



АДВОКАТСКОЕ  
БЮРО

ЕГОРОВ  
ПУГИНСКИЙ  
АФАНАСЬЕВ  
И ПАРТНЕРЫ



Информационный бюллетень

# ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО О НЕДВИЖИМОСТИ

Выпуск 2 – февраль 2014 года



Уважаемые читатели!

Настоящий информационный бюллетень продолжает серию публикаций практики недвижимости и строительства Адвокатского бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», в которых мы знакомим вас с основными правовыми новостями нашей отрасли.

Мы надеемся, что бюллетень будет хорошим ориентиром в море изменений российского законодательства.

Будем рады любым комментариям и предложениям, направленным на улучшение качества данного информационного материала.

С наилучшими пожеланиями,

Практика недвижимости и строительства  
АБ «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры»



## СОДЕРЖАНИЕ

I. НОВОЕ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ.....	4
II. ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ .....	6
III. ЗАКОНОПРОЕКТЫ.....	8
Практика недвижимости и строительства Бюро.....	9



# I. НОВОЕ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

## 1.1. Налог на имущество в отношении торговых, офисных и ряда иных объектов недвижимости будет рассчитываться в соответствии с их кадастровой стоимостью.

Изменения распространяются на следующие объекты:

- (1) административно-деловые и торговые центры (комплексы) и помещения в них;
- (2) офисные, торговые помещения, объекты общественного питания и бытового обслуживания в соответствии с их назначением или фактическим использованием;
- (3) объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не относящиеся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства.

Налоговая база будет определяться исходя из кадастровой стоимости и в том случае, если не менее 20% объекта предназначены или фактически используются для размещения торговых, офисных объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания.

Рассматриваемое правило будет применяться и к любому отдельно стоящему зданию (строению, сооружению), расположенному на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения.

Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации обязан ежегодно утверждать и публиковать в сети Интернет перечень объектов недвижимости, в отношении которых налог начисляется в соответствии с кадастровой стоимостью.

Законом также устанавливаются предельные ставки налога, применяемые к налоговой базе, определяемой как кадастровая стоимость объектов:

- для Москвы в 2014 году - 1,5 процента, в 2015 году - 1,7 процента, с 2016 года - 2 процента;
- для иных субъектов Российской Федерации в 2014 году - 1,0 процента, в 2015 году - 1,5 процента, с 2016 года - 2 процента.

Федеральный закон от 02.11.2013 № 307-ФЗ «О внесении изменений в статью 12 части первой и главу 30 части второй Налогового кодекса Российской Федерации».

## 1.2. Введена административная ответственность за незаконное предоставление земельного или лесного участка либо водного объекта, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также за необоснованный отказ в их предоставлении.

Соответствующие изменения внесены в ст. 19.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях. Ранее закон предусматривал ответственность лишь за нарушение сроков рассмотрения соответствующих заявлений и сокрытие информации о наличии свободного земельного фонда.

Федеральный закон от 02.12.2013 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях».

## 1.3. Установлен минимальный срок (три года) аренды земельных участков земель сельскохозяйственного назначения.

Федеральный закон от 02.12.2013 № 327-ФЗ «О внесении изменений в статьи 9 и 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и статью 22



Федерального закона “Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации”».

- 1.4. Из состава особо охраняемых природных территорий исключены территории традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока, а также земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

Федеральный закон от 28.12.2013 № 406-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон “Об особо охраняемых природных территориях” и отдельные законодательные акты Российской Федерации».



## II. ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

- 2.1. Предоставление земельного участка по процедуре предварительного согласования места размещения объекта не производится, если для территории городского или сельского поселения утверждены правила землепользования и застройки, включая градостроительные регламенты, а также проекты планировки и межевания территории соответствующего элемента планировочной структуры.**

В этом случае земельные участки подлежат предоставлению исключительно на торгах и только для строительства объектов, предусмотренных проектом планировки и межевания.

*Постановление Президиума ВАС РФ от 02.07.2013 № 1633/13 по делу № А75-2235/2012.*

- 2.2. Приобретатель земельного участка не может быть признан добросовестным, если он знал о незаконности предшествующей приватизации земельного участка.**

Спорный земельный участок был отчужден в частную собственность на основании акта, который впоследствии признан недействительным судом. Последний приобретатель земельного участка о таких обстоятельствах знал.

Суд признал, что в этом случае приобретатель земельного участка не может быть признан добросовестным, и иск публичного собственника об истребовании земельного участка подлежит удовлетворению.

*Постановление Президиума ВАС РФ от 11.06.2013 № 15297/12 по делу № А65-22338/2011.*

- 2.3. Договором подряда может быть установлена ответственность в виде неустойки за несоблюдение подрядчиком требований нормативно-правовых актов.**

Несмотря на предписания уполномоченных органов, подрядчик не исполнил предусмотренные законодательством требования по обеспечению безопасности дорожного движения при ремонте дорог. Заказчик обратился с требованием о взыскании за это нарушение неустойки, предусмотренной договором подряда.

ВАС РФ обратил внимание, что положениями ст. 751 Гражданского кодекса Российской Федерации на подрядчика возлагается обязанность по соблюдению требований закона и иных правовых актов об охране окружающей среды и о безопасности строительных работ. Соответственно, исполнение данной обязанности может быть обеспечено условием об уплате неустойки в пользу заказчика.

*Постановление Президиума ВАС РФ от 09.07.2013 № 1488/13 по делу № А40-9231/12-69-84.*

- 2.4. Земельный участок под объектами недвижимости, принадлежащими на праве собственности Российской Федерации, является федеральной собственностью в силу закона независимо от последующего фактического разрушения указанных объектов.**

Территориальное управление Росимущества обратилось с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка, на котором располагались здания, находящиеся в собственности Российской Федерации.

Местная администрация отказала в утверждении схемы, сославшись на фактический снос большей части зданий, и предложила управлению определить границы земельного участка только в части, занятой единственным сохранившимся зданием.



Суд указал, что земельный участок под объектами недвижимости, принадлежащими на праве собственности Российской Федерации, является федеральной собственностью в силу закона независимо от фактического разрушения указанных объектов. При этом статья 36 Земельного кодекса Российской Федерации о преимущественном праве собственника объектов недвижимости на приобретение лишь земельных участков, занятых этими объектами и необходимых для их использования, применению не подлежит.

*Постановление Президиума ВАС РФ от 08.10.2013 № 4995/13 по делу № А51-15719/2011.*

- 2.5. В случае отказа органа местного самоуправления в предоставлении земельного участка для строительства объекта отсутствуют основания для взыскания с инвестора взноса на развитие инженерной инфраструктуры города.**

Администрация муниципального образования заключила с обществом инвестиционный контракт на строительство объекта на муниципальных землях. Впоследствии администрация отказала в предоставлении земельного участка для завершения строительства, так как он находится на лесных землях, но обратилась с требованием об уплате взноса на развитие инженерной инфраструктуры города. Суд отказал в удовлетворении требования администрации, сославшись на отсутствие доказательств исполнения инвестиционного контракта.

*Постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 № 4606/13 по делу № А75-4586/2011.*

- 2.6. Отсутствие государственной регистрации права собственности на объект недвижимости само по себе не является основанием для признания его бесхозным.**

Общество приобрело здание по договору купли-продажи и лишь спустя несколько лет обратилось с заявлением о государственной регистрации перехода к нему права собственности на него.

В связи с тем, что на момент поступления заявления муниципального образования о постановке спорного здания на учет как бесхозного регистрирующий орган обладал сведениями о притязаниях общества на здание, суд признал, что основания для признания спорного здания бесхозным и постановки его на учет в качестве такового отсутствовали.

*Постановление Президиума ВАС РФ от 02.07.2013 № 1150/13 по делу № А76-24747/2011.*

- 2.7. Рассматривая отдельный спор, ВАС РФ признал, что земельный участок, расположенный в водоохранной зоне водного объекта, относящегося к федеральной собственности, также является федеральной собственностью.**

Установив, что земельный участок, предоставленный предпринимателю в аренду администрацией муниципального образования, расположен в водоохранной зоне Азовского моря, суды отнесли участок к федеральной собственности.

Напомним, в соответствии со ст. 8 Водного кодекса Российской Федерации, все водные объекты находятся в собственности Российской Федерации (федеральной собственности), за исключением прудов и обводненных карьеров, расположенных в границах земельного участка, принадлежащего на праве собственности субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию, физическому лицу, юридическому лицу, которые находятся соответственно в собственности субъекта Российской Федерации, муниципального образования, физического лица, юридического лица, если иное не установлено федеральными законами.

*Определение ВАС РФ от 17.09.2013 № ВАС-12474/13 по делу № А32-13524/2012.*



### III. ЗАКОНОПРОЕКТЫ

**Минэкономразвития России подготовило законопроект, предусматривающий разрешительный порядок совершения сделок с российской недвижимостью для иностранных юридических лиц и российских юридических лиц с иностранным участием.**

Разрешения необходимо будет получать при совершении сделок, связанных с возникновением либо переходом права собственности или права пользования в отношении российской недвижимости.

В выдаче разрешения на совершение сделки с объектами недвижимого имущества может быть отказано только в случае, если приобретение заявителем права собственности или права пользования на объект недвижимого имущества создаст (или может создать) угрозу безопасности Российской Федерации.

Действие закона не будет распространяться, в частности, на сделки, связанные установлением контроля иностранных инвесторов над российскими хозяйственными обществами либо направленными на установление обременений объектов недвижимого имущества.

*Проект Федерального закона «Об особенностях совершения сделок с недвижимым имуществом иностранными лицами и внесении изменений в Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».*



## Практика недвижимости и строительства Бюро

Многолетний опыт сопровождения крупных сделок и масштабных проектов в области недвижимости и строительства – то, что отличает нашу практику, насчитывающую более 20 юристов в офисах фирмы в СНГ. Наши знания и богатый опыт в этой области сочетаются с международным подходом и глубоким пониманием рынка недвижимости, правовых реалий и принципов работы регулирующих органов в каждой юрисдикции нашего присутствия. Наша команда объединяет опытных юристов и экспертов с многолетним опытом работы в органах, уполномоченных распоряжаться государственным имуществом.

Мы осуществляем юридическое, финансовое и налоговое структурирование сделок с недвижимостью, а также обладаем опытом в осуществлении их государственной регистрации. Наши юристы также осуществляют правовое сопровождение согласования и заключения сделок (например, купли-продажи, передачи права и аренды зданий, площадок, сооружений, строений, помещений и земельных участков), а также договоров залога и других залоговых соглашений.

В нашем активе – большое количество проектов в области недвижимости. Мы сопровождали строительство ряда крупных объектов, в том числе промышленных предприятий, олимпийской инфраструктуры, крупных объектов коммерческой недвижимости (включая офисную, торговую, гостиничную, складскую и т.д.) и жилой недвижимости. Выступая в интересах архитектурных, инжиниринговых и строительных компаний, мы консультируем по всем аспектам реализации проектов, начиная со стадии участия в публичном тендере, включая аспекты составления и обсуждения договоров подряда (в том числе по модели ФИДИК), финансирования и сопровождения проектов.

Оказывая юридическое сопровождение в ходе реализации девелоперских проектов, мы проводим комплексный правовой аудит (legal due diligence of development project — L3DP), позволяющий выявить и минимизировать проектные риски. L3DP включает анализ прав на объекты недвижимости, порядка эксплуатации и управления этими объектами, а также предлагаемых контрагентами схем и способов участия в проекте. Мы также сопровождаем клиента на всех стадиях реализации проекта, начиная с подготовки протокола о намерениях и заканчивая регистрацией прав на объекты недвижимости и определением порядка управления ими.

Мы обеспечиваем правовую поддержку работы клиентов с подрядными организациями и госорганами, в том числе в рамках заключения и реализации соглашений, связанных с инвестированием в строительство и реконструкцию объектов недвижимости. Мы помогаем разрешить сложные земельные вопросы и, в случае необходимости, отстаиваем интересы клиентов в судах.

### Наши услуги:

- 1 проведение due diligence и сопровождение сделок с объектами недвижимости и имущественными комплексами;
- 1 структурирование и сопровождение девелоперских (Greenfield) и редевелоперских (Brownfield) проектов;
- 1 урегулирование нестандартных земельных отношений, включая оформление прав на намывные территории;
- 1 разработка и сопровождение заключения комплексных контрактов строительного подряда объектов недвижимости и управление строительством по стандартам ФИДИК («Белая», «Оранжевая» и другие книги).



## КЛЮЧЕВЫЕ КОНТАКТЫ



### Андрей ВОРОБЬЕВ

Руководитель практики недвижимости и строительства  
АБ «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры»

[andrey\\_vorobyev@epam.ru](mailto:andrey_vorobyev@epam.ru)

[www.epam.ru](http://www.epam.ru)



### Юрий САВВИН

Партнер  
АБ «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры»

[yuri\\_savvin@epam.ru](mailto:yuri_savvin@epam.ru)

[www.epam.ru](http://www.epam.ru)



### Елена ГАВРИЛИНА

Советник  
АБ «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры»

[elena\\_gavrilina@epam.ru](mailto:elena_gavrilina@epam.ru)

[www.epam.ru](http://www.epam.ru)

## Подписка и отказ от подписки

Вы получили этот бюллетень, так как данная тематика может представлять для вас интерес. Если данная информация была направлена вам по ошибке, приносим извинения и просим направить отказ от рассылки.

Чтобы отказаться от получения рассылок «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры» об изменениях в законодательстве, пожалуйста, ответьте на это письмо с темой **Unsubscribe**.

Для включения нового адресата в число получателей рассылки необходимо ответить на это письмо с темой **Subscribe**.