения
Федеральный закон от 03.07.2016 г. № 372-ФЗ «О внесении изменений в ГрК РФ и отдельные законодательные акты РФ» (реформа СРО) <i>Вступает в силу с 1 июля 2017 года, за исключением ряда положений</i>	- Членство в СРО станет обязательным требованием для выполнения инженерных изысканий, подготовки проектной документации, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства по договорам подряда, заключенным с застройщиком; техническим заказчиком; лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения; региональным оператором - Членство в СРО не требуется, если размер обязательств по договору строительного подряда не превышает 3 миллионов рублей Допуски к определенным видам работ отменяются - Технические заказчики – только юридические лица - члены СРО - Субсидиарная ответственность СРО по обязательствам своих членов по договорам подряда, заключённым с использованием конкурсных процедур
Федеральный закон от 02.06.2016 г. № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» Федеральный закон от 03.07.2016 № 351-ФЗ «О внесении изменений в ст. 24.1 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и ст. 42 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»	Со 2 июня 2016 г. сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми собственниками своих долей по одной сделке, подлежат нотариальному удостоверению, за исключением сделок по продаже земельных долей, которые с 4 июля 2016 г. нотариальному удостоверению не подлежат

Иные изменения законодательства в сфере коммерческой недвижимости (2)

Принятый акт	Суть изменения
Федеральный закон от 03.07.2016 г. № 368-ФЗ «О внесении изменений в ГрК РФ» <i>Вступил в силу с 1 сентября 2016 года</i>	- Предусмотрено использование проектной документации повторного использования («ПДПИ»): (i) получила положительное заключение экспертизы и (ii) может быть использована при подготовке проектной документации для строительства аналогичного по назначению и проектной мощности объекта - Вводится понятие «модифицированная проектная документация» («МПД»), в которую после получения положительного заключения экспертизы внесены изменения, не затрагивающие безопасность объекта - Подтверждением возможности использования МПД является заключение органа исполнительной власти или организации, проводивших экспертизу. Заключение будет необходимо для получения разрешения на строительство - Предполагается также создание единого реестра заключений экспертизы проектной документации
Федеральный закон от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» <i>В большинстве своем вступает в силу с 1 января 2017 года</i>	- Определением кадастровой стоимости будут заниматься не независимые оценщики, а бюджетные учреждения, которые будут осуществлять деятельность на постоянной основе и проводить оценку по единой методике - Оценка будет проводиться не чаще 1 раза в 3 года (в городах федерального значения – не чаще 1 раза в 2 года) и не реже 1 раза в 5 лет. В определенных случаях предусмотрена возможность проведения внеочередной кадастровой оценки

Законопроекты в сфере коммерческой недвижимости

Наименование/номер законопроекта	Предлагающееся изменение
№ 465407-6 Принят в первом чтении в декабре 2014 г. <i>В настоящее время обсуждения возобновились</i>	Предусматривается отказ от деления земель на категории и переход к территориальному зонированию. В границах территориальных зон регламентом использования территории будут предусматриваться один или несколько видов разрешенного использования земельных участков
Проект ФЗ «О внесении изменений в ГрК РФ и отдельные законодательные акты РФ» <i>Проводятся публичные обсуждения и антикоррупционная экспертиза</i>	Застройщику предоставляется возможность выполнять некоторые виды подготовительных работ до получения разрешения на строительство с момента заключения договора о проведении экспертизы проектной документации
№ 1028984-6 <i>Подготовка к первому чтению</i>	- Застройщики смогут строить коттеджные поселки по одному разрешению на строительство при условии, если коттеджный поселок будет являться малоэтажным жилым комплексом - Устанавливаются критерии малоэтажных жилых комплексов (н.: количество надземных этажей не более 3-х)

Судебная практика в сфере коммерческой недвижимости

Судебный акт	Позиция суда
Дело № А40-83845/2015 (ПАО «Вымпел-Коммуникации» против ПАО «Тизприбор»)	Изменение курсов валют не является изменившимся существенным обстоятельством (ст. 451 ГК РФ), с которым закон связывает возникновение права на изменение договора в судебном порядке, т.к. стороны, вступая в договорные отношения, должны были прогнозировать экономическую ситуацию, в том числе резкий рост курса доллара по отношению к рублю
Определение ВС РФ от 03.03.2016 г. по делу № 305-ЭС15-15053, А40-129910/2014	Изменение градостроительного законодательства, в связи с которым арендатор земельного участка лишается возможности использовать его в целях, которые были согласованы при заключении договора аренды, влечет возникновение у арендатора права требовать досрочного расторжения договора при недостижении соглашения о его изменении
Определение ВС РФ от 29.03.2016 г. по делу № 306-ЭС15-16624, А65-21934/2014	В договоре подряда стороны могут исключить право подрядчика на удержание результата работ (ст. 712 ГК), поскольку данная статья является диспозитивной в связи с отсутствием в ней явно выраженного запрета на установление сторонами иного условия

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

ВОПРОСЫ?

Контакты

Вадим Коломников

vgkolomnikov@debevoise.com

+7 495 956 3858