



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

С ПРОШЛОГО ГОДА ДОЛЖНИК МОЖЕТ ЛИШИТЬСЯ СВОЕГО ЕДИНСТВЕННОГО ЖИЛЬЯ: ПОЯВИЛАСЬ ПРАКТИКА ОБМЕНА РОСКОШНОГО (ИЗЛИШНЕГО) ЖИЛЬЯ НА МЕНЕЕ ДОРОГОСТОЯЩЕЕ

ПОДВИЖКИ НА БАЗОВОМ УРОВНЕ

К НАИБОЛЕЕ ЗАМЕТНЫМ РЕФОРМАМ 2021 ГОДА В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ ЭКСПЕРТЫ ОТНОСЯТ МАСШТАБНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОН О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ, СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПОЛОЖЕНИЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА, А ТАКЖЕ ПРИНЯТЫЕ ПОД КОНЕЦ УХОДЯЩЕГО ГОДА ИЗМЕНЕНИЯ В ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС О НЕДВИЖИМЫХ ВЕЩАХ. О ПРОИЗОШЕДШИХ НОВОВВЕДЕНИЯХ И НЕ ДОВЕДЕННЫХ ДО УМА ЗАКОНОПРОЕКТАХ — В МАТЕРИАЛЕ КОРРЕСПОНДЕНТА ВГ МАРИНЫ КОВАЛЕВОЙ.

В прошлом году законодателем была предпринята попытка упростить кадастровый учет и регистрацию прав, а также сократить сроки прохождения данных процедур. «К примеру, до одного рабочего дня сокращен срок передачи запросов из МФЦ в орган регистрации прав. Изменения в закон о регистрации также затронули многие вопросы, которые ранее были предметом споров. Например, новые правила допускают возможность зарегистрировать права на объект незавершенного строительства при истечении срока аренды, если срок разрешения на строительство не истек. До внесения данных изменений застройщики нередко оказывались в безвыходной ситуации при истечении срока прав на землю», — объясняет Юрий Нефедов, старший юрист практики недвижимости и строительства АБ «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры».

В Градостроительном кодексе появилось понятие рабочей документации, а также были определены случаи, когда изменение рабочей документации не допускается без корректировки проектной документации. Ранее данные вопросы нередко являлись предметом споров в рамках исполнения договоров строительного подряда. «Изменения в Гражданский кодекс в части недвижимости призваны систематизировать и упорядочить законодательные нормы в отношении различных видов объектов недвижимости, а также прав на эти объекты. Гражданский кодекс был дополнен двумя главами, одна из которых посвящена правовому режиму недвижимых вещей: земельных участков, зданий, сооружений, помещений и машино-мест, а вторая — вещным правам на них», — продолжает господин Нефедов.

Среди интересных моментов эксперты выделяют регламентацию прав собственника здания или сооружения, которые расположены на не принадлежащем ему земельном участке. «К примеру, по новым нормам собственнику разрушенных в результате случайной гибели объектов недвижимости, которые были расположены на чужих участках, дается пять лет на их восстановление и лишь по истечении этого срока права на землю прекращаются. Ранее схожее правило было закреплено в Земельном кодексе (до 1 марта

2015 года), однако тогда срок сохранения прав на землю составлял три года», — поясняет господин Нефедов. Основная часть нововведений, внесенных в Гражданский кодекс, вступит в силу в 2023 году, поэтому у рынка есть время, чтобы подробно ознакомиться с ними и при необходимости подготовиться.

БЕЗ ИЗЛИШЕСТВ Одним из важных событий года также стала позиция Верховного суда РФ в определении от 07.10.2021 № 304-ЭС21-9542, согласно которой теперь допускается ограничение исполнительного иммунитета и представляется механизм обмена роскошного (излишнего) жилья должника на менее дорогостоящее. «Ранее Верховный суд придерживался консервативной позиции в части исполнительного иммунитета единственно жилья должника. Основанием для таких кардинальных перемен стало постановление Конституционного суда от 26.04.2021 № 15-П, в котором суд указал, что ст. 446 Гражданского процессуального кодекса РФ не может служить основанием безусловного отказа в обращении взыскания на жилое помещение. Суды вправе отступить от исполнительного иммунитета при условии предоставления должнику жилья, пригодного для проживания самого должника и членов его семьи», — рассказывает Максим Борисов, управляющий партнер Impravo. Причем площадь такого жилого помещения должна быть не меньше, чем по нормам предоставления жилья на условиях социального найма, а располагаться помещение должно в пределах того же поселения, где проживают должник и члены его семьи. «Верховный суд, применяя позицию Конституционного суда, выделил критерии излишнего жилья. Возможность ограничения исполнительного иммунитета уже воспринята судами, лицами, участвующими в деле о банкротстве и иными участниками процесса. В настоящее время судебная практика только начинает развиваться по данному вопросу, будем активно следить за ней», — добавляет он.

Среди других нововведений эксперты говорят об увеличении с января 2021 года материнского капитала, который в основном тратится на улучшение жилищных условий или на приобретение нового жилья. «Так, за первого ребенка капитал

был увеличен с 466,6 до 483,8 тыс. рублей, за второго — со 150 до 155,5 тыс. Особенно следует отметить, что материнский капитал на второго ребенка в семьях, где за первого ребенка его не получали, составит 639,4 тыс. рублей», — рассказывает Дарья Титкова, руководитель практики разрешения споров и юридического сопровождения компании «ССП-Консалт». Следует также отметить, что материнский капитал можно направить и на первоначальный взнос по сельской ипотеке. «Важное нововведение в том, что для получения такой ипотеки можно быть и арендатором участка, а не собственником», — указывает она.

Кроме того, в очередной раз была продлена дачная амнистия — в этот раз еще на пять лет, до 2026 года, что позволит собственникам узаконить возведенные ими индивидуальные жилые и садовые дома.

«Из более мелких изменений последних лет можно выделить введение правила об обязательном нотариальном удостоверении сделок об отчуждении имущества, находящегося в долевой собственности. Сама по себе идея, видимо, заключалась в том, чтобы решить проблему „черного“ выселения людей из коммунальных квартир. Однако идея оказалась реализованной так, что и бизнес, совершая сделку с недвижимостью в долевой собственности, вынужден прибегать к услугам нотариуса. Это и замедляет сроки, и увеличивает издержки, и не дает дополнительных гарантий чистоты сделки», — считает Алексей Агеев, партнер юридической фирмы Ru.Courts.

Для петербургских застройщиков значимым событием стало вступление в силу приказа Министерства культуры от 30.10.2020 № 1295, утверждающего границы Санкт-Петербурга как исторического поселения федерального значения, а также предметы охраны и требования к градостроительным регламентам. «Данный акт влечет применение дополнительных требований и мер административной ответственности при осуществлении строительной деятельности в центре Петербурга, включая необходимость согласования архитектурного решения строящегося объекта с региональным органом охраны памятников (КГИОП)», — говорит господин Нефедов.

НОВЫЕ ВОПРОСЫ Среди законодательных инициатив большой резонанс вызвал так называемый «законопроект об апартаментах» (законопроект № 1162929-7), внесенный в Государственную думу в апреле. «Действующим законодательством апартаменты определены, во-первых, как нежилые помещения, а во-вторых, как используемые исключительно в гостиничном бизнесе, хотя по факту апартаменты сейчас строятся и для использования физическими лицами для своих семейных или личных нужд. Кроме того, в случае банкротства застройщика кредиторы, в отличие от квартир, не могут требовать передачи им апартаментов, поскольку они не поименованы как предметы недвижимости, на которые можно выставлять такие требования, соответственно, все апартаменты уходят в конкурсную массу, а кредиторам, в том числе физическим лицам, остается выставить лишь денежные требования. Останутся ли у застройщика деньги на удовлетворение денежных требований в процедуре банкротства — большой вопрос», — говорит руководитель департамента контроля качества Amulex.ru Нурида Ибрагимова.

Данный проект обсуждался едва ли не больше, чем уже принятые законы. Эксперты с сожалением отмечают, что предложенная к первому чтению редакция законопроекта вызвала больше вопросов, чем ответов. Вместо законодательного регулирования категории «апартаменты» законопроектом было предложено понятие «многофункциональное здание», под которым понимается объект, размещаемый в общественно-деловых (нежилых) зонах, но включающий в себя как жилые, так и нежилые помещения. При этом в редакции законопроекта, внесенной в Думу, не были включены положения, регулирующие статус уже возведенных объектов, что удивляет, поскольку в утвержденной правительством РФ «дорожной карте» (в развитие которой разработан законопроект) содержится указание на необходимость определения правового статуса апартаментов, включая ранее построенные. После многочисленных дискуссий в ноябре 2021 года законопроект был отправлен на доработку, а его рассмотрение перенесено. Собеседники ВГ надеются, что новая редакция будет существенно переработана и дополнена. ■