

RUSSIAN DESK

Последние изменения в сфере правового регулирования недвижимости

В конце 2019 и в начале 2020 года вступили в силу точечные, но существенные изменения в гражданское и градостроительное законодательство. Они меняют концепцию добросовестного приобретателя, сокращают сроки и упрощают административные барьеры в получении разрешительной документации для строительства. Ниже мы представим краткий обзор изменений, которые будут важны, прежде всего, для приобретателей недвижимости и планирующих новое строительство и реконструкцию.

КАК ИЗМЕНИЛАСЬ КОНЦЕПЦИЯ ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТАТЕЛЯ

Вступивший в силу 1 января 2020 года Закон о внесении изменений от 16.12.2019 № 430-ФЗ¹ (далее – “Закон №430-ФЗ”) дополнил п. 6 ст. 8.1 ГК РФ формулировкой, согласно которой приобретатель недвижимого имущества, полагавшийся при его приобретении на данные Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), признается добросовестным, пока в судебном порядке не доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение у отчуждателя.

Новое положение закона является практическим следствием закрепленного в ст. 8.1 ГК РФ принципа достоверности ЕГРН и подводит промежуточный итог постепенному и местами противоречивому развитию этого принципа в судебной практике.

По сути, из п. 6 ст. 8.1 ГК РФ в новой редакции вытекает, что добросовестность приобретателя недвижимой вещи непосредственно основана на достоверности сведений из ЕГРН об отчуждателе: если отчуждатель зарегистрирован как собственник недвижимости и в самом реестре нет сведений о том, что его право собственности оспаривается другими лицами, то приобретатель считается добросовестным. Таким образом, вводится законная презумпция добросовестности приобретателя, основанная на данных ЕГРН. В этом случае добросовестность не зависит от субъективного отношения самого приобретателя к данным реестра, то есть, от того, полагался ли приобретатель в действительности на данные, или от того, проверял ли он вообще данные при совершении сделки.

Опровержение этой презумпции возможно только через оспаривание достоверности ЕГРН, т.е. оспаривание зарегистрированного права собственности отчуждателя. Это является необходимой (но не единственной) предпосылкой опровержения презумпции добросовестности приобретателя. Даже если право собственности отчуждателя было зарегистрировано неправомерно и ЕГРН в этом отношении содержит недостоверные сведения, этот факт сам по себе автоматически не влияет отрицательно на добросовестность приобретения права собственности. В этом случае как раз имеет решающее значение, проверял ли приобретатель данные ЕГРН, и должен ли добросовестный приобретатель (если да, то в какой мере) по собственной инициативе признать действительными обстоятельства против себя, которые не получили отражение в ЕГРН, но могут влиять на его достоверность.

Принципы публичности и достоверности ЕГРН, закрепленные в ст. 8.1 ГК РФ, говорят о том, что такие обязанности приобретателя должны быть сведены к минимуму. В качестве обязательного условия надлежащей осмотрительности добросовестного приобретателя можно установить необходимость получения актуальных сведений из ЕГРН о праве отчуждателя на недвижимость. Уже в ходе проверки таких сведений может быть выявлено отсутствие права собственности у отчуждателя или оспоримость его права. Другие подозрительные обстоятельства могут случайно попасть в распоряжение приобретателя или явно следовать из самих условий совершения сделки (например, явно нерыночная цена без особых оснований для этого, поспешность сделки и т.п.). В этом случае приобретатель как разумный участник правового оборота должен был знать или, по крайней мере, догадаться

¹ Федеральный закон от 16.12.2019 № 430-ФЗ “О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации”.

о подозрительности поведения контрагента. В любом случае подобные обстоятельства должны иметь признак очевидности для приобретателя, иной подход отдаляет знание приобретателя о приобретаемой недвижимости от сведений, содержащихся в ЕГРН, и размывает правовое значение принципа достоверности ЕГРН.

Важное значение в связи с этим имеет такое качество приобретателя, как профессиональный участник рынка. Это очевидно применимо к участникам правового оборота, регулярно совершающим сделки с недвижимостью (например, девелоперам), но, как показывает судебная практика, также и к предпринимателям. Поэтому не исключено, что для этих лиц будут расширены рамки надлежащей осмотрительности как условия признания добросовестным приобретателем. Таким образом, применение новой редакции п. 6 ст. 8.1 ГК РФ будет сильно зависеть от складывающейся судебной практики.

ИЗМЕНЕНИЯ, КАСАЮЩИЕСЯ ПРИОБРЕТАТЕЛЬНОЙ ДАВНОСТИ

Законом №430-ФЗ также были внесены изменения в п.4 ст.234 ГК РФ. Приобретательная давность требует добросовестного, открытого и непрерывного владения недвижимостью как своей собственностью в течение 15 лет. Течение этого срока начиналось не ранее истечения срока исковой давности по требованию об истребовании вещи из чужого незаконного владения, то есть фактически составляло 18 лет с момента, когда владелец узнал или должен был узнать о нарушении своего права и о том, к кому предъявлять иск о защите этого права.

В соответствии с новой редакцией течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы, начинается со дня поступления вещи в открытое владение добросовестного приобретателя. В случае, если право собственности добросовестного приобретателя недвижимой вещи, которой он владеет открыто, было зарегистрировано, течение такого срока начинается не позднее момента государственной регистрации права собственности.

Таким образом, данные сроки сократились. Лицо, длительно владеющее недвижимостью, может быстрее приобрести на нее право собственности на основании приобретательной давности – при условии, что присутствуют все остальные признаки приобретательной давности.

Кроме того, Законом №430-ФЗ установлены отдельные правила относительно истребования жилья у добросовестного приобретателя и течения срока приобретательной давности для таких приобретателей жилья.

ИЗМЕНЕНИЯ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

Еще один Закон о внесении изменений № 472-ФЗ² (далее – “Закон №472-ФЗ”) дополнил Градостроительный кодекс (ГрК) РФ поправками, которые касаются, в основном, сроков и формы получения согласований и разрешений для строительства. Изменения действуют с 28 декабря 2019 года.

Сроки на получение разрешительной документации

Законом №472-ФЗ были сокращены сроки получения следующих разрешительных и иных необходимых для строительства документов:

№	Документ	Прежний срок получения	Новый срок получения
1.	Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ)	20 рабочих дней	14 рабочих дней
2.	Разрешение на строительство (первичное)	7 рабочих дней	5 рабочих дней
3.	Разрешение на строительство (с изменениями)	7 рабочих дней	5 рабочих дней
4.	Разрешение на ввод в эксплуатацию	7 рабочих дней	5 рабочих дней
5.	Технические условия для подключения объекта капитального строительства к инженерным сетям	14 рабочих дней	7 рабочих дней

Новые возможности в сфере электронного оборота документов

Закон №472-ФЗ предусматривает возможность получения ряда документов в электронном виде в случае специального указания на это в заявлении. К этим документам относятся разрешение на строительство, решение о внесении изменений в разрешение на строительство или об отказе во внесении изменений в разрешение на строительство, разрешение на ввод в эксплуатацию, ГПЗУ.

Помимо этого, в электронной форме можно подать заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и о выдаче ГПЗУ.

² Федеральный закон от 27.12.2019 № 472-ФЗ “О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации”.

Изменения в строительстве и реконструкции линейных объектов

В целом строительство и реконструкция линейных объектов будут упрощены за счет некоторых нововведений. Согласно ГрК РФ к линейным объектам относятся линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения³. Так, не потребуются получение дополнительных согласований, а также проведение общественных обсуждений и публичных слушаний по вопросам внесения изменений в проект планировки территории (ППТ), предусматривающий строительство, реконструкцию линейного объекта, при условии, что такие изменения:

- предусматривают изменение площади зоны планируемого размещения линейного объекта и (или) объекта капитального строительства, входящего в его состав, не более чем на 10%;
- связаны с необходимостью уточнения границ зон планируемого размещения указанных выше объектов; и
- внесение изменений не повлияет на предусмотренные ППТ планировочные решения и не приведет к необходимости изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд.

Кроме того, подготовка проектной документации линейного объекта сможет осуществляться до утверждения документации по планировке территории, предусматривающей его строительство или реконструкцию. Этапы строительства или реконструкции линейного объекта, или объектов, входящих в его состав, могут быть выделены по решению застройщика или технического заказчика после получения разрешения на строительство объекта путем внесения изменений в проектную документацию такого объекта (объектов).

Изменения в строительстве объектов в Москве

Законом №472-ФЗ были внесены изменения и в Закон о статусе столицы⁴, согласно которым в случае строительства в Москве объекта регионального значения выдача разрешения на его строительство допускается до образования земельных участков на основании утвержденного проекта межевания территории или схемы расположения на кадастровом плане территории в случаях, если земельный участок (участки):

- образуются из земель, находящихся в собственности Москвы или неразграниченной государственной собственности;

- не подлежат изъятию для государственных или муниципальных нужд; и
- не обременены правами третьих лиц (за исключением сервитута или публичного сервитута).

Также Законом №472-ФЗ были внесены изменения в Закон о введении в действие Градостроительного кодекса⁵, которые позволяют застройщику направить проектную документацию и результаты инженерных изысканий в отношении объекта недвижимости на государственную экспертизу в орган исполнительной власти Москвы, если:

- строительство или реконструкцию объекта недвижимости предполагается осуществлять на территориях двух и более субъектов РФ, одним из которых является Москва; и
- государственная экспертиза проектной документации такого объекта недвижимости не отнесена к полномочиям РФ по иным основаниям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.



Фальк Тишендорф

Адвокат | Партнер
Глава Московского офиса
БАЙТЕН БУРКХАРДТ Москва
E-mail: Falk.Tischendorf@bblaw.com



Камиль Карибов

Юрист | к.ю.н. | Партнер
БАЙТЕН БУРКХАРДТ Москва
E-mail: Kamil.Karibov@bblaw.com



Екатерина Сиденко

Юрист | LL.M.
БАЙТЕН БУРКХАРДТ Москва
E-mail: Ekaterina.Sidenko@bblaw.com

³ П.10.1) ст. 1 ГрК РФ.

⁴ Закон Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации".

⁵ Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации".

Выходные данные

BEITEN BURKHARDT

Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
(Издатель)
Ganghoferstraße 33 | D-80339 München
AG München HR B 155350/USt.-Idnr: DE811218811

Подробная информация (контакты):
<https://www.beiten-burkhardt.com/en/imprint>

РЕДАКЦИЯ

Камиль Карибов
Екатерина Сиденко

© БАЙТЕН БУРКХАРДТ Rechtsanwaltsgesellschaft mbH.
Все права защищены, 2020.

ПРИМЕЧАНИЕ

Настоящая публикация не является юридической консультацией.

Если Вы больше не хотите получать информационные письма, то Вы можете отказаться от рассылки, отправив письмо по адресу: newsletter@bblaw.com (в теме письма просьба указать: "Отказ от рассылки") или проинформировав об этом фирму БАЙТЕН БУРКХАРДТ иным способом.

КОНТАКТЫ

МОСКВА

Турчанинов пер. 6/2 | 119034 Москва
Фальк Тишендорф
Тел.: +7 495 2329635 | Факс: +7 495 2329633
Falk.Tischendorf@bblaw.com

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ул. Марата 47-49 | лит. А | офис 402 | 191002 Санкт-Петербург
Наталья Вильке
Тел.: +7 812 4496000 | Факс: +7 812 4496001
Natalia.Wilke@bblaw.com