

Информационное письмо*

01.09.2020

АКТУАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О КЛЮЧЕВЫХ ИЗМЕНЕНИЯХ В РЕГУЛИРОВАНИИ ОТНОШЕНИЙ СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВА (ЛЕТО 2020 ГОДА)

За прошедшее лето было принято несколько ключевых нормативно правовых актов и судебных решений касающихся сферы недвижимости:

1. Кадастровая оценка: Изменение порядка оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости; Исправления ошибок при определении кадастровой стоимости¹:

1.1. Установление кадастровой стоимости в размере рыночной

Новые правила установления кадастровой стоимости (рассмотрения споров о кадастровой стоимости) будут применяться с **01.01.2023** (если решением субъекта РФ не будет установлена более ранняя дата):

Заинтересованное лицо сможет подать в бюджетное учреждение или МФЦ² заявление об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной в течение 6 месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта.

К заявлению должен быть приложен отчет об оценке рыночной стоимости объекта. Не могут быть использованы отчеты об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, если они были составлены работниками бюджетного учреждения, осуществляющего кадастровую оценку на территории субъекта РФ.

Решение в отношении заявления об установлении рыночной стоимости может быть оспорено в порядке административного судопроизводства (КАС). Одновременно с оспариванием решения бюджетного учреждения в суд может быть также заявлено требование об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

1.2. Исправление ошибок

Новые правила устранения ошибок будут применяться с **01.01.2021**:

Любые (не только заинтересованные) юридические и физические лица, а также органы государственной власти и местного самоуправления могут подать заявление об исправлении допущенных ошибок. Срок для подачи такого

¹ (Федеральный закон от 31.07.2020 № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»)

² Раньше это делали суд или специальная комиссия (если была создана в субъекте РФ).

заявления – 5 лет со дня внесения сведений в ЕГРН (в настоящее время срок не установлен, но кадастровая стоимость должна быть актуальной).

В случае пересчета кадастровой стоимости объекта недвижимости проводится проверка в отношении соседних, смежных, однотипных объектов недвижимости.

Если будет выявлено, что замечание к проекту отчета о кадастровой стоимости применимо к таким соседним, смежным, однотипным объектам, их кадастровая стоимость также пересчитывается.

Обращаем внимание, что очередная кадастровая оценка будет проводиться раз в 4 года (кроме городов федерального значения, Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, в которых такой срок может составить 2 года). Данные правила в отношении земельных участков будут действовать с **01.01.2022**, остальных объектов недвижимости – с **01.01.2023**.

Государственная кадастровая оценка единых недвижимых комплексов, предприятий как имущественных комплексов не проводится

2. Модернизация и расширение магистральной инфраструктуры; Новые правила в отношении государственной экологической экспертизы; Изъятия земельных участков:

2.1. Развитие магистральной инфраструктуры

Закон устанавливает особенности реконструкции и строительства объектов транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения в соответствии со Стратегией пространственного развития РФ, а также вспомогательных объектов (магистральная инфраструктура). Такими объектами, в том числе, могут быть автомобильные дороги общего пользования, мосты, элементы обустройства автомобильных дорог, объекты, предназначенные для взимания платы, объекты дорожного сервиса, транспортно-пересадочные узлы, морские и речные порты, объекты их инфраструктур, аэродромы и др. (перечень объектов утверждается Правительством РФ), далее по тексту – **«Объекты магистральной инфраструктуры»**.

Для модернизации и расширения Объектов магистральной инфраструктуры предусмотрены специальные правила, действующие до **31.12.2024**, в частности, в отношении:

- подготовки и утверждения документации по планировке территории, экспертизы проектной документации (результатов инженерных изысканий), их строительства, реконструкции и ввода в эксплуатацию;
- установления публичных сервитутов, изъятия земельных участков;

³ Федеральный закон от 31.07.2020 № 254-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях модернизации и расширения магистральной инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

- реконструкции и ремонта линейных объектов, предоставления водных объектов в пользование и др.

2.2. Государственная экологическая экспертиза

Отменена государственная экологическая экспертиза объектов капитального строительства на особо охраняемых природных территориях регионального и местного значения. В то же время для Байкальской природной территории, особо охраняемых природных территорий федерального значения государственная экологическая экспертиза заменена оценкой соответствия проектной документации (в рамках государственной экспертизы проектной документации), но только:

- Для Объектов магистральной инфраструктуры в соответствии со Стратегией;
- До 31.12.2024.

2.3. Вопросы изъятия и резервирования земельных участков

Документация по планировке территории Объектов магистральной инфраструктуры может быть утверждена несмотря на отсутствие сведений об Объектах магистральной инфраструктуры в утвержденных документах территориального планирования, хотя ранее по общему правилу документация по планировке территории должна была соответствовать документам территориального планирования.

Кроме того, теперь решение об изъятии, резервировании земельного участка также может быть принято в отсутствие сведений об объекте, для размещения которого требуется изъятие земельного участка, в документах территориального планирования (ранее действовало правило о необходимости наличия сведений в документах территориального планирования). При этом данное изменение касается не только строительства Объектов магистральной инфраструктуры, но и вообще всех объектов федерального, регионального или местного значения.

В результате в меньшей степени будут защищены интересы правообладателей земельных участков, которые ранее могли отслеживать подобные изменения благодаря находящимся в открытом доступе документам территориального планирования (в том числе планировать приобретение или продажу земельного участка, иные сделки с земельными участками и расположенными на них объектами недвижимости).

В настоящее время правообладателям земельных участков и заинтересованным в их приобретении лицам рекомендуется на регулярной основе просматривать информацию о проектах планировки территории, чтобы максимально заранее узнавать о планах резервирования, изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

3. Предоставление займов членам саморегулируемых организаций⁴:

В развитие новых положений Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» Правительством РФ были регламентированы отдельные условия предоставления саморегулируемыми организациями (СРО) займов своим членам.

До **01.01.2021** саморегулируемые организации вправе (но не обязаны)⁵ предоставлять займы из средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств (далее по тексту – «КФОДО») своим членам.

Установлено, что проценты по займу не могут превышать половины ключевой ставки ЦБ РФ⁶.

Поскольку заем является целевым, СРО осуществляет контроль за использованием заемных средств.

Более подробно следует проанализировать цели займа, а также критерии, которым должен соответствовать заемщик для получения займа.

Заемные средства могут быть потрачены на следующие **цели**:

- на выплату зарплаты работникам,
- на исполнение договоров подряда в соответствии с законодательством о публичных закупках (44-ФЗ, 223-ФЗ), а также в соответствии с законодательством о капитальном ремонте многоквартирных домов и участии в долевом строительстве многоквартирных домов (Постановление Правительства РФ № 615, ФЗ-214); а также
- на уплату вознаграждения банку за предоставление новой или внесение изменений в действующую гарантию, обеспечивающую договор подряда.

Под договорами подряда понимаются договоры подряда о подготовке проектной документации и (или) инженерным изысканиям, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства, по сохранению объектов культурного наследия, заключенные до **01.04.2020**.

К **основным критериям**, которым должен соответствовать заемщик, относятся:

- отсутствие задолженности по выплате заработной платы на 01.01.2020;

⁴ Постановление Правительства РФ от 27.06.2020 № 938 «Об утверждении Положения об отдельных условиях предоставления займов членам саморегулируемых организаций и порядке осуществления контроля за использованием средств, предоставленных по таким займам

⁵ Письмо Минстроя России от 15.07.2020 № 27298-ТК/02.

⁶ https://cbr.ru/hd_base/keyrate/

- отсутствие задолженности по уплате налогов, сборов, пеней, штрафов и процентов, подлежащих уплате в соответствии с законодательством РФ, превышающей 300 000 руб.;
- отсутствие заемщика в реестре недобросовестных поставщиков;
- наличие у заемщика плана расходования средств займа;
- наличие обеспечения обязательства (залог имущества стоимостью не менее 130% от суммы займа, или уступка права требования денежных обязательств по договорам подряда на 100% суммы займа, или поручительство третьих лиц).

Постановлением также установлен перечень документов, необходимых для получения займа, и требования к ним (например, трехсторонние соглашения между заемщиком, банками, в которых открыты его счета, и банком, в котором открыт спецсчет СРО⁷, о списании денег со счетов заемщика по требованию СРО); предельный срок предоставления займа; его предельные размеры и другие требования к предоставлению СРО займов своим членам.

4. Ключевые выводы судебной практики⁸:

Основные подходы, которые необходимо учитывать в практике в сфере недвижимости, включают в себя следующие:

- Лица, полностью внесшие паевой взнос за объект недвижимого имущества, приобретают право собственности на данный объект недвижимого имущества в полном объеме с момента внесения паевого взноса (п. 7);
- В случае необходимости уполномоченный орган осуществляет предоставление участка из неразграниченной государственной собственности органу власти, его территориальному органу, учреждению, казенному предприятию для использования в установленных целях. Такое предоставление является основанием для разграничения права и последующей регистрации права собственности на земельный участок соответствующего публично-правового образования (п. 22);
- Если на земельном участке из публичной собственности расположены здания, строения, сооружения нескольких собственников, такой участок не может быть предоставлен в единоличную собственность только одного из собственников объектов недвижимости. Сособственник, зарегистрировавший за собой право собственности на земельный участок в нарушение прав других сособственников, не вправе требовать с них уплаты арендной платы за пользование земельным участком (п. 25);

⁷ Счет, на котором размещены средства КФОДО.

⁸ Обзор судебной практики ВС РФ № 2(2020) (утв. Президиумом ВС РФ 22.07.2020)

- Если извещение об организации аукциона на продажу права аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства опубликовано до 1 марта 2015 г., передача прав и обязанности по договору аренды является допустимой (п. 26);
- По общему правилу, условие о наступлении срока исполнения обязанности по оплате встречного предоставления с момента наступления обстоятельства, относительно которого неизвестно наступит оно или нет, является действительным. При этом указанный момент считается наступившим по истечении разумного срока, в который данное обстоятельство должно было наступить, если иной срок не установлен законом, иным правовым актом или договором (п. 27);
- Если арендатор продолжил пользоваться имуществом и арендодатель не предоставил своевременно свои возражения, договор считается возобновленным на неопределенный срок (п. 2 ст. 621 ГК РФ). При этом к арендатору не могут быть применены установленные договором меры ответственности за нарушение обязанности по возврату имущества в связи с окончанием срока договора (п. 30);
- Акт приема-передачи имущества арендодателю не является единственным допустимым доказательством прекращения арендатором пользования арендуемой вещью. Если арендатор прекратил пользоваться имуществом, само отсутствие акта не может служить основанием для возобновления действия договора аренды на неопределенный срок (п. 31);
- Оценщик обязан возместить заказчику убытки, причиненные ненадлежащим оказанием согласованных услуг по оценке (п. 32).

** Настоящее информационное письмо подготовлено с целью разъяснения заинтересованным лицам отдельных положений законодательства, которые могут представлять особый интерес. Данное письмо не является юридическим заключением и не может заменять собой необходимость получения юридической консультации или заключения в конкретных практических ситуациях.*

Тексты публикаций являются объектом интеллектуальной собственности компании ООО "ВотерсОАГ" и охраняются законодательством РФ об авторском праве и смежных правах. Полное или частичное копирование, воспроизведение, тиражирование, каким-либо способом, в том числе и в электронном виде, не допускается.