



Выпуск 9 | Обзор за III квартал 2019

Уважаемые коллеги!

Представляем вам Выпуск 9 Обзора новостей законодательства и судебной практики в области недвижимости.

Команда KPMG Law.



В выпуске:

1. [Новое в законодательстве и подзаконных нормативных актах](#)
2. [Законодательство](#)

1. Новое в законодательстве и подзаконных нормативных актах

1.1. Упрощен порядок совершения сделок с недвижимостью в долевой собственности

С 31.07.2019 г. нотариальное удостоверение больше не требуется при заключении сделки по отчуждению или ипотеке долей в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество, если сделка проводится одновременно со всеми собственниками. Если хотя бы один долевой собственник откажется принимать участие в сделке, остальным придется обратиться к нотариусу за надлежащим оформлением договора. При этом по желанию правообладателей любую сделку, как и прежде, можно будет удостоверить у нотариуса. Изменения в Федеральный закон [№ 218-ФЗ](#) внесены Федеральным законом [№ 76-ФЗ](#).

1.2. Изменения в сфере долевого строительства

В июне 2019 года в законодательство о долевом строительстве внесен очередной блок поправок, принятых в рамках перехода от прямого финансирования строительства за счет привлечения средств дольщиков к банковскому кредитованию. Ниже приведены наиболее существенные изменения в этой сфере.

- Договоры страхования или поручительства, заключенные в обеспечение исполнения обязательств застройщика, прекратили свое действие 27.06.2019 г., если на эту дату: (1) не наступил страховой случай и не предъявлено требование о выплате страхового возмещения (об исполнении обязательств по договору поручительства) либо нет соответствующего судебного решения, вступившего в силу; и (2) объект строительства не введен в эксплуатацию.
- До 1.10.2019 г. застройщики могли обратиться в контролирующий орган с заявлением о получении заключения о степени готовности проекта. На основании указанного заключения застройщики вправе достраивать свои объекты без использования счетов эскроу. Застройщик, которому разрешили достроить объект без счетов эскроу, обязан уплачивать взносы в компенсационный фонд. Размер взносов [по-прежнему составляет](#) 1,2% от цены каждого ДДУ.
- Если у застройщика есть объекты, которые он достраивает без счетов эскроу, и объекты, которые он возводит с использованием таких счетов, то при заключении ДДУ с их использованием действует ряд особенностей.
- В законе о долевом строительстве прямо предусмотрено, что ДДУ должны заключаться в отношении любых помещений в любых зданиях, а не только в отношении жилых помещений в многоквартирных домах. Возможность строительства иных объектов, помимо многоквартирных домов, включая гостиничные комплексы, путем заключения ДДУ признавалась и ранее судебной практикой, в том числе актами Верховного суда РФ (см., например, [Определение Верховного Суда РФ от 15.09.2015 г. по делу № 305-ЭС15-3617](#)). Теперь законодатель прямо закрепил данное положение в Федеральном законе № 214-ФЗ.
- Не требуется государственная регистрация уступки требования об уплате штрафных санкций.
- В ДДУ вместо способов обеспечения обязательств должны теперь указываться условия привлечения средств дольщиков (использование счетов-эскроу или уплата взносов в компенсационный фонд).
- В проектную декларацию нужно включать информацию о тех, кто входит в одну группу лиц с застройщиком.

Изменения внесены двумя федеральными законами: (1) Федеральным законом [№ 151-ФЗ](#); (2) Федеральным законом [№ 153-ФЗ](#), которые вступили в силу с 27.06.2019 г. (за исключением отдельных положений). Особенности применения ряда норм Федерального закона № 151-ФЗ разъяснены в [письме](#) Минстроя России № 24663-ВЯ/07.

1.3. Комплексные изменения законодательства в области градостроительной деятельности

В градостроительное и земельное законодательство были внесены существенные изменения, в частности: (а) скорректирован понятийный аппарат ГрК РФ (уточнено определение «красных линий»); (б) сокращены сроки продолжительности общественных обсуждений/публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки (ПЗЗ); (в) расширен перечень случаев, в которых не требуется проведение общественных обсуждений/публичных слушаний с целью внесения изменений в ПЗЗ; (г) правообладатели земельных участков наделены правом обращения за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (ППРС), если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения ППРС не более чем на 10%; (д) увеличен срок для принятия государственными органами решения об изъятии земельных

участков для государственных или муниципальных нужд, исчисляемый со дня утверждения проекта планировки территории (ППТ), предусматривающего размещение объектов регионального или местного значения; (е) закреплена возможность включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателя, земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для размещения коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и др.

Отдельно необходимо выделить установление годового срока для подачи застройщиком заявлений о внесении изменений в разрешение на строительство в случае приобретения застройщиком прав на земельный участок: (а) на основании соглашения о завершении строительства объекта незавершенного строительства и об исполнении застройщиком обязательств перед участниками долевого строительства, включенными в реестр пострадавших граждан; (б) в результате банкротства другого застройщика.

Изменения внесены Федеральным законом [№ 283-ФЗ](#), который вступил в силу 02.08.2019 г.

1.4. Добросовестный приобретатель – физическое лицо получит право на компенсацию от РФ за утрату жилого помещения

Госдума РФ приняла Федеральный закон [№ 299-ФЗ](#) о введении денежной компенсации для добросовестных покупателей жилых помещений, у которых такие помещения были истребованы (виндцированы) по ст. 302 ГК РФ.

Компенсация является однократной единовременной и выплачивается за счет казны РФ. Размер компенсации по выбору добросовестного приобретателя может исчисляться либо исходя из суммы реального ущерба, либо из кадастровой стоимости истребованной недвижимости. Требовать компенсации правообладатель сможет в судебном порядке, если в течение полугода ему не был возмещен ущерб причинителем вреда.

Федеральным законом [№ 299-ФЗ](#) предусмотрено также, что нормы о компенсации будут иметь обратную силу: в течение трех лет после вступления закона в силу те лица, у которых на основании вступившего в законную силу судебного акта было истребовано жилое помещение в собственность РФ, субъекта РФ или муниципального образования, смогут обратиться в суд с требованием о выплате компенсации.

Закон вступает в силу 01.01.2020 г.

1.5. Увеличен размер штрафа за эксплуатацию объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию

С 06.08.2019 г. вступило в силу [изменение](#) в ч. 5 ст. 9.5 КоАП РФ, в соответствии с которым за эксплуатацию объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию юридические лица несут административную ответственность в виде штрафа в размере от 500 000 до 1 000 000 рублей (ранее предельный размер штрафа составлял для организаций 20 000 рублей). Штраф подлежит наложению исключительно в случае, если для осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства требуется выдача разрешения на строительство.

1.6. Расширен перечень случаев, когда не требуется получать разрешение на строительство

Документ не требуется в случае строительства, реконструкции линий связи, а также сооружений связи, которые не являются особо опасными, технически сложными.

Дополнения внесены [Постановлением](#) Правительства РФ от 17.08.2019 г. № 1064.

1.7. Минсельхоз России усовершенствует правила надзора за землями с/х назначения

С 15.08.2019 г. вступили в силу [изменения](#) в Положение о государственном земельном надзоре, утвержденное Постановлением Правительства РФ от 02.01.2015 г. № 1. В соответствии с указанными изменениями Россельхознадзор будет осуществлять государственный земельный надзор в отношении земель с/х назначения с применением риск-ориентированного подхода. Минсельхоз России должен разработать в шестимесячный срок индикаторы риска нарушения обязательных требований, которые Россельхознадзор и его территориальные органы будут использовать в качестве основания для проведения внеплановых проверок при осуществлении земельного надзора в отношении земель с/х назначения.

Поправки внесены [Постановлением](#) Правительства РФ от 03.08.2019 г. № 1019.

1.8. Новый сервис Росреестра по получению выписок из ЕГРН

Росреестр [сообщил](#) о запуске нового сервиса по получению выписок из ЕГРН - <https://spv.kadastr.ru/>, который позволит сократить время выдачи сведений из ЕГРН до нескольких минут.

Также 16.08.2019 г. вступил в силу [приказ](#) Минэкономразвития России, которым уточнены и приведены в соответствие с законодательством формы выписок из ЕГРН.

▲ [Back to top](#)

2. Законодательство

2.1. Подготовлен проект нового порядка проверки застройщиков

Декабрьские [поправки](#) в Федеральный закон № 214-ФЗ предоставили полномочия Фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства проводить проверки финансово-хозяйственной деятельности застройщиков в целях оценки возможности исполнения застройщиком принятых обязательств перед участниками долевого строительства.

[Проектом](#) Постановления Правительства РФ, предложенным Минстроем в сентябре 2019 года, предусмотрен закрытый перечень оснований для проверки застройщиков: (1) проект долевого строительства реализуется на территории двух и более субъектов РФ; (2) застройщик заключил 1 000 и более ДДУ; (3) реализуемый проект строительства предусматривает ввод в эксплуатацию помещений и машино-мест общей площадью от 200 000 кв. м.; (4) опубликовано уведомление о намерении подать в суд заявление о признании застройщика банкротом.

Напоминаем, что Минстрой уже предлагал подобный [проект](#) Постановления Правительства РФ в мае 2019 года.

2.2. Упрощенный порядок изъятия у собственников неиспользуемых земель с/х назначения

Минсельхоз России подготовил [проект](#) изменений в Закон об обороте земель с/х назначения, в соответствии с которым планируется упростить правила изъятия неиспользуемых земель с/х назначения. Поправки предусматривают, что Россельхознадзору не потребуется подтверждать факт неиспользования земель в течение трех лет для обращения в суд с требованием об изъятии участков, как это предусмотрено сейчас.

Иные поправки касаются продажи изъятых участков на публичных торгах. Так, если участок непригоден для ведения сельского хозяйства и нужно провести культуртехническую мелиорацию, начальную цену земли смогут уменьшить не больше чем на 85%. Сейчас снижение допустимо максимум на 20%.

Публичное обсуждение законопроекта завершилось 5 сентября, но законопроект пока не был внесен в Госдуму РФ.

2.3. Совершенствование порядка применения приобретательной давности в качестве основания для возникновения права собственности на недвижимое имущество

Минэкономразвития России разработало проект изменений к ГК РФ и ЗК РФ в целях совершенствования порядка применения приобретательной давности в качестве основания для возникновения права собственности на недвижимое имущество.

В частности, [предлагается](#) в ст. 234 ГК РФ исключить упоминание о добросовестности владения, а также распространить возможность применения нормы о приобретательной давности для регистрации прав на все объекты недвижимого имущества, а не только на бесхозяйные вещи. Законопроектом предлагается ввести семилетний срок приобретательной давности для линейных сооружений, являющихся опасными производственными объектами и (или) необходимыми для оказания услуг населению. При этом общий срок приобретательной давности для иных объектов недвижимого имущества составит, как и раньше, 15 лет.

Согласно предлагаемым поправкам, срок приобретательной давности на недвижимое имущество, права на которое не зарегистрированы за гражданами или юридическими лицами, начинает течь с первого дня владения недвижимым имуществом. Сейчас срок начинает исчисляться не раньше, чем истечет срок исковой давности по требованиям об истребовании имущества из чужого незаконного владения в соответствии со ст. 301 и ст. 305 ГК РФ.

Минэкономразвития России разработало также [поправки](#) в ЗК РФ, регулирующие особенности приобретения в порядке приобретательной давности права собственности на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Так, новой статьей 25.1 ЗК РФ установлен перечень обстоятельств, при наличии одного из которых заинтересованными лицами не может быть приобретено право собственности на земельный участок в порядке приобретательной давности (например, если земельный участок является изъятым либо ограниченным в обороте или территорией общего пользования, а также если фактический владелец ранее привлекался к административной ответственности в связи с самовольным занятием земельного участка).

Поправки прошли общественное обсуждение, но пока не были внесены в Госдуму РФ.

2.4. Срок выдачи разрешения на строительство и градостроительного плана может быть сокращен

В Госдуму РФ внесен [проект](#) Федерального закона о внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ. Изменения предлагается внести в часть 11 статьи 51 и часть 6 статьи 57.3 Градостроительного кодекса РФ и сократить срок выдачи разрешения на строительство до пяти рабочих дней (вместо установленного срока в семь рабочих дней) и градостроительного плана до четырнадцати рабочих дней (вместо установленных двадцати рабочих дней). Предполагается, что поправки вступят в силу 01.01.2020 г.

2.5. Приставы получают доступ в квартиры граждан

Минюст России разработал [законопроект](#), согласно которому судебные приставы получают право осуществлять принудительный доступ в помещения в многоквартирном

доме при осуществлении надзора за соблюдением порядка осуществления переустройства и перепланировки, а также обслуживания и ремонта внутридомового (внутриквартирного) газового оборудования. Необходимо отметить, что такой доступ будет возможен лишь на основании судебного акта, вынесенного по заявлению жилищной инспекции в случае, если собственник два раза по истечении установленного срока откажется добровольно пустить инспекторов в квартиру.

Законопроект находится на этапе общественного обсуждения.

▲ [Back to top](#)

Контакты



Светлана Фонарева
Партнер,
Руководитель практики
по работе с компаниями
сектора недвижимости и
строительства,
КПМГ в России и СНГ
+7 (495) 937 44 77
SFonareva@kpmg.ru



Светлана Скрипник
Партнер,
Корпоративное
налогообложение,
Департамент
налогового и
юридического
консультирования,
КПМГ в России и СНГ
+7 (495) 937 44 77
SSkripnik@kpmg.ru



Алексей Абрамов
Директор,
Юридическая практика,
Департамент налогового
и юридического
консультирования,
КПМГ в России и СНГ
+7 (495) 937 44 77
alexeyabramov@kpmg.ru

kpmg.com/socialmedia



[Защита персональных данных](#) | [Ограничение ответственности](#)

В случае если вы хотите обратиться к нам с запросом об обновлении ваших контактных данных, их изменении или исключении из нашей рассылки, просьба направить его по адресу ru-fmcontactreviewer@kpmg.ru

Если у вас есть вопросы, пожалуйста, отправьте письмо по адресу contact@kpmg.com.

© 2019 АО «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации, член сети независимых фирм КПМГ, входящих в ассоциацию KPMG International Cooperative ("KPMG International"), зарегистрированную по законодательству Швейцарии.