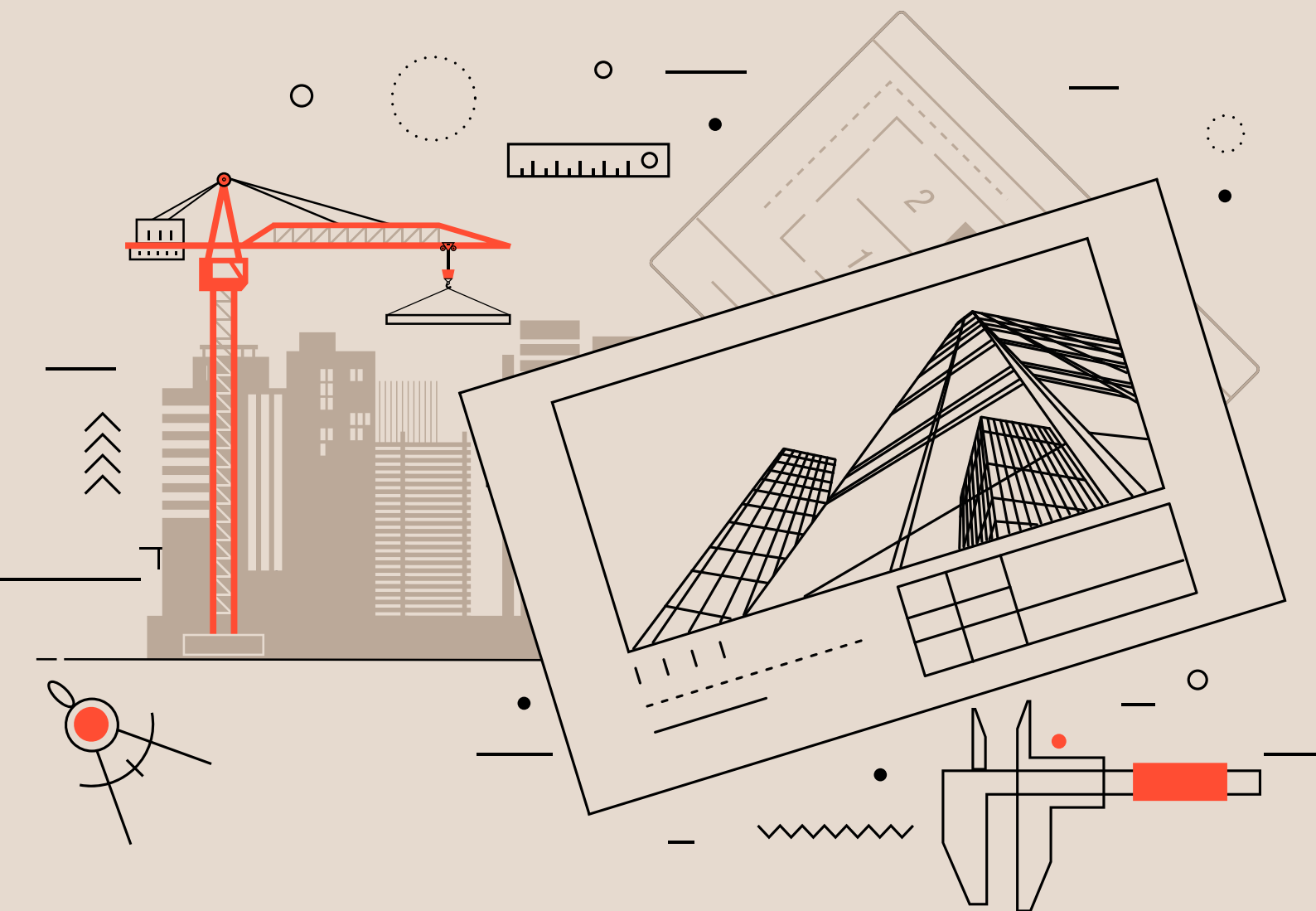


| АЛРУД



**Обзор основных изменений
законодательства и практики
в сфере недвижимости
и строительства за 2020 год**



Содержание

Меры поддержки арендаторов в связи с ограничительными мерами, введенными из-за коронавирусной инфекции	3
Верховный Суд РФ о возможности обязания арендатора к приемке арендуемого имущества	4
Развитие идеи добросовестности в спорах о правах на недвижимое имущество	5
Раскрытие в судебной практике принципов и положений законодательства о зонах с особыми условиями использования территорий (ЗООИТ)	5
Развитие позиции Верховного Суда РФ о соотношении правил землепользования и застройки и генерального плана	6
Практика Конституционного Суда РФ по вопросам, касающимся недвижимости	7
Позиция Верховного Суда РФ по вопросу правового режима общей инфраструктуры коттеджных поселков	8
Ключевые контакты	9





Глобальное распространение коронавирусной инфекции COVID-19 и принимаемые в этой связи меры со стороны государственных органов повлекли значительные экономические и правовые изменения, в том числе затрагивающие сферу недвижимости и строительства в России. При этом в 2020 году также были приняты важнейшие нормативные и судебные акты, регулирующие вопросы недвижимости, не связанные с коронавирусной инфекцией.

Эксперты [Практики недвижимости АЛРУД](#) провели анализ и выделили ключевые изменения законодательства и практики в сфере недвижимости и строительства в 2020 году, которые окажут влияние на ведение бизнеса в 2021 году.

Меры поддержки арендаторов в связи с ограничительными мерами, введенными из-за коронавирусной инфекции

Основным сюжетом 2020 года в области законодательства о недвижимости стали новеллы, связанные с поддержкой арендаторов. Многие из этих новелл сохраняют свою актуальность и в 2021 году, например, при рассмотрении судебных споров из договоров аренды.

Основным источником регулирования данных вопросов стала статья 19 Федерального закона от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций», которая предусмотрела следующие меры поддержки:

- Право арендатора на отсрочку арендной платы, требования к которой и условия применения были уточнены Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 № 439;

- Право арендатора требовать уменьшения размера арендной платы в случае невозможности пользоваться арендованным имуществом; и
- Право арендатора, относящегося к субъектам МСП, на односторонний отказ от договора аренды в случае отказа арендодателя от предоставления скидки по арендной плате¹.

В дальнейшем Верховным Судом РФ были выпущены разъяснения по основным вопросам применения данных мер поддержки². В частности, высшая судебная инстанция сделала следующие важные выводы:

- Отсрочка арендной платы может применяться автоматически в случае недобросовестных действий арендодателя;
- Отсутствие денежных средств может быть признано форс-мажорным обстоятельством, освобождающим от ответственности за неисполнение договора аренды;
- При определении величины уменьшения арендной платы по статье 19 суды должны учитывать размер, на который обычно снижается арендная плата в сложившейся ситуации.

¹ Такой отказ должен был быть заявлен до 1 октября 2020 года.

² «Обзор по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 1» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 21.04.2020); «Обзор по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 2» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.04.2020).





Материалы на тему

31.03.2020. Пандемия коронавируса: правовые последствия для арендных отношений

03.04.2020. Меры поддержки в связи с коронавирусной инфекцией: договоры аренды коммерческой недвижимости

10.04.2020. Условия предоставления отсрочки по арендной плате

28.04.2020. Как подготовиться к судебным спорам по договорам аренды?

09.06.2020. Право арендатора на односторонний отказ от договора аренды в связи с введением режима повышенной готовности

Рассматривая спор, суд сделал вывод, что при отказе арендатора от приемки помещения во владение или пользование обязание арендатора, который утратил интерес к аренде, о чем он известил арендодателя, к приемке помещений в судебном порядке в натуре противоречит существу обязанности арендатора принять помещение и положениям ст. 308.3 ГК РФ.

Недоступность такого способа защиты как обязание арендатора к приемке арендованного помещения требует разработки других механизмов защиты интересов арендодателя. В зависимости от ситуации, такими инструментами могут быть безотзывная доверенность, правила об одностороннем подписании передаточного акта или вмененной передаче арендуемого имущества.



Вебинары

27.03.2020. Эпидемия коронавируса: правовые последствия для арендных отношений

29.09.2020. Сделки с недвижимостью в условиях COVID-19: практические рекомендации и актуальная судебная практика



Материалы на тему

02.07.2020. Верховный Суд: арендатор не может быть понужден к приемке арендуемого имущества при утрате у него интереса в исполнении договора

16.09.2020. Статья для AEB Real Estate Monitor [язык: АНГЛИЙСКИЙ]

Верховный Суд РФ о возможности обязания арендатора к приемке арендуемого имущества

В определении Верховного Суда РФ от 26.06.2020 № 305-ЭС20-4196 была высказана позиция, которая имеет существенное значение для вопросов структурирования и исполнения договоров аренды недвижимого имущества.



Вебинар

08.12.2020. Сделки со складской недвижимостью: актуальные юридические вопросы и тенденции рынка, проведенный юридической фирмой АЛРУД совместно с Knight Frank





Развитие идеи добросовестности в спорах о правах на недвижимое имущество

2020 год начался с того, что в ст. 8.1 ГК РФ были включены положения, касающиеся добросовестности приобретателя недвижимого имущества. В частности, ГК РФ установил следующие принципы:

- Лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином.
- Приобретатель недвижимого имущества, полагавшийся при его приобретении на данные государственного реестра, признается добросовестным (статьи 234 и 302 ГК РФ), пока в судебном порядке не доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лица, от которого ему перешли права на него.

Введение таких презумпций должно было облегчить позицию собственника в исках об истребовании имущества и дать дополнительный комфорт при заключении сделок о приобретении недвижимости. На деле судебная практика Верховного Суда РФ существенно ограничила действие новых презумпций. Наиболее известным стало определение Верховного Суда РФ от 27.08.2020 № 305-ЭС20-4693 (1, 2, 3) по делу № А40-157934/2015. С точки зрения суда добросовестный приобретатель недвижимости должен:

- ознакомиться со всеми правоустанавливающими документами на недвижимость;
- выяснить основания возникновения у продавца недвижимого имущества права собственности на него;
- выяснить полномочия продавца на отчуждение имущества;

- выяснить реальную стоимость имущества;
- выяснить наличие или отсутствие споров относительно права собственности на имущество, в том числе проверяя банк решений арбитражных судов по кадастровому номеру или адресу здания;
- получить «полную» (бумажную), а не «краткую» (электронную) выписку из ЕГРН.

Подводя итог 2020 года, можно сделать вывод, что стандарт добросовестности, поддерживаемый российскими судами, стал более требовательным к поведению покупателя при проведении правовой проверки имущества перед сделкой.

i

Вебинар

29.09.2020. Сделки с недвижимостью в условиях COVID-19: практические рекомендации и актуальная судебная практика

Раскрытие в судебной практике принципов и положений законодательства о зонах с особыми условиями использования территорий (ЗООИТ)

Напомним, что еще в 2018 году был принят Федеральный закон от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», который предполагал реформы ЗООИТ. Основной идеей реформы было установление исчерпывающего перечня таких зон и обеспечение внесения всех таких зон в ЕГРН. Принимая во внимание, что эта работа требует времени, законом был предусмотрен переходный период регулирования таких зон и применения его отдельных положений к зонам, не внесенным в ЕГРН.





В Определении Верховного Суда Российской Федерации от 27.08.2020 № 306-ЭС20-6483 суд напомнил условия, при которых ЗОУИТ (в данном случае охранная зона объекта культурного наследия) подлежит применению независимо от того, внесена ли она в ЕГРН:

- если это предусмотрено законодательством, действовавшим на день установления зоны с особыми условиями использования территории,
- при условии, что установлено или утверждено описание местоположения границ такой зоны в текстовой и (или) графической форме или границы такой зоны обозначены на местности.

Важно отметить развитие практики Верховного Суда РФ по спорам о сносе зданий, построенных в зонах минимальных расстояний от промышленных газопроводов добросовестными застройщиками. В ряде дел (Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 18.08.2020 № 11-КГ20-4; Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 16.06.2020 № 4-КГ19-77; Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 23.06.2020 № 4-КГ20-15) суд со ссылкой на ст. 222 ГК РФ сделал вывод о том, что такие объекты не подлежат сносу при отказе от применения к таким спорам переходных положений закона № 342-ФЗ, которые предполагают, что такие объекты в определенных случаях могут быть снесены вне зависимости от добросовестности застройщика.

Развитие позиции Верховного Суда РФ о соотношении правил землепользования и застройки и генерального плана

В контексте развития и применения градостроительного законодательства в 2020 году особое место занимают два решения Верховного Суда РФ (Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного

Суда Российской Федерации от 21.10.2020 №42-КАД20-2-К4 и Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 12.08.2020 № 18-КАД20-10-К4).

В данных актах судом сделаны следующие важные выводы:

- генеральный план является документом долгосрочного планирования, определяющим назначение территорий, в частности, посредством установления функциональных зон и отображения планируемого размещения объектов местного значения поселения или городского округа;
- утверждение в документах территориального планирования границ функциональных зон не влечет за собой изменение правового режима земель, находящихся в границах указанных зон;
- положения генерального плана, определяющие принципиальное направление развития территории муниципального образования, применительно к вопросам строительства, носящим более узкий характер, напрямую не применяются, а реализуются посредством документации по планировке территории, а также принятия решений и совершения действий, указанных в части 1 статьи 26 ГрК РФ.

На базе этой логики суд сделал вывод о том, что при определении предельных параметров застройки земельного участка в рамках экспертизы проектной документации или выдачи разрешения на строительство действующие положения правил землепользования и застройки имеют приоритет над положениями генерального плана.





Практика Конституционного Суда РФ по вопросам, касающимся недвижимости

В 2020 году было вынесено несколько актов Конституционного Суда РФ по важным вопросам применения законодательства о недвижимости. Среди важнейших актов суда мы отметили следующие:

1 Постановление Конституционного Суда РФ от 26.11.2020 № 48-П касательно вопросов приобретения права на недвижимость в силу приобретательной давности, в котором суд пришел к выводам о том, что:

- знание давностного владельца об отсутствии у него права собственности на вещь не исключает приобретение собственности на эту вещь по давности. При этом вступление во владение должно произойти путем совершения внешне правомерных действий;
- презумпция государственной собственности на землю не может свидетельствовать о недобросовестности давностного владельца земельного участка, так как ставит в неравное положение частных лиц и публично-правовые образования³.

2 Постановление Конституционного Суда РФ от 12.11.2020 № 46-П по вопросу определения налога на имущество исходя из кадастровой стоимости, согласно которому:

- Конституция РФ не предполагает возможности определения налоговой базы по налогу на имущество организаций исходя из кадастровой стоимости здания (сооружения) исключительно в связи с тем, что один из видов разрешенного использования арендуемого налогоплательщиком

земельного участка, на котором расположено принадлежащее ему недвижимое имущество, предусматривает размещение торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания, независимо от предназначения и фактического использования здания (сооружения)⁴.

3 Постановление Конституционного Суда РФ от 16.10.2020 № 42-П по вопросу обоснованности административной ответственности за нецелевое использование земель. В данном акте суд пришел к выводу о том, что:

- практика судов о возможности привлечения к административной ответственности по ст. 8.8 КоАП РФ собственника (правообладателя) земельного участка в случае, когда он в дополнение к основному виду его разрешенного использования самостоятельно выбирает вспомогательный вид разрешенного использования без внесения соответствующей отметки в ЕГРН, не соответствует Конституции РФ.

i

Материалы на тему

09.11.2020. Конституционный Суд: часть 1 статьи 8.8 КоАП не соответствует Конституции Российской Федерации, поскольку порождает неопределенность в вопросе о необходимости внесения в ЕГРН вспомогательного вида использования земельных участков

16.09.2020. Статья для AEB Real Estate Monitor [язык: АНГЛИЙСКИЙ]

³ Данная позиция с нашей точки зрения является пересмотром практики ВС РФ и ВАС РФ (п. 16 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010) о невозможности приобретения по давности земельных участков, находящихся в государственной собственности.

⁴ Таким образом, суды и налоговые органы должны отказаться от формального критерия при решении вопроса о применимости кадастровой стоимости при определении налога. Налогоплательщик может доказывать в каждом конкретном случае, что налоговая база не должна определяться исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости.





Позиция Верховного Суда РФ по вопросу правового режима общей инфраструктуры коттеджных поселков

В 2020 году было вынесено важное определение Верховного Суда РФ⁵ по сложному вопросу о правовом режиме общей инфраструктуры коттеджных поселков. Верховный Суд по спору о взыскании неосновательного обогащения с собственника индивидуального жилого дома пришел к следующим выводам:

- К отношениям, которые возникают между собственниками индивидуальных жилых домов в коттеджных поселках, не применяется Федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», так как такие посёлки создаются для постоянного проживания граждан, а не ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства.
- Со ссылкой на постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 10 ноября 2016 года № 23-П ВС РФ указал на отсутствие в действующем законодательстве единого специального регулирования, посвященного правовому режиму имущества общего пользования собственников индивидуальных жилых домов⁶.
- Соответственно, при рассмотрении спора о взыскании неосновательного обогащения за услуги, связанные с обеспечением благоприятных и безопасных условий проживания граждан в поселке и надлежащим содержанием имущества общего пользования, суды должны:
 - рассматривать вопросы необходимости оказания каждой из таких услуг, связи между затратами на оказание таких услуг с правом собственника пользоваться принадлежащим ему имуществом и обязанностью его содержать;
 - установить, какими из услуг фактически пользовался собственник;
 - исследовать расходы на оказание соответствующих услуг на предмет экономической обоснованности и разумности;
 - соотнести сумму испрашиваемых денежных средств за такие услуги с размером обязательств других лиц, которым такие услуги оказаны.

⁵ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 06.10.2020 № 5-КГ20-107-К2.

⁶ Соответственно, приобретая индивидуальный жилой дом и земельный участок в коттеджном поселке, покупатель не становится собственником общего имущества поселка.



Ключевые контакты



Андрей Жарский

Партнер

Руководитель
Практики Недвижимость

andrey.zharskiy@alrud.com



Станислав Веселов

Старший консультант
Практики Недвижимость

sveselov@alrud.com



Алексей Калинин

Консультант
Практики Недвижимость

akalinkin@alrud.com

АЛРУД

Юридическая фирма АЛРУД
ул. Скаковая, д. 17, стр. 2, 6 эт.
Москва, Россия, 125040

Т: +7 495 234 96 92
+7 495 926 16 48

Е: info@alrud.com
alrud.com

Обращаем Ваше внимание на то, что данная брошюра была составлена на основе информации, полученной из открытых источников. Юридическая фирма АЛРУД и авторы данной брошюры не несут ответственность за последствия, возникшие в результате принятия решений на основе данной информации.