

Июль 2021 г.

**ДАЙДЖЕСТ
правовых новостей в сфере
недвижимости и строительства**

16 августа 2021 г.

Уважаемые коллеги!

Представляем Вашему вниманию Дайджест правовых новостей в сфере недвижимости и строительства за июль 2021 года.

Среди ключевых изменений законодательства необходимо выделить следующие:

- Федеральным законом от 01.07.2021 № 275-ФЗ определяются этапы реализации проектов по строительству объекта капитального строительства, вводятся понятия и разъясняются вопросы введения понятий *«типовая проектная документация»* и *«рабочая документация»*.

- Федеральным законом от 01.07.2021 № 273-ФЗ уточнены полномочия Фонда защиты прав участников долевого строительства и расширен перечень оснований для исключения проблемных объектов из единого реестра проблемных объектов.

- Минстрой утвердил методику определения дополнительных затрат при производстве работ в зимнее время.

- ФНС России разъяснила, что принадлежащий организации на праве собственности объект незавершенного строительства, в отношении которого определена кадастровая стоимость, внесенная в ЕГРН, подлежит обложению налогом на имущество вне зависимости от назначения земельного участка и использования объекта незавершенного строительства в деятельности организации.

- Предлагается уточнить перечень случаев, когда не требуется разрешение на строительство, а также предложено ввести методику разработки нормативов определения сметной стоимости строительства, в том числе для автомобильных дорог.

- Верховный Суд в конкретном деле определил, что отсутствие разделения построенного объекта ИЖС на жилые и нежилые помещения и отсутствие подключения к инженерным сетям не является основанием для выдачи уведомления о несоответствии требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

Указанные выше и иные не менее важные нововведения приведены в настоящем дайджесте.

С уважением,

Юридическая фирма «BRACE»

1. Законы, подзаконные акты, правовые новости

1.1. Установлена Методика определения дополнительных затрат при производстве работ в зимнее время.

Приказ Минстроя России от 25.05.2021 № 325/пр «Об утверждении Методики определения дополнительных затрат при производстве работ в зимнее время»

Методика предназначена для применения при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства на этапе архитектурно-строительного проектирования, при подготовке сметы на снос объекта капитального строительства и устанавливает способы разработки и методы определения размера средств на дополнительные работы и затраты, обусловленные производством работ в зимнее время (зимний период).

Нормативы дополнительных затрат, связанных с выполнением работ в зимнее время, учитывает такие факторы как:

- влияние на снижение производительности труда;
- усложнение технологических процессов;
- необходимость выполнения дополнительных технологических операций;
- дополнительные расходы и потери материальных ресурсов.

1.2. Разъяснены вопросы налогообложения налогом на имущество организаций в отношении объекта незавершенного строительства.

Информация ФНС России от 06.07.2021 «О налоге на имущество организаций в отношении объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке из земель населенных пунктов»

С 1 января 2020 года подлежат обложению налогом на имущество организаций исходя из кадастровой стоимости жилые помещения, гаражи, машино-места, объекты незавершенного строительства, жилые строения, садовые дома, хозяйственные строения или сооружения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства.

Таким образом, в силу подпункта 4 пункта 1 статьи 378.2 НК РФ принадлежащий организации на праве собственности объект незавершенного строительства, в отношении которого определена кадастровая стоимость, внесенная в ЕГРН, подлежит обложению налогом на имущество организаций вне зависимости от назначения земельного участка, а также использования объекта незавершенного строительства в деятельности организации (с учетом положений закона субъекта Российской Федерации о налоге на имущество организаций).

1.3. Установлены этапы реализации проектов по строительству.

Федеральный закон от 01.07.2021 № 275-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Устанавливается, что реализация проекта по строительству объекта капитального строительства может состоять из следующих этапов:

1) приобретение прав на земельный участок, в том числе предоставляемый из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

2) утверждение или выдача необходимых для выполнения инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объекта капитального строительства сведений, документов, материалов;

3) выполнение инженерных изысканий и осуществление архитектурно-строительного проектирования;

4) строительство, реконструкция объекта капитального строительства, ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства;

5) государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на построенный, реконструированный объект капитального строительства (помещение, машино-место).

Также документом вводятся понятия и разъясняются вопросы введения **«типовая проектная документация»** (*проектная документация, получившая положительное заключение государственной экспертизы проектной документации и использованная при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства, в отношении которого получено разрешение о его вводе в эксплуатацию*) и **«рабочая документация»** (*документация, содержащая материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели, в соответствии с которой осуществляются строительство, реконструкция объекта капитального строительства, их частей*).

1.4. Росреестр разъяснил вопросы несоответствия параметров линейного объекта, указанных в проектной документации, исполнительной документации, разрешении на строительство, разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

[Письмо Росреестра от 28.07.2021 г. № 13/1-5758-аб/21 «О применении законодательства в связи с вступлением в силу отдельных положений Федерального закона от 01.07.2021 № 275-ФЗ»](#)

Росреестр разъясняет, что параметры (характеристики) линейного объекта, включая его протяженность, указываются в разрешении на строительство в реквизите «б. *Краткие проектные характеристики линейного объекта*» формы разрешения на строительство, утвержденной приказом Минстроя России от 19.02.2015 № 117/пр, с учетом показателей, содержащихся в утвержденной проектной документации. Таким образом, протяженность линейного объекта, указанная в проектной документации, указывается в разрешении на строительство.

Согласно части 6 статьи 71 Федерального закона № 218-ФЗ несоответствие параметров введенного в эксплуатацию до 13.07.2015 линейного объекта, указанных в проектной документации и (или) исполнительной документации и в разрешении на ввод в эксплуатацию этого линейного объекта, не является препятствием для подготовки технического плана и государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Учитывая изложенное, Росреестр полагает, что в рамках реализации указанных положений, несоответствие параметров линейного объекта, указанных в проектной документации, исполнительной документации, разрешении на строительство, разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, не является препятствием для подготовки технического плана, а также причиной приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на такой объект недвижимости. В рассматриваемом случае в ЕГРН вносятся сведения об объекте недвижимости, содержащиеся в техническом плане.

1.5. Дополнен перечень случаев, когда не требуется получать разрешение на строительство.

Постановление Правительства РФ от 13.07.2021 № 1173 «О внесении изменения в перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство»

Разрешение на строительство не потребуется для строительства и реконструкции объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 1,2 мегапаскала включительно.

1.6. Внесены изменения в закон о долевом участии в строительстве.

Федеральный закон от 01.07.2021 № 273-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Теперь Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирного дома и иных объектов, а также осуществлять, в том числе функции технического заказчика, включая проведение строительного контроля, в отношении многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, создавать коммерческие и некоммерческие организации для достижения целей создания Фонда. Денежные средства участников долевого строительства направляются на расчетный счет Фонда, открытый в уполномоченном банке.

Закрепляется перечень информации, которую субъект РФ, фонд субъекта РФ, конкурсный управляющий размещают в личном кабинете в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС). В частности, к такой информации относится: график завершения строительства; заявки на финансирование; акты о финансировании; первичные учетные документы; отчеты о достижении значений показателей результативности; иная информация.

Расширяется перечень оснований для исключения проблемных объектов из единого реестра проблемных объектов. В частности, основаниями исключения теперь являются:

- погашение субъектом Российской Федерации требований всех граждан - участников строительства по передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений или денежных требований в порядке, установленном субъектом Российской Федерации;
- отсутствие обязательств застройщика перед гражданами - участниками строительства по договорам участия в долевом строительстве, заключенным в отношении соответствующего проблемного объекта, в случае, если в едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве и в отношении такого застройщика не введена процедура, применяемая в деле о банкротстве застройщика;
- выплата всем гражданам-участникам строительства, чьи денежные средства привлечены для строительства соответствующего проблемного объекта, включенного в единый реестр проблемных объектов, страхового возмещения в рамках договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору об участии в долевом строительстве.

2. Проекты нормативно-правовых актов

2.1. Предлагается утвердить перечень документов для списания федерального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления или хозяйственного ведения за организациями, подведомственными Управлению делами Президента

Проект Постановления Правительства РФ «Об утверждении перечней документов, необходимых для согласования решения о списании федерального недвижимого имущества (включая объекты незавершенного строительства), закрепленного на праве оперативного управления или хозяйственного ведения за организациями, подведомственными Управлению делами Президента Российской Федерации и особо ценного движимого имущества, находящегося на праве оперативного управления у федеральных государственных учреждений, подведомственных Управлению делами Президента Российской Федерации»

Проект предусматривает, что в целях согласования решения о списании федерального недвижимого имущества организация, подведомственная Управлению делами Президента, направляет в Управление делами Президента следующие документы:

- сопроводительное письмо;
- перечень объектов федерального недвижимого имущества, решение о списании которых подлежит согласованию.

В перечне объектов федерального недвижимого имущества указываются: порядковый номер; наименование объекта; инвентарный номер; реестровый номер федерального имущества; кадастровый номер; год ввода в эксплуатацию; балансовая стоимость; первоначальная стоимость; остаточная стоимость на момент принятия решения о списании; срок полезного использования; срок фактического использования.

2.2. Предложено внести изменения в методику разработки нормативов определения сметной стоимости строительства.

Проект приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации «О внесении изменений в Методику по разработке и применению нормативов накладных расходов при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, утвержденную приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 21 декабря 2020 г. № 812/пр»

Внесение изменений в Приказ № 812/пр обусловлено недостаточной величиной нормативов накладных расходов для работ, выполняемых при строительстве автомобильных дорог.

Проектом Приказа предлагается установить нормативы накладных расходов к ФОТ (совокупной оплате труда) рабочих, занятых в строительной отрасли.

Для автомобильных дорог: для территорий Российской Федерации 147 %; для МПРКС (территорий, приравненных к районам Крайнего Севера) 148 %; для РКС (районов Крайнего Севера) 154 %.

Для мостов и труб: для территорий Российской Федерации 140 %; для МПРКС 141 %; для РКС 147 %.

2.3. Предлагается уточнить перечень случаев, когда не требуется разрешение на строительство.

Проект Постановления Правительства РФ «О внесении изменения в перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 12.11.2020 № 1816

Указанный перечень предложено дополнить такими объектами как:

- подземные горные выработки: лава, забой, очистная камера, заходка, гезенк, скважина, шурф, дучка, штрек (этажный, полевой, промежуточный, поперечный выемочный), квершлаг (этажный, промежуточный, откаточный, вентиляционный), орт, рукав, бремсберг (участковый (промежуточный), вспомогательный), спуск (панельный, полевой, промежуточный), уклон (панельный, полевой, участковый (промежуточный)), скат, ходок (людской, грузовой), восстающий, печь (ходовая, вентиляционная, пульпо-спускная, обходная, разрезная), рудоспуск, раскоска, косовичник, просек (разрезной, косовичный), косовичный ходок, сбойка, водосборник (участковых водоотливов) шпур, ниша, камера (монтажная, демонтажная).
- открытые горные выработки: карьер (разрез), капитальная траншея (внутреннего и внешнего заложения), за исключением капитальных траншей, в которых предусматривается размещение стационарного транспортного (подъемного) оборудования, траншея (наклонная, крутая, разведочная, разрезная, очистная, тупиковая, дренажная, спиральная), полутраншея, съезд, копуша, канава (разведочная, нагорная, дренажная, водосборная, водоотводная), расчистка.
- объекты ведения горных работ, не имеющие несущих строительных конструкций.
- поисковые, разведочные, а также эксплуатационные горные выработки, создаваемые на объектах недропользования после ввода их в эксплуатацию и регистрации в государственном реестре опасных производственных объектов.

3. Судебная и правоприменительная практика

3.1. Верховный Суд определил, что отсутствие разделения построенного объекта ИЖС на жилые и нежилые помещения и отсутствие подключения к инженерным сетям не является безусловным основанием для выдачи уведомления о несоответствии требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

Кассационное Определение Верховного Суда РФ от 07.07.2021 № 18-КАД21-31-К4»

Заявитель для строительства индивидуального жилого дома направил в адрес органа местного самоуправления уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства. В результате ему было выдано уведомление о соответствии указанных в названном уведомлении параметров объекта ИЖС установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке.

По результатам проведенных технических и геодезических работ был выдан технический паспорт на объект индивидуального жилищного строительства – жилой дом.

Далее заявитель обратился с уведомлением об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

В ответ ему было выдано уведомление о несоответствии построенных или реконструированных объектов индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности. Основанием для выдачи указанного уведомления послужило отсутствие построенном объекте внутреннего разделения

помещений на жилые и нежилые и отсутствие подключения к инженерно-техническому обеспечению – свету и воде.

Однако Верховный Суд не согласился с такими выводами, поскольку они основаны на неправильном применении норм материального права. По мнению Верховного Суда, является необоснованным вывод в обжалуемых судебных актах о том, что у административного ответчика имелись правовые основания для признания возведенного заявителем объекта не соответствующим требованиям законодательства о градостроительной деятельности СП 55.13330.2016 в связи с тем, что данный акт применяется на добровольной основе.

Если у вас возникли вопросы в отношении данного дайджеста, пожалуйста, свяжитесь с нами по следующим контактам:

- info@brace-lf.com
- +7(499)755-56-50

О нас

Юридическая фирма «BRACE» оказывает юридические услуги корпоративным и частным клиентам по вопросам российского международного права.

Основу нашей практики составляют разрешение споров и судебные разбирательства. При этом также в область нашей экспертизы входят такие сферы юридической практики как правовое сопровождение закупок, антимонопольное право, строительство, недвижимость, международное право и иностранные инвестиции.

Мы предоставляем качественные, эффективные и своевременные решения. В каждом конкретном случае команда BRACE стремится обеспечить достижение наилучшего результата наименьшими средствами.

*Все права на данные материалы принадлежат ООО «Юридическая фирма «БРЭЙС» ©
Информация и сведения, содержащиеся в настоящем материале, представляют собой совокупность положений законодательства и правоприменительной практики, субъективных оценочных суждений, мнений, взглядов, рассуждений и предположений автора/авторов по отношению к событиям, фактам, разъяснениям действующего законодательства, судебной и иной правоприменительной практики и являются выражением личного мнения автора/авторов. В связи с этим его не следует рассматривать в качестве юридической консультации и/или правового заключения, равно иного документа индивидуальной направленности и/или в качестве выражения официальной позиции органов власти. Авторы, а также лица, осуществляющие опубликование, не несут ответственности за несовпадение своей позиции с позицией органов власти, организаций и иных третьих лиц.*