

Июнь 2021 г.

ДАЙДЖЕСТ
правовых новостей в сфере
недвижимости и строительства

15 июля 2021 г.

Уважаемые коллеги!

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

Среди наиболее важных изменений законодательства следует выделить следующие:

- В июне текущего года российским Правительством утверждены Положение о федеральном государственном строительном надзоре, Положение о федеральном государственном земельном контроле (надзоре), Перечень объектов социальной инфраструктуры, проектная документация на которые не должна проходить государственную экологическую экспертизу.

- В целях защиты прав дольщиков расширены полномочия и возможности для работы Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства в части хранения денежных средств дольщиков напрямую на счетах Фонда.

- Росреестром определен порядок ведения ЕГРН, формы специальной регистрационной надписи на документе, состав сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись, требования к ее формату и порядка изменения в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки.

- ФНС России на основании принятого Верховным Судом судебного акта даны разъяснения об исчислении земельного налога в отношении земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

- Предлагается изменить порядок расчета НМЦК при закупке работ у единственного поставщика по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, а также актуализировать приказы Минэкономразвития в части кадастровой оценки.

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. Определен порядок государственного строительного надзора.

Постановление Правительства РФ от 30.06.2021 № 1087 «Об утверждении Положения о федеральном государственном строительном надзоре»

Напомним, что в силу ч. 7 ст. 54 ГрК РФ государственный строительный надзор осуществляется посредством федерального государственного строительного надзора, осуществляемого в соответствии с положением, утверждаемым Правительством.

Согласно принятому постановлению государственный строительный надзор осуществляется Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору.

Объектом федерального государственного строительного надзора являются деятельность, действия (бездействие) застройщика, технического заказчика, лица, осуществляющего строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, по строительству, реконструкции объектов капитального строительства на территориях посольств, консульств и представительств Российской Федерации за рубежом, в исключительной экономической зоне Российской Федерации, на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации, объектов обороны и безопасности, иных объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, автомобильных дорог федерального значения, объектов капитального строительства инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования и объектов капитального строительства инфраструктуры воздушного транспорта (в случае строительства данных объектов в рамках концессионного соглашения или иных соглашений, предусматривающих возникновение права собственности Российской Федерации на данные объекты), объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального значения, при строительстве, реконструкции объектов, расположенных на территориях двух и более субъектов Российской Федерации, в том числе если реконструкция такого объекта осуществляется только на территории одного субъекта Российской Федерации и др.

Контрольные (надзорные) мероприятия при осуществлении федерального государственного строительного надзора проводятся на основании программы проверок, которая формируется не позднее чем через 10 рабочих дней после поступления извещения о начале работ на весь срок строительства.

В ходе документарной проверки могут совершаться следующие контрольные (надзорные) действия: получение письменных объяснений; истребование документов; экспертиза.

В ходе выездной проверки могут совершаться следующие контрольные (надзорные) действия: осмотр; опрос; получение письменных объяснений; истребование документов; отбор проб (образцов); инструментальное обследование; испытание; экспертиза.

По окончании проведения контрольного (надзорного) мероприятия составляется акт.

Документом устанавливается возможность проведения при контроле (надзоре) проведения таких профилактических мероприятий как: информирование; обобщение правоприменительной практики; объявление предостережения; консультирование; профилактический визит.

1.2. Утверждено положение о государственном земельном контроле (надзоре).

Постановление Правительства РФ от 30.06.2021 № 1081 «О федеральном государственном земельном контроле (надзоре)» (вместе с «Положением о федеральном государственном земельном контроле (надзоре)»)

С принятием указанного правового акта утратило силу Постановление Правительства Российской Федерации от 02.01.2015 № 1 «Об утверждении Положения о государственном земельном надзоре».

Новым постановлением российского Правительства устанавливается, что государственный земельный надзор осуществляется Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, Федеральной службой по ветеринарному и фитосанитарному надзору и Федеральной службой по надзору в сфере природопользования.

Указанные органы власти осуществляют государственный земельный надзор на основе управления рисками причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

Отнесение определенной категории риска осуществляется в соответствии с критериями отнесения, указанными в Приложении № 1 к указанному постановлению.

При отнесении Росреестром земельных участков к категориям риска используются в том числе:

- сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости;
- сведения, полученные в рамках проведенных должностными лицами Росреестра контрольных (надзорных) и профилактических мероприятий;
- сведения, содержащиеся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства.

1.3. Введены дополнительные гарантии защиты дольщиков.

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»

В целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства в рамках урегулирования обязательств застройщика перед участниками строительства Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома.

Денежные средства участников долевого строительства направляются на расчетный счет Фонда, открытый в уполномоченном банке в сфере жилищного строительства, без размещения денежных средств на эскроу-счетах.

Также внесено дополнение о том, что наложение ареста, запрета совершать определенные действия с недвижимым имуществом на основании судебного акта или акта уполномоченного органа, избрание залога в качестве меры пресечения в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством в отношении земельного участка, занятого многоквартирным домом, в котором расположен объект долевого строительства, права аренды (субаренды) такого земельного участка не являются основанием для приостановления государственного кадастрового учета многоквартирного дома, государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства или для государственной регистрации перехода права собственности на такой объект, а также для государственной регистрации права общей долевой собственности участника (участников) долевого строительства на указанный земельный участок.

1.4. Веден перечень объектов социальной инфраструктуры, для которых нет необходимости проходить государственную экологическую экспертизу.

Распоряжение Правительства РФ от 02.06.2021 № 1486-р «О Перечне объектов социальной инфраструктуры, проектная документация на строительство, реконструкцию которых не является объектом государственной экологической экспертизы»

К таким объектам отнесены объекты капитального строительства для размещения общеобразовательных организаций, больниц, специальных домов для одиноких престарелых, специальных домов-интернатов, в том числе для престарелых, домов-интернатов (пансионатов), а также объекты специализированного жилищного фонда. Кроме того, в перечень включены объекты, предназначенные для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, площадки для занятий физической культурой и спортом, административные здания, предназначенные для размещения органов государственной власти и органов местного самоуправления, судов, организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность, избирательных комиссий.

Не подлежат экологической экспертизе и многоквартирные дома, жилые дома блокированной застройки, подключенные к сетям инженерно-технического обеспечения, строительство которых соответствует ограничениям, установленным положением об особо охраняемой природной территории федерального значения.

1.5. Установлены требования к точности определения координат земельных участков при вынесении в ЕГРН.

Приказ Росреестра от 01.06.2021 № П/0241 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки»

Применение картометрического и (или) фотограмметрического методов определения координат характерных точек допускается при одновременном соблюдении следующих условий:

- картографические материалы или материалы дистанционного зондирования Земли содержатся в государственных фондах пространственных данных или государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства;
- указанные материалы позволяют определить значения координат характерных точек границ земельного участка, здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в соответствии с требованиями к точности и методам определения координат, установленными в соответствии с требованиями к межевому плану или техническому плану или установленными в приведенной Росреестром таблице погрешностей в зависимости от назначения земельного участка.
- указанные материалы позволяют достоверно определить местоположение на местности границ земельных участков (например, границы земельного участка закреплены объектом искусственного происхождения и такой объект местности отображен на

используемых картографических материалах или материалах дистанционного зондирования Земли).

В случае если при определении координат характерных точек картометрическим и (или) фотограмметрическим методами невозможно обеспечить соблюдение указанных выше условий, применяются геодезический метод или метод спутниковых геодезических измерений (определений), в том числе в комплексе с картометрическим и (или) фотограмметрическим методами.

Величина фактической средней квадратической погрешности определения координат характерной точки (точность определения координат характерных точек) в случае применения картометрического или фотограмметрического метода определения координат не должна превышать значения средней квадратической погрешности определения координат характерных точек границ, установленных в принятом Приказе Росрестра.

2. Проекты нормативно-правовых актов

2.1. Предлагается изменить порядок расчета НМЦК при закупке работ у единственного поставщика по строительству, реконструкции объектов капитального строительства.

Проект приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации «О внесении изменений в Порядок определения начальной (максимальной) цены контракта, цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), начальной цены единицы товара, работы, услуги при осуществлении закупок в сфере градостроительной деятельности (за исключением территориального планирования) и Методику составления сметы контракта, предметом которого являются строительство, реконструкция объектов капитального строительства, утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 23 декабря 2019 г. № 841/пр»

Проектом предлагается, что расчеты, на основании которых определена НМЦК, прилагаются к протоколу определения НМЦК. Также предлагается внести изменения в рекомендуемый образец проекта сметы контракта в части возможности выделения НДС по позициям сметы контракта.

Методику составления сметы контракта предлагается дополнить положениями, предусматривающими создание механизма обоснования изменения сметы контракта при возрастании стоимости одной и (или) более позиций ценообразующих строительных ресурсов.

Для обоснования изменения сметы контракта при возрастании стоимости одной и (или) более позиций ценообразующих строительных ресурсов предлагается:

- ввести такое основание как возрастание сметы контракта более чем на 5% в результате возрастания цен на ценообразующие строительные ресурсы;
- утверждение перечня документов, подтверждающих возрастание цен и обосновывающих изменение сметы контракта;
- утверждение формулы определения изменения (возрастания) сметы контракта.

2.2. Предложено изменить типовые условия контрактов на капремонт автодорог.

Проект приказа Министерства транспорта Российской Федерации «О внесении изменений в типовые условия контрактов на выполнение работ по строительству (реконструкции), капитальному ремонту, ремонту автомобильных дорог, искусственных

дорожных сооружений, утвержденные приказом Министерства транспорта Российской Федерации от 5 февраля 2019 г. № 37»

В процессе реализации государственных контрактов у заказчиков могут формироваться резервы средств (за счет реализации иных объектов, дополнительных поступлений из бюджетной системы и т.д.), которые могут быть направлены на ускорение строительства, досрочный ввод объектов и, соответственно, досрочное достижение целей строительства.

Однако в соответствии с позицией Счетной палаты РФ в указанных случаях в связи с методикой определения НМЦК требуется пересчет цены контракта в сторону уменьшения, а именно исключение из цены контракта индексов-дефляторов, учитывающих инфляционные процессы будущих периодов времени – «деиндексация». Такая позиция демотивирует исполнителей государственных контрактов, так как они не заинтересованы в досрочном вводе объектов. Учитывая свободу воли в вопросе условий договоров, исполнители государственных контрактов не идут на заключение с заказчиками дополнительных соглашений, предусматривающих досрочное выполнение работ при «деиндексации» цены контракта.

Однако вопрос «деиндексации» нормативно не регламентирован. Инициатором проекта предполагается, что решением вопроса для дорожной отрасли является внесение изменений в проект приказа, в части включения в контракты нормы, исключающей изменение стоимости работ в случае их досрочного завершения.

2.3. Предлагается признать утратившими силу ряд правовых актов в сфере кадастровой оценки.

Проект приказа Минэкономразвития России «О признании утратившими силу приказов Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. № 226, от 9 августа 2018 г. № 419, от 4 июня 2019 г. № 318, от 9 сентября 2019 г. № 548 в сфере государственной кадастровой оценки»

Проект приказа Минэкономразвития разработан в целях приведения нормативных правовых актов Минэкономразвития и Росреестра в соответствие с действующим законодательством, в том числе в связи с передачей полномочий по осуществлению функций по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки от Минэкономразвития Росреестру.

В связи с этим, предлагается признать утратившим силу приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке».

Взамен указанного приказа подготовлены соответственно проект приказа Росреестра «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» и проект приказа Росреестра «Об утверждении Порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы».

3. Судебная и правоприменительная практика

3.1. ФНС России на основании принятого Верховным Судом судебного акта даны разъяснения об исчислении земельного налога в отношении земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Письмо ФНС России от 22.06.2021 № БС-4-21/8726@ «Об исчислении земельного налога в отношении земельных участков «для комплексного освоения в целях жилищного строительства»

Решением Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда от 17.05.2021 № АКПИ21-209 отказано в признании недействующим письма Минфина от 21.08.2017 № 03-05-04-02/53545, направленного налоговым органам письмом ФНС от 24.08.2017 № БС-4-21/16787@ «О применении повышающих коэффициентов при расчете земельного налога в отношении земельных участков с разрешенным использованием *«для комплексного освоения в целях жилищного строительства»*».

Напомним, что указанным письмом установлено, что согласно п. 15 ст. 396 НК РФ в отношении земельных участков, приобретенных (предоставленных) в собственность физическими и юридическими лицами на условиях осуществления на них жилищного строительства, за исключением индивидуального жилищного строительства, осуществляемого физическими лицами, исчисление суммы земельного налога (суммы авансовых платежей по налогу) производится с учетом повышающих коэффициентов 2 и 4. В связи с этим ведомство уточнило, что если в отношении земельного участка с разрешенным использованием *«для комплексного освоения в целях жилищного строительства»* применяется налоговая ставка в размере, не превышающем 0,3 процента кадастровой стоимости земельного участка, установленная на основании кадастровой стоимости, которая соответствует разрешенному использованию *«жилищное строительство»*, то в отношении этого земельного участка исчисление земельного налога должно осуществляться с применением повышающих коэффициентов 2 и 4.

В письме ФНС, отмечено, что, исходя из толкования норм законодательства, действовавших применительно к периоду издания оспариваемого в Верховном Суде письма Минфина России от 21.08.2017 № 03-05-04-02/53545, следует, что п. 15 ст. 396 НК РФ, по общему правилу, применяется на условиях осуществления жилищного строительства на земельных участках с разрешенным использованием *«для комплексного освоения в целях жилищного строительства»*. Налогоплательщик в случае неосвоения земельного участка, приобретенного (предоставленного) для жилищного строительства, не лишен права применять пониженную налоговую ставку (в пределах 0,3%), однако от исчисления налога с учетом повышающего коэффициента не освобожден.

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.