

Обзор новостей в сфере недвижимости за 3 квартал 2021 года

Октябрь 2021 г.

Уважаемые коллеги!

Представляем вам очередной обзор новостей законодательства и судебной практики в области недвижимости за 3 квартал 2021 г.

Ключевой новостью являются системное изменение законодательства в области проектирования и строительства, а также совершенствование правил электронного взаимодействия застройщиков с органами власти.

В судебной практике следует отметить позицию КС РФ о значении записи о правах супруга в ЕГРН при истребовании имущества из чужого незаконного владения, а также позицию ВС РФ о правилах применения законодательства об оспаривании кадастровой стоимости.

Команда KPMG Law

В ЭТОМ ВЫПУСКЕ:

- | | | |
|---|--|---|
| 1 | Новости законодательства и подзаконных нормативных актов | 1 |
| 2 | Законопроекты и инициативы | 6 |
| 3 | Новости судебной практики и правоприменения | 7 |

1 Новости законодательства и подзаконных нормативных актов

1.1 Масштабные изменения Градостроительного кодекса РФ

1 июля 2021 г. в ГрК РФ были внесены существенные изменения, которые вступили в силу в период с июля по сентябрь 2021 года. Также некоторые нововведения вступают в силу в октябре 2021 года и январе 2022 года.

1.1.1 Установлены пределы допустимого расхождения проектируемой и фактической протяженности линейного объекта

Согласно новым **правилам** различие данных об указанной в техническом плане протяженности линейного объекта не более чем на пять процентов по отношению к данным о его протяженности, указанным в проектной документации и (или) разрешении на строительство, не является основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Стоит учитывать, что в случае расхождения данных о протяженности объекта более чем на пять процентов, уполномоченный орган должен отказать в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта. Если разрешение на ввод выдано с нарушением указанного правила, то орган регистрации обязан приостановить процедуру государственного кадастрового учета и государственной регистрации права на объект. Подробнее об этом см. **раздел 1.3.2** настоящего Обзора.

Изменения вступили в силу 12.07.2021 г.

1.1.2 Текущий ремонт может предусматривать замену и (или) восстановление строительных конструкций

Согласно новым **правилам** Правительство РФ должно утвердить случаи, когда проведение текущего ремонта зданий, сооружений может осуществляться с заменой и (или) восстановлением отдельных элементов строительных конструкций таких зданий, сооружений (за исключением элементов несущих строительных конструкций), элементов систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения таких зданий, сооружений.

Отметим, что к текущему ремонту обычно относят устранение мелких неисправностей, выявляемых в ходе повседневной эксплуатации, при котором объект практически не выбывает из эксплуатации, а его технические характеристики не меняются. Новое регулирование может удешевить процесс эксплуатации объектов капитального строительства, поскольку для проведения текущего ремонта, в отличие от капитального ремонта, не требуется подготовка проектной документации.

Изменения вступили в силу 12.07.2021 г.

1.1.3 Двукратно увеличена предельная разрешенная величина давления газа в линейном объекте, на который не требуется разрешение на строительство

Перечень объектов, для строительства, реконструкции которых не нужно получение разрешения на строительство, изложен в **НОВОЙ редакции**. По новым **правилам** разрешение на строительство не требуется при строительстве, реконструкции объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 1,2 мегапаскаля включительно. Ранее предельная величина давления составляла 0,6 мегапаскалей включительно.

Аналогичные изменения **внесены в постановление Правительства РФ** от 12.11.2020 г. № 1816.

Изменения вступили в силу 22.07.2021 г.

1.1.4 Определены особенности реконструкции и капитального ремонта линейных объектов при строительстве зданий, сооружений

ГрК РФ **дополнен** ст. 52.2, которая определяет порядок взаимоотношений между правообладателем линейного объекта и застройщиком (техническим заказчиком) в случае реконструкции и капитального ремонта линейного объекта в связи с новым строительством. Новые правила установили:

1) порядок выдачи технических требований и условий реконструкции, капитального ремонта линейного объекта; 2) существенные условия договора, который должен быть заключен между правообладателем и застройщиком (техническим заказчиком); 3) порядок согласования проектной документации реконструкции, капитального ремонта линейного объекта.

Если реконструкцию, капитальный ремонт линейного объекта осуществляет сам правообладатель, то застройщик (технический заказчик) должен обеспечить возмещение затрат на проведение работ. При этом порядок определения формы возмещения устанавливается Правительством РФ.

Изменения вступили в силу 01.09.2021 г.

1.1.5 Определен перечень мероприятий, осуществляемых в рамках реализации проекта по строительству

Новые правила заменили «исчерпывающий перечень процедур» в сфере строительства, который был определен Правительством РФ, на мероприятия по реализации проекта по строительству.

По новым **правилам** ГрК РФ проект по строительству состоит из перечня мероприятий, осуществляемых застройщиком, техническим заказчиком, уполномоченными органами власти и (или) иными организациями в соответствии с положениями ГрК РФ, в целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства, ввода такого объекта в эксплуатацию, а также государственной регистрации прав на него. Перечень этапов реализации проекта по строительству определен **ст. 5.2** ГрК РФ.

Исчерпывающий перечень сведений, материалов, согласований, необходимых при реализации этапов проекта по строительству утверждается Правительством РФ, при этом уполномоченные органы не имеют права требовать разрешений, заключений, документов, сведений, материалов и согласований, не предусмотренных **ст. 5.2** ГрК РФ.

Изменения вступили в силу 01.09.2021 г.

1.1.6 Изменения в генеральный план и правила землепользования и застройки могут быть внесены одновременно

Согласно новым **правилам** нормативными правовыми актами городов федерального значения может быть установлено, что подготовка изменений в генеральный план города федерального значения может осуществляться одновременно с подготовкой изменений в правила землепользования и застройки города федерального значения.

В этом случае допускается одновременное проведение публичных слушаний или общественных обсуждений по проектам, предусматривающим внесение таких изменений в указанные генеральные планы, правила землепользования и застройки.

Новые нормы должны существенным образом ускорить процесс внесения изменений в указанные документы.

Изменения вступили в силу 01.09.2021 г.

1.1.7 Новый порядок приема документов и направления уведомлений при реализации мероприятий по строительству

Изменения направлены на упрощение процедуры взаимодействия застройщиков (технических заказчиков) с уполномоченными органами при реализации мероприятий проекта по строительству.

Такие мероприятия, как выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию и направление уведомления о планируемом строительстве могут быть реализованы с помощью электронного взаимодействия через портал государственных и муниципальных услуг, через информационную систему обеспечения градостроительной деятельности, а также через единую информационную систему жилищного строительства.

Кроме того, изменения затронули порядок электронного взаимодействия при направлении заявления о выдаче градостроительного плана земельного участка, уведомлений об окончании строительства, о планируемом сносе и о завершении сноса.

Изменения вступили в силу 01.09.2021 г.

1.1.8 Упрощено строительство типовых объектов

Введен институт типовой проектной документации. Новое регулирование устанавливает, что типовая проектная документация станет частью единого реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства и будет представлять собой проектную документацию, предназначенную для многократного применения при создании аналогичных объектов капитального строительства.

Согласно ст. 48.2 ГрК РФ типовой может быть признана такая проектная документация, которая: 1) получила положительное заключение государственной экспертизы проектной документации; 2) была использована при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства, в отношении которого получено разрешение о его вводе в эксплуатацию и 3) признана таковой уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

При этом критерии, которым должна соответствовать типовая проектная документация, срок применения типовой проектной документации, порядок принятия решения о признании проектной документации типовой проектной документацией, порядок использования типовой проектной документации, в том числе порядок внесения в нее изменений, а также основания для исключения типовой проектной документации из единого государственного реестра заключений будут установлены Правительством РФ.

Изменения вступили в силу 01.10.2021 г.

1.1.9 Обнаружение захоронений – новое основание для изменений ПЗЗ в упрощенном порядке

Дополнен порядок и основания внесения изменений в ПЗЗ. Новым основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в ПЗЗ является обнаружение мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований. Такие изменения должны инициироваться органом местного самоуправления.

Важной особенностью нового основания является отсутствие необходимости проводить общественные обсуждения или публичные слушания. При этом внесение изменений в ПЗЗ осуществляется в течение шести месяцев с даты обнаружения захоронений.

Изменения вступают в силу 01.01.2022 г.

1.2 Изменения Земельного кодекса РФ

1.2.1 Запрещено оспаривать цену земельного участка отдельно от результатов торгов

По новым **правилам** цена земельного участка, установленная по результатам проведения торгов, не может быть оспорена отдельно от результатов самих торгов. Нововведение касается случаев продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по результатам проведения аукциона.

Изменения вступили в силу 01.07.2021 г.

1.2.2 Расширен список платежей, которые входят в определение платности землепользования

Статьей 65 ЗК РФ закреплен принцип платного землепользования. Раньше ЗК РФ предусматривал такие формы платы за использование земли, как земельный налог и арендная плата. Однако с 01.09.2021 г. Федеральным **законом** от 05.04.2021 г. № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» список платежей, которые входят в определение платности землепользования, стал открытым и предусматривает теперь в том числе иные платежи, установленные ЗК РФ.

Этим же федеральным законом был введен платеж за использование гражданами земельного участка без предоставления для размещения гаражей (статья 39.36-1 ЗК РФ).

Ждем иных нововведений в части установления платы за пользование земельными участками без предоставления.

Изменения вступили в силу с 01.09.2021 г.

1.3 Изменения в закон о государственной регистрации недвижимости

1.3.1 Установлен порядок выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости

29 июня 2021 г. вступили в силу **поправки** в Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ, которыми на органы исполнительной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления возлагается обязанность по проведению мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости. При этом, согласно **Информации** Росреестра, никаких действий со стороны самих правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости в связи с изменениями не потребуется.

В результате проведенных мероприятий уполномоченный орган подготавливает проект решения о выявлении правообладателя, который доводится до самого предполагаемого правообладателя. Последний вправе представить возражения.

Если в ходе проведения мероприятий выяснится, что ранее учтенный объект прекратил свое существование, уполномоченный орган должен обратиться в Росреестр с заявлением о снятии его с кадастрового учета, предварительно уведомив об этом правообладателя. При этом представление акта обследования не требуется. Снятие с государственного кадастрового учета осуществляется на основании подготовленного уполномоченным органом акта осмотра такого объекта без привлечения кадастрового инженера.

1.3.2 Внесены изменения в перечень оснований для приостановления кадастрового учета и процедуры регистрации прав

Новые правила введены в действие Федеральным **законом** от 11.06.2021 г. № 170-ФЗ и Федеральным **законом** от 01.07.2021 г. № 275-ФЗ. Они предусматривают, что орган регистрации прав может отказать в осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации при наличии следующих оснований:

- межевой план, технический план или карта-плана территории не соответствуют обязательным требованиям к точности и методам определения координат границ земельных участков и контуров объектов капитального строительства;
- при выполнении работ в целях подготовки межевого плана, технического плана или карты-плана территории не соблюдены требования к геодезическим работам и их результатам;
- указанная в разрешении на ввод, техническом плане площадь ОКС (нелинейного объекта) отличается более чем на пять процентов от площади, указанной в разрешении на строительство;

- указанная в разрешении на ввод, техническом плане протяженность линейного объекта (при условии, что основной характеристикой такого объекта является протяженность) отличается более чем на пять процентов от протяженности, указанной в разрешении на строительство;
- указанное в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию количество этажей, помещений (при наличии) и (или) машино-мест (при наличии) в здании, сооружении не соответствует аналогичным сведениям, указанным в техническом плане данного здания, сооружения.

Изменения вступили в силу в июле 2021 г.

1.3.3 Исключено требование о максимальном размере машино-мест.

С 28 октября 2021 г. вступают в силу отдельные положения Федерального **закона** от 30.04.2021 г. № 120-ФЗ, которыми вносятся изменения в Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ относительно максимального размера машино-места.

Напомним, что сейчас предусмотрен минимальный размер машино-мест - 5,3 на 2,5 метра, максимально допустимый - 6,2 на 3,6 метра.

Согласно пояснительной записке к **законопроекту** предложение об исключении требования о максимально допустимом размере машино-мест связано с многочисленными обращениями строительных организаций, а также многообразием транспортных средств, в отношении которых не установлены какие-либо размеры и габариты (в частности, сельскохозяйственная техника, транспортные и технические средства для инвалидов и т.д.).

1.3.4 Сроки госрегистрации многих ДДУ сократятся.

С 28 октября 2021 г. при личном обращении в Росреестр срок госрегистрации ДДУ со вторым и последующими дольщиками составит 5 рабочих дней со дня поступления соответствующего заявления, а если документы будут поданы в Росреестр в электронной форме, то договор регистрируются за 3 рабочих дня после даты их поступления. При подаче документов через МФЦ срок регистрации составит 7 рабочих дней с даты приема документов.

Сейчас срок госрегистрации любого ДДУ ограничен 7 рабочими днями с даты подачи документов напрямую в Росреестр. При их подаче через МФЦ он составляет 9 рабочих дней.

Изменения в Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ вступят в силу 28.10.2021 г.

1.4 Изменения в сфере долевого строительства в части урегулирования вопросов поддержки и защиты прав дольщиков

1 июля 2021 г. вступил в силу Федеральный закон от 01.07.2021 г. № 273-ФЗ, которым были внесены изменения в Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ и ЗК РФ.

Изменения посвящены урегулированию обязательств застройщиков перед участниками долевого строительства, в частности:

- фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства (далее – «Фонд»), принявший обязательства по завершению строительства проблемных объектов, вправе привлекать денежные средства дольщиков. При этом должны выполняться установленные для застройщиков условия, а именно: денежные средства дольщиков направляются на расчетный счет Фонда, открытый в уполномоченном банке в сфере жилищного строительства, и в отношении указанных средств осуществляется банковское сопровождение;
- Фонд вправе приобретать земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, в аренду без торгов для исполнения обязательств перед участниками долевого строительства. Условием предоставления участка без торгов является невозможность осуществления строительства на земельном участке, на котором строительство планировалось изначально;
- уточнен перечень оснований исключения проблемных объектов из Единого реестра проблемных объектов;
- арест и другие меры пресечения, наложенные на земельный участок под многоквартирным домом, больше не являются препятствием для регистрации прав участников долевого строительства.

1.5 Классификатор видов разрешенного использования земельных участков дополнен новым видом разрешенного использования

Росреестр внес изменения в классификатор видов разрешенного использования, в соответствии с которыми с 01.09.2021 г. в классификаторе появился

новый вид разрешенного использования земельного участка с кодом 2.7.2 «Размещение гаражей для собственных нужд». Данный вид разрешенного использования означает размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей / гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации.

В рамках внесенных изменений Росреестр также внес следующие уточнения по отдельным видам разрешенного использования, в частности:

- 1) код 4.7 «Гостиничное обслуживание» - из описания ВРИ исключено размещение иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них;
- 2) код 5.2.1 «Туристическое обслуживание» - исключено размещение иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.

1.6 Росреестр упрощает процедуру снятия с кадастрового учета объектов недвижимости, прекративших свое существование

В настоящий момент для снятия прекратившего существование объекта с учета необходимо подготовить специальный акт обследования с приложением ряда документов, среди которых: решение о признании объекта аварийным и подлежащим сносу, уведомление о завершении сноса объекта и иные документы.

На практике зачастую данные документы отсутствуют, что усложняет процесс снятия прекратившего существование объекта с кадастрового учета. Отсутствие документов, как правило, связано с тем, что объект недвижимости прекратил существование задолго до подготовки акта обследования. В результате на практике учет такого объекта приостанавливался, в связи с чем актуальные сведения о прекращении существования объекта не могли быть внесены в ЕГРН своевременно.

С учетом принятых Росреестром изменений в дальнейшем при подготовке акта обследования предоставление всех указанных выше документов не потребуется, если такие документы отсутствуют, при этом в акте обследования необходимо будет указать причину отсутствия документов. Обращаем внимание, что указанные нововведения вступят в силу с момента признания утратившим силу действующего в настоящий момент приказа Минэкономразвития об акте обследования.

2 Законопроекты и инициативы

2.1 Правительство РФ предложило урегулировать в законодательстве понятия таунхауса и многоквартирного дома

7 сентября 2021 г. в Госдуму внесен законопроект № **1246345-7**, в котором предусмотрено определение понятий «многоквартирный дом» и «дом блокированной застройки» (таунхаус) в ЖК РФ и ГрК РФ. Законопроект проходит первое чтение.

Согласно пояснительной записке данные изменения помогут более точно и полно регулировать жилищные и градостроительные правоотношения и возникающие спорные вопросы с правовой точки зрения.

Вместе с тем представляется, что закрепленный в законопроекте подход не в полной мере будет способствовать достижению заявленной цели.

Так, действующая редакция пункта 2 части 2 ст. 49 ГрК РФ одним из важнейших квалифицирующих признаков жилых домов блокированной застройки выделяет расположение его на отдельном земельном участке. В свою очередь, из предлагаемого законопроектом понятия «дом блокированной застройки» указанный признак исключен.

Квалифицирующим признаком многоквартирного дома предлагается определить наличие в нем общедомового имущества. Данная правовая конструкция, предусматривающая наличие общего имущества как квалифицирующего признака многоквартирного дома, не позволяет ответить на вопрос - а возможно ли наличие общего имущества собственников домов блокированной застройки и если да, то как ограничивать данные виды зданий.

Законопроектом также предусмотрены переходные положения, на основании которых собственникам блоков предоставляется право принять решение о разделе земельного участка, находящегося в общей долевой собственности. Вместе с тем в законопроекте отсутствуют требования к образованию земельных участков под домами блокированной застройки, предельным размерам, порядку приобретения прав на земельный участок под каждым домом блокированной застройки и пр.

Полагаем, что необходимо комплексное законодательное регулирование отношений, возникающих при возведении и эксплуатации домов блокированной застройки.

2.2 С 1 января 2023 года появится возможность получения нового вида выписки из ЕГРН об установленных в пользу отдельного лица ограничениях прав

В соответствии с **Информацией** Росреестра от 17.09.2021 г. такая выписка позволит заинтересованному лицу получить обобщенную информацию об установленных в его пользу ограничениях прав и (или) обременениях (таких как ипотека, аренда, рента и сервитут) на все объекты недвижимости. Получить такой вид выписки смогут только сами правообладатели и отдельные лица, определенные в Федеральном законе от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ.

2.3 Росреестр планирует развивать электронные сервисы

4 августа 2021 г. руководитель Росреестра **выделил** следующие инициативы Росреестра на перспективу 2021-2022 годов в сфере развития электронных сервисов: 1) с мая 2021 года выписки из ЕГРН о переходе прав, об основных характеристиках объекта и об объектах недвижимости можно получить через портал Госуслуг; до конца года планируется размещение всех видов выписок на портале; 2) в 2022 году планируется обеспечить возможность регистрации прав и кадастрового учета через портал Госуслуг; 3) регистрация договоров долевого участия и прав на квартиры перейдет в электронный формат для повышения оперативности регистрации; 4) до конца 2021 года планируется реализация на территории России пилотного проекта по электронной регистрации сделок на квартиры за 24 часа, что в 5 раз быстрее нормативного срока; в настоящий момент пилотный проект запущен в Московской области; 5) планируется развитие системы регистрации прав граждан по экстерриториальному принципу в любом регионе страны в любом МФЦ; 6) Росреестр продолжит осуществлять поиск земельных участков для вовлечения в оборот для целей жилищного строительства; сервис «Земля для стройки», размещенный на Публичной кадастровой карте, позволяющий получить информацию о таких землях, будет доступен во всех регионах до конца 2021 года.

Имплементация указанных инициатив позволит повысить оперативность реагирования на запросы, а также увеличить эффективность службы.

3 Новости судебной практики и правоприменения

3.1 КС РФ: не допускается истребование недвижимости у добросовестного приобретателя, полагавшегося на данные ЕГРН, если иск предъявлен бывшим супругом продавца, который не учел свои права в ЕГРН

КС РФ принял **Постановление от 13.07.2021 г. № 35-П** о конституционности положений ГК РФ о добросовестном приобретателе (**п. 1 ст. 302 ГК РФ**). По общему правилу невозможно истребовать имущество у добросовестного приобретателя, который приобрел имущество возмездно. При этом истребование допускается, если доказано, что имущество выбыло из владения собственника помимо его воли.

Из содержания спора следует, что квартира находилась в собственности бывших супругов, при этом в ЕГРН в качестве собственника был внесен лишь один из супругов. Квартира была продана одним из супругов третьему лицу, а позже перепродана заявителю. По иску второго супруга суды истребовали $\frac{1}{2}$ доли в праве на квартиру у добросовестного приобретателя (заявителя).

КС РФ отмечает: второй супруг не озаботился своевременным разделом квартиры и не внес в ЕГРН запись о своей собственности. При таких условиях нельзя считать, что имущество выбыло из владения второго супруга помимо его воли. Таким образом, после расторжения брака бывшим супругам следует своевременно вносить в ЕГРН данные о своих правах.

3.2 Опубликован **Обзор ВС РФ № 2 (2021)**, содержащий важные правила в сфере оборота недвижимости

Традиционно в обзоре ВС РФ обозначил тенденции судебной практики и позиции, которые должны быть учтены судами при разрешении споров. Ниже приведены самые важные позиции ВС РФ.

3.2.1 ВС РФ напомнил, какие правила необходимо применять при оспаривании кадастровой стоимости

ВС РФ разъяснил три важных правила определения закона, который подлежит применению при оспаривании кадастровой стоимости:

- если оспаривается кадастровая стоимость, определенная по **Закону** об оценочной деятельности, то применению подлежат правила **ст. 24.18** указанного закона;

- если оспаривается кадастровая стоимость, определенная по **Закону** о кадастровой оценке, то применению подлежат правила **ст. 22** Закона о кадастровой оценке;
- если субъект РФ перешел на правила определения кадастровой стоимости с помощью бюджетных учреждений, то применению подлежат правила **ст. 22.1** Закона о кадастровой оценке. В таком случае не имеет значение то, в соответствии с каким законом определена кадастровая стоимость.

3.2.2 Земельные участки, арендаторами которых является государственное унитарное предприятие-банкрот, не могут быть реализованы на торгах

ВС РФ напомнил, что не является оборотным активом земельный участок, переданный на праве аренды государственному унитарному предприятию. Запрет на передачу такой недвижимости иным хозяйствующим субъектам установлен Федеральным **законом** от 14.11.2002 г. № 161-ФЗ. В связи с этим суд не имеет права включать имущество в конкурсную массу.

3.2.3 Не является самовольной постройкой здание, возведенное в соответствии с уточненным (измененным) видом разрешенного использования

Не может быть признано самовольной постройкой здание, которое было возведено в соответствии с уточненным (измененным) видом разрешенного использования, если разрешение на строительство и разрешение на ввод в эксплуатацию соответствуют уточненным (измененным) видам разрешенного использования.

3.2.4 ВС РФ напомнил правила использования «ранее выданных» градостроительных планов

При решении вопроса об истечении срока действия градостроительного плана земельного участка судам следует руководствоваться положениями Федерального **закона** от 03.07.2016 г. № 373-ФЗ, которые определяют, что информация из градостроительных планов земельных участков, выданных до 01.07.2017 г., может быть использована для проектирования и строительства от трех до восьми лет даже в том случае, если срок использования информации из такого градостроительного плана не утвержден уполномоченным органом власти. В таком случае срок применения «ранее выданных» градостроительных планов следует исчислять с 01.01.2017 г.

3.3 Управляющий может получить сведения из ЕГРН о «добанкротной» недвижимости должника

Временный управляющий выяснил, что общество (должник) до начала банкротства продало недвижимость, но сведения о поступлении денег на счет должника отсутствовали. Руководитель должника не представил управляющему и документацию по сделкам. В связи с этим управляющий обратился в Росреестр с просьбой выдать копии договоров купли-продажи объектов недвижимости.

Однако Росреестр отказал, сославшись на то, что Росреестр не обязан предоставлять сведения о недвижимости, которая принадлежала должнику до возбуждения дела о банкротстве. Управляющий обратился в суд с требованием о признании незаконным решения Росреестра об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений из ЕГРН.

ВС РФ подтвердил право управляющего бесплатно получать копии любых документов, на основании которых в ЕГРН вносили сведения о недвижимости должника. Это касается не только объектов, которые сейчас в собственности должника, но и той недвижимости, которая ранее ему принадлежала, в том числе до возбуждения дела о банкротстве.

(Определение СКЭС ВС РФ от 03.08.2021 г. № 307-ЭС21-1939 по делу № А56-106643/2019)

3.4 ВС РФ конкретизировал позицию КС РФ о возможности изъять единственное жилье банкрота

Предприниматель был признан банкротом. В ходе банкротства он сменил место регистрации (с квартиры матери, в которой прожил 16 лет, на жилой дом) и просил исключить из конкурсной массы единственное жилье (жилой дом площадью 366,4 кв. м) и земельный участок (площадью 2 124 кв. м).

ВС РФ отправил дело на новое рассмотрение, указав, что первые две инстанции недостаточно исследовали обстоятельства дела. При этом ВС РФ детализировал позицию КС РФ о возможности обращать взыскание на единственное жилье. В частности, ВС РФ указал:

- приобрести замещающее жилье может не только кредитор, но и финансовый управляющий путем продажи имущества должника. При этом нельзя, чтобы право собственности на имеющийся дом прекратили раньше, чем возникнет право на замещающее жилье;
- нужно предусмотреть возможность прекратить торги по продаже жилья, если цена упала ниже той, при которой не пополнится эффективно конкурсная масса;

- если новое жилье покупает кредитор, он несет риски того, что выручка от продажи недвижимости банкротом не покроет затраты;
- вопрос о приобретении замещающего жилья нужно сначала вынести на обсуждение собрания кредиторов. Его созывает финансовый управляющий по своей инициативе либо по требованию кредитора или должника. Только после этого вопрос об ограничении исполнительского иммунитета передадут в суд.

(Определение СКЭС ВС РФ от 26.07.2021 г. № 303-ЭС20-18761 по делу № А73-12816/2019)

3.5 Расходы за содержание общедомового имущества МКД могут распространяться на собственника соседнего офисного здания

ТСЖ обратилось в суд с требованием к ООО – собственнику соседнего офисного здания об оплате задолженности за содержание общедомового имущества МКД. ТСЖ полагало, что МКД и офисное здание образуют единый жилой комплекс, в связи с чем ответчик должен нести расходы на содержание общего имущества.

При рассмотрении дела было установлено, что ООО имеет общее с МКД техническое помещение (центральный тепловой пункт), а также общие системы водо- и теплоснабжения. Суды трех инстанций отказались признавать на этом основании ООО обязанным нести расходы за содержание общедомового имущества, взыскав с ООО лишь задолженность за фактически оказанные коммунальные услуги.

ВС РФ отправил дело в суд первой инстанции для повторного рассмотрения с учетом следующих обстоятельств: (1) МДК и офисное здание изначально проектировались совместно; (2) МДК и офисное здание имеют общий адрес с различием в литерах; (3) ООО не переходило на отдельное водо- и теплоснабжение; (4) управлением, ремонтом и обслуживанием внутридомовых инженерных сетей и оборудования занимается ТСЖ; (5) протоколом собрания собственников помещений для ООО установлена пониженная плата за содержание и ремонт общего имущества, а также исключена плата за лифты, работу вахтера и др. Таким образом, при новом рассмотрении при совокупности перечисленных обстоятельств суд может признать ООО обязанным нести расходы на содержание общедомового имущества МДК.

(Определение СКЭС ВС РФ от 22.07.2021 г. по делу № 309-ЭС21-5387)

3.6 ВС РФ вновь указал на отсутствие обязанности контрагента по проверке перед совершением сделки того, является ли она крупной, и была ли она надлежащим образом одобрена

ВС РФ выразил позицию об отсутствии обязанности контрагента по проверке перед совершением сделки того, является ли она крупной. Ранее Пленум ВС РФ уже высказывал позицию в **Постановлении от 26.06.2018 г. № 27** о том, что, по общему правилу третье лицо не обязано перед совершением сделки проверять, является ли соответствующая сделка крупной для его контрагента, и была ли она надлежащим образом одобрена.

В рамках дела истец заявил требование о признании договора уступки права требования недействительным. При этом истец (единственный участник общества-цессионария) ссылался на то, что сделка была заключена с нарушением порядка получения согласия на ее совершение. Суды первой и апелляционной инстанций отказали в удовлетворении иска. Суд кассационной инстанции, в свою очередь, направил дело на новое рассмотрение, указав, в частности, на то, что суды нижестоящих инстанций не исследовали документы, имеющие значение для установления факта дачи истцом согласия на заключение сделки.

ВС РФ поддержал позицию судов первой и апелляционной инстанций, отказав в удовлетворении требования. В обоснование своей позиции ВС РФ указал, что контрагент не обязан проверять перед сделкой, является ли она крупной для другой стороны, и запрашивать соответствующие документы, а также на то, что для признания крупной сделки недействительной не требуется доказывать наличие ущерба обществу в результате совершения такой сделки.

(Определение СКЭС ВС РФ от 06.07.2021 г. № 302-ЭС21-2989 по делу № А74-9516/2019)

3.7 ВС РФ разъяснил, когда застройщик несет ответственность за несвоевременную передачу объекта после переноса срока

Поскольку застройщик вовремя не передал инвестору нежилые помещения в новом объекте, с него взыскали проценты до 13.08.2018 г. включительно. Позже (26.06.2019 г.) стороны подписали дополнительное соглашение, в котором установили новый срок передачи помещений и распространили действие этого правила на отношения с 14.08.2018 г.

Ссылаясь на нарушение застройщиком срока передачи, истец обратился в суд с иском о взыскании процентов за период с 14.08.2018 г. по 26.06.2019 г.

Тремя инстанциями в удовлетворении иска было отказано. Суды исходили из условий заключенного дополнительного соглашения, а также отмечали, что с ответчика уже были взысканы проценты по 13.08.2018 г. включительно.

ВС РФ с данными выводами не согласился и напомнил: по общему правилу договор можно изменить только на будущее время и такое изменение не освобождает стороны от ответственности за нарушение обязательств, возникших до такого изменения, если об ином не договорились отдельно. Если после истечения сроков окончания строительства и передачи объекта сторонами подписано соглашение об изменении указанных сроков, это не отменяет право стороны требовать неустойку за период с момента просрочки и до момента подписания такого соглашения, за исключением случая указания в нем об освобождении застройщика от ответственности.

Суды не проверили волю сторон на освобождение должника от ответственности, в связи с чем ВС РФ направил дело на новое рассмотрение.

(Определение СКЭС ВС РФ от 02.09.2021 г. № 305-ЭС21-8792 по делу № А40-339710/2019)

Контакты КПМГ



Алексей Абрамов

Партнер,
Юридическая практика КПМГ
alexeyabramov@kpmg.ru



Марина Тартаковская

Старший юрист,
Юридическая практика КПМГ
mtartakovskaya@kpmg.ru



Светлана Шлюнько

Старший юрист,
Юридическая практика КПМГ
sshlyunko@kpmg.ru



Татьяна Бовсуновская

Юрист,
Юридическая практика КПМГ
tbovsunovskaya@kpmg.ru

kpmg.ru

Информация, содержащаяся в настоящем документе, носит общий характер и подготовлена без учета конкретных обстоятельств того или иного лица или организации. Хотя мы неизменно стремимся представлять своевременную и точную информацию, мы не можем гарантировать того, что данная информация окажется столь же точной на момент получения или будет оставаться столь же точной в будущем. Предпринимать какие-либо действия на основании такой информации можно только после консультаций с соответствующими специалистами и тщательного анализа конкретной ситуации.

Юридические услуги не предоставляются аудиторским клиентам, зарегистрированным в Комиссии по ценным бумагам и биржам США, а также в случаях, когда оказание таких услуг запрещено законом.

© 2021 г. КПМГ. КПМГ означает АО «КПМГ», ООО «КПМГ Налоги и Консультирование», компании, зарегистрированные в соответствии с законодательством Российской Федерации, и КПМГ Лимитед, компанию, зарегистрированную в соответствии с Законом о компаниях (о. Гернси), 2008 г., участников глобальной организации независимых фирм КПМГ. Все права защищены. Подробная информация о структуре глобальной организации КПМГ доступна на странице home.kpmg/governance

КРМГ и логотип КРМГ являются товарными знаками, используемыми по лицензии участниками глобальной организации независимых фирм КПМГ.