

Информационное письмо*

08.12.2020

АКТУАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О КЛЮЧЕВЫХ ИЗМЕНЕНИЯХ В РЕГУЛИРОВАНИИ ОТНОШЕНИЙ СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВА (ОСЕНЬ 2020 ГОДА)

За прошедшую осень 2020 года было принято несколько важных нормативных правовых актов и судебных решений в области недвижимости и строительства, а именно, изменения коснулись следующих сфер:

- I. Приобретение прав на земельные участки из публичной собственности**
- II. Вопросы информационного моделирования в строительстве**
- III. Новые правила противопожарной безопасности**
- IV. Защита арендаторов в период действия режима «повышенной готовности»**

Обзор изменений, а также ключевые выводы судебной практики приведены в Обзоре.

I. Приобретение прав на земельные участки из публичной собственности:

- (а) Новый перечень документов (Приказ Росреестра от 02.09.2020 № П/0321 «Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов»)**

По общему правилу земельные участки из публичной собственности приобретаются в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование на торгах. При этом Земельным кодексом Российской Федерации (ЗК РФ) установлен обширный перечень исключений, когда права на земельный участок возможно приобрести без торгов, к которым относятся, реализация МИП (масштабного инвестиционного проекта) при условии его соответствия установленным критериям, наличие право собственности на расположенный на земельном участке объект недвижимости и многое другое.

Приказ Росреестра устанавливает различные списки документов, которые заинтересованное лицо прикладывает к своему заявлению, в зависимости от основания приобретения права, установленного в ЗК РФ, и всего насчитывает 90 таких оснований. Перечень представлен в виде таблицы, включающей в себя основание предоставления земельного участка без проведения торгов; вид права, на котором осуществляется предоставление земельного участка бесплатно или за плату; сведения о заявителе; сведения о земельном участке; документы, подтверждающие право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов и прилагаемые к заявлению о приобретении прав на земельный участок.

В настоящее время перечень документов для приобретения земельных участков без торгов установлен Приказом Минэкономразвития от 12.01.2015 № 1, тогда как Приказ Росреестра вступит в силу при принятии Минэкономразвития акта об утрате силы изданного им приказа (п. 3 Приказа Росреестра).

При приобретении прав на земельные участки из публичной собственности без торгов следует проверить, не утратил ли силу ныне действующий Приказ Минэкономразвития и сформировать пакет документов с учетом актуальных требований к ним.

(б) Продление сроков аренды публичной земли (Приказ Министра России от 15.05.2020 № 264/пр)

С 18.09.2020 вступил в силу Приказ Министра России (зарегистрирован в Минюсте 04.09.2020 за № 59667), в соответствии с которым увеличены срок аренды земельных участков из публичной собственности для строительства.

Например, для объектов площадью от 1,5 тыс. кв. м он составит 15 месяцев (ранее 9 месяцев), для объектов площадью 30 000 кв.м. и более – 64 месяца (ранее 42 месяца). Новые сроки аренды установлены в приложении к Приказу.

Следует отметить, что для земельного участка, предоставленного на аукционе (кроме случаев предоставления земли под ИЖС, личное подсобное хозяйство, ведение крестьянского (фермерского) хозяйства), срок аренды должен в два раза превышать срок, установленный Приказом (п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ).

Кроме того, сроки по-прежнему не будут применяться к уникальным объектам капитального строительства (п. 2 Приказа).

II. Постановление об информационном моделировании в строительстве¹

Согласно статье 57.5 Градостроительного кодекса Российской Федерации обязанность по формированию и ведению информационной модели объекта капитального строительства возлагается на застройщика, технического заказчика, лицо, обеспечивающее или осуществляющее подготовку обоснования инвестиций, и (или) лицо, ответственное за эксплуатацию объекта капитального строительства, в случаях, установленных Правительством Российской Федерации.

Как и следует из названия, постановлением устанавливаются:

- правила формирования и ведения информационной модели,
- состав сведений, документов и материалов, включаемых в информационную модель и представляемых в форме электронных документов,
- требования к форматам указанных электронных документов (за исключением случаев, составляющих государственную тайну).

Состав сведений, документов и материалов для включения в информационную модель установлен для этапов:

- выполнения инженерных изысканий (документ об инженерных изысканиях и иные документы, необходимые для экспертизы результатов инженерных изысканий);
- осуществления архитектурно-строительного проектирования (сведения, документы и материалы, входящие в состав разделов проектной документации, иные документы, необходимые для экспертизы проектной документации);
- строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства (в том числе реквизиты выданного разрешения на строительство, реконструкцию);

¹ Постановление Правительства РФ от 15.09.2020 № 1431 «Об утверждении Правил формирования и ведения информационной модели объекта капитального строительства, состава сведений, документов и материалов, включаемых в информационную модель объекта капитального строительства и представляемых в форме электронных документов, и требований к форматам указанных электронных документов, а также о внесении изменения в пункт 6 Положения о выполнении инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

- эксплуатации (в том числе документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию);
- сноса (в том числе результаты обследования объекта).

Согласно общему правилу, электронные документы, включаемые в информационную модель, должны представляться в виде файлов в формате XML.

Как следует из комментариев, опубликованных на официальном сайте Правительства РФ, «применение этой технологии позволит отслеживать состояние объекта на протяжении всего жизненного цикла, будет способствовать улучшению качества строительства, поможет снизить риски серьезных ошибок и потерь при реализации масштабных проектов».

III. Новые правила противопожарной безопасности (Постановление Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479 «Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации»)

Новые правила, которые содержат в себе ряд существенных изменений, вступят в силу 1 января 2021 года и заменят собой действующие правила.

Так, запрещено использовать подвальные и цокольные этажи для организации детского досуга (детские развивающие центры, развлекательные центры, залы для проведения торжественных мероприятий и праздников, спортивных мероприятий), если это не предусмотрено проектной документацией (п. 8).

На объекте с массовым пребыванием людей не реже, чем раз в полугодие должны проводиться практические тренировки по эвакуации не только работающих там лиц, но и посетителей, покупателей, других лиц, находящихся в здании, сооружении (п. 9).

В соответствии с Правилами на объектах запрещается проводить изменение объемно-планировочных решений и размещение инженерных коммуникаций и оборудования, в результате которых ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам обеспечения пожарной безопасности и пожаротушения или уменьшается зона действия систем противопожарной защиты (автоматической пожарной сигнализации, автоматических установок пожаротушения, противодымной защиты, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, внутреннего противопожарного водопровода (п. 16 (е)).

Установлена необходимость наличия и исправного состояния механизмов самозакрывания дверей, устройств «антипаника» (устройства экстренного открывания двери) (п.29).

Введена необходимость наличия журнала эксплуатации систем противопожарной защиты, в которых будут фиксироваться результаты эксплуатационных испытаний пожарных лестниц, наружных открытых лестниц (1 раз в 5 лет) (п. 17), проверку средств индивидуальной защиты органов дыхания и зрения человека (1 раз в год) (п. 30); проверку огнезадерживающих устройств (заслонок, шибберов, клапанов и др.) (п. 42) и др.

Руководитель организации должен утвердить Регламент технического обслуживания систем противопожарной защиты, который составляется в том числе с учетом требований технической документации изготовителя технических средств, функционирующих в составе систем. Регламентом устанавливаются требования к осуществлению монтажа, ремонта, технического обслуживания и эксплуатации средств обеспечения пожарной безопасности и пожаротушения. При этом на объекте должны храниться техническая документация на системы противопожарной защиты, в том числе технические средства, функционирующие в составе указанных систем, и результаты пусконаладочных испытаний указанных систем (п. 54).

Изменения коснулись и норм обеспечения объектов огнетушителями. В частности, в случае возникновения пожара класса Е в помещениях категорий А, Б, В1-В4, применяться должны огнетушители с рангом тушения модельного очага 55В, С, Е. Более подробно см. Приложение 1. «Нормы обеспечения переносными огнетушителями объектов защиты в зависимости от их категорий по пожарной и взрывопожарной опасности и класса пожара (за исключением автозаправочных станций)».

IV. Защита арендаторов в период действия режима «повышенной готовности» (Решение АС Ульяновской области от 09.11.2020 по делу N А72-8680/2020)

Суд принял решение о снижении долга по арендной плате в два раза для арендатора, занятого в ресторанном бизнесе ("деятельность ресторанов и услуги по доставке продуктов питания" (код ОКВЭД 56.10)), входящем в Перечень отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции (установлен Правительством РФ в Постановлении от 03.04.2020 № 434, с изменениями и дополнениями).

По мнению правоприменителя введение режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации является основанием для предоставления отсрочки уплаты арендной платы и уменьшения ее размера, но не для полного освобождения от уплаты арендных платежей.

Таким образом, с учетом:

- частей 1, 3 статьи 19 Федерального закона от 01.04.2020 № 98-ФЗ;
- Постановления Правительства РФ от 03.04.2020 № 439 «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества»; а также руководствуясь
- позицией ВС РФ, изложенной в Обзоре по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19), утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30.04.2020 (вопросы 3, 5),

суд сделал вывод о наличии у арендатора права на снижение арендной платы в два раза с 12 марта 2020 года (дата введения режима повышенной готовности в регионе) в связи с невозможностью использования арендуемого имущества.

** Настоящее информационное письмо подготовлено с целью разъяснения заинтересованным лицам отдельных положений законодательства, которые могут представлять особый интерес. Данное письмо не является юридическим заключением и не может заменять собой необходимость получения юридической консультации или заключения в конкретных практических ситуациях.*

Тексты публикаций являются объектом интеллектуальной собственности компании ООО "ВотерсОАГ" и охраняются законодательством РФ об авторском праве и смежных правах. Полное или частичное копирование, воспроизведение, тиражирование, каким-либо способом, в том числе и в электронном виде, не допускается.