

Проект изменений в Гражданский кодекс РФ – возможное влияние на инвестиции в строительстве

Алексей Коневский

17 июля 2013

Москва

Хронология

- ▶ Проект Федерального закона N 47538-6 "О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ»
- ▶ Постановление N 1150-6 ГД от 16 ноября 2012 г.: проект поправок к Гражданскому кодексу РФ будет рассматриваться не в качестве единого законопроекта, а по частям
- ▶ Федеральные законы «О внесении изменений ...» от 30.12.2012 №302-ФЗ, от 07.05.2013 №100-ФЗ, от 02.07.2013 №142-ФЗ.
 - Правила государственной регистрации прав на недвижимое имущество – вступает в силу с 1 марта 2013 года

Вещные права

- ▶ Право собственности
- ▶ **право постоянного землевладения** (глава 20);
- ▶ **право застройки** (глава 20¹);
- ▶ сервитут (глава 20²);
- ▶ **право личного пользования** (глава 20³);
- ▶ ипотека (глава 20⁴);
- ▶ **право приобретения чужой недвижимой вещи** (глава 20⁵);
- ▶ **право вещной выдачи** (глава 20⁶);
- ▶ право оперативного управления (глава 20⁷);
- ▶ **право ограниченного владения земельным участком** (статья 297¹).
 - « *Проблема. Не все вещные права, связаны с господством над вещью, осуществлением правомочий по владению, пользованию, распоряжению (ст.221 ГК*)*
- ▶ Ни одно из предлагаемых вещных прав не предоставляет единого титула на земельный участок, который предусматривал бы его использование для различных целей (по аналогии с арендой)

Право застройки (суперфиций)

- ▶ Содержание :
 - ▼ Владение и пользование земельным участком с целью возведения здания или сооружения и его последующей эксплуатации
 - ▼ Возможно предоставление нескольких прав застройки в отношении одного участка
 - ▼ Здания и сооружения принадлежат лицу на праве собственности в течение действия права, при прекращении права застройки переходят в собственность собственника ЗУ
 - « Проблема. Как возможно срочное право собственности?
- ▶ Лицо вправе отчуждать помещения в здании
- ▶ Срок: от 50 до 100 лет
- ▶ Владелец вправе распоряжаться этим правом:
 - ▼ путем его отчуждения, передаче в залог одновременно со зданием
 - « Аналог: право постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения
- ▶ Место размещения строения на земельном участке является существенным условием (ст.300.2 ГК) – в ряде случаев невозможно

Отказ от права аренды для целей строительства

- ▶ **Право застройки V. Аренда для целей строительства**
 - ▼ Экономическая привлекательности низка
 - ▼ Право застройки может быть использовано только для строительства многоквартирных жилых домов
- ▶ **Запрет аренды для целей строительства**
 - ▼ заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в целях строительства с приобретением застройщиком права собственности на объект не допускается (п.29 ст. 8 Законопроекта)
- ▶ **Преобразование права аренды**
 - ▼ арендаторы участков из земель в публичной собственности, предоставленных для целей строительства вправе потребовать приобретения такого земельного участка в собственность или получить такие участки на праве застройки.
 - ▼ Иначе по истечении срока аренды - земельный участок считается находящимся у них на праве застройки на 50 лет
 - ▼ **Фактически девелоперы будут вынуждены выкупать ЗУ в собственность**

Право постоянного землеуладения (эмфитевзис)

- ▶ Содержание :
 - ▼ Владение и пользование земельным участком
 - для ведения сельскохозяйственного производства, лесного хозяйства, организации рыболовства, рыбоводства, охоты, создания особо охраняемых территорий и геологических объектов, а также для иных предусмотренных законом целей, связанных с использованием природных свойств и качеств земельного участка (эмфитевзис)
 - ▼ Строительство – только при предоставлении **права застройки**
- ▶ Срок: неопределенный или определенный (не менее 50 лет)
- ▶ Владелец вправе распоряжаться этим правом:
 - ▼ путем сдачи в аренду на срок до 5 лет
 - ▼ путем его отчуждения, передаче в залог
- ▶ Право переходит по наследству и в порядке универсального правопреемства

« Аналог: право постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения

- ▶ Согласно замыслу авторов концепции должно использоваться только для природных объектов (не для жилых и офисных зданий и произв. объектов)

Право постоянного землевладения (эмфитевзис)

- ▶ Преобразование права постоянного бессрочного пользования (п.28 ст.8 Законопроекта)
 - ▼ В отношении земельных участков, предоставленных для с/х производства, лесного хозяйства, для целей, которые не предполагают строение зданий и сооружений – ПП(Б)П преобразуется в право постоянного землевладения
 - За пользователями ЗУ сохраняется право на выкуп их в собственность (не в аренду)
 - ▼ В иных случаях – право ограниченного владения земельным участком
 - Для целей прохода, проезда
 - Не предполагает возможность строительства новых объектов
 - ▼ Переходный период прекращается

Ограниченные вещные права

- ▶ Собственник недвижимости пользуется Земельным участком в объеме вещного права или права, предоставленного договором (ст.297 ГК*)
- ▶ При отсутствии таких прав – **право ограниченного владения** – в объеме необходимом для обеспечения доступа
- ▶ При переходе прав на ЗУ права собственника недвижимости на ЗУ сохраняются
- ▶ Собственник погибшей недвижимости имеет право на ее восстановление в течение 5 лет
- ▶ Собственник недвижимости имеет право предоставления
 - ▼ Права застройки
 - ▼ Права постоянного землевладения
 - ▼ Права аренды
 - ▼ Выкупа (в отношении земель в публичной собственности)
 - « Проблема. В порядке, предусмотренным зак-вом о приватизации (не распространяется на отношения по выкупу ЗУ)

- ▶ Сервитут устанавливается, если использования господствующей вещи невозможно
- ▶ Сервитут не может устанавливаться в отношении неопределенного круга лиц (противоречие со ст.23 ЗК РФ – публичный сервитут)
- ▶ Вводится несколько видов сервитутов:
 - ▼ Перемещения. Для прохода, проезда (в том числе с правом улучшения служащей вещи)
 - ▼ Строительные. Стройки или опоры.
 - ▼ Мелиорации.
 - ▼ Горный. С право создания и размещения оборудования и сооружений.
 - ▼ Коммунальный. Для размещения, эксплуатации, ремонта и реконструкции объектов коммунального назначения (водопроводов, газопроводов, нефтепроводов, линий электропередач, сооружений связи и т.д.)
 - Сам объект коммунального назначения может являться

- Может ли сервитут предоставляться для сооружения новых объектов?

Ограничения в публичных интересах

- ▶ Устанавливаются в случае, если ограничение не может быть установлено путем установления вещного (сервитут) или обязательственного права
- ▶ Устанавливаются нормативными актами органов гос.власти и м/с

- ▶ Могут устанавливаться для обеспечения
 - ▼ прохода или проезда через земельный участок;
 - ▼ ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
 - ▼ размещения межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
 - ▼ проведения дренажных работ;
 - ▼ забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
 - ▼ прогона сельскохозяйственных животных;
 - ▼ проведения научно-исследовательских или проектно-изыскательских работ

- ▼ Является фактически заменой сервитута, установленного в пользу неограниченного круга лиц

Соседские права

- ▶ Собственник ЗУ обязан
 - ▼ Не допускать строения зданий или сооружений, если их существование или использование будет иметь следствием недопустимое воздействие
 - ▼ принимать меры по предотвращению вреда, который может быть причинен ненадлежаще содержащимся собственником существующим зданием (сооружением), в том числе обязан снести его
 - ▼ допускать на земельный участок владельца соседнего участка для земляных и иных работ в целях доступа к зданию или сооружению, расположенному на соседнем земельном участке, при необходимости его ремонта
 - ▼ не возводить на своем земельном участке здания и сооружения и не осуществлять посадки таким образом, что это может ухудшить состояние соседнего участка или посадок на нем либо нарушить устойчивость расположенных на нем зданий или сооружений
- ▶ Собственник ЗУ вправе
 - ▼ требовать, чтобы сосед своими действиями не изменял притока света на земельный участок и не сужал открывающегося с него вида, если это выходит за разумные пределы;
 - ▼ требовать от собственника соседнего участка участвовать в строительстве и с содержании общей стены (забора, изгороди)

Принцип единства судьбы

- ▶ Земельный участок и находящееся на нем здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие на праве собственности одному лицу, признаются единым объектом и участвуют в гражданском обороте **как одна недвижимая вещь** (ст.130 ГК*)
- ▶ Отчуждение ЗУ собственником, являющимся также собственником недвижимости на таком ЗУ допускается только с одновременным отчуждением недвижимости (п.4 ст.287 ГК*)
- ▶ У собственника ЗУ и у собственника недвижимости устанавливаются взаимные преимущественные права на приобретение ЗУ / недвижимости (ст.292 ГК*)
 - « Проблема. Какие либо исключения для публичной собственности не установлены

Раздел вещи

- ▶ Запрещен раздел вещи, обремененной ограниченным вещным правом, включающим в себя правомочия владения, в том числе в целях выдела в натуре доли в праве общей собственности (п. 4 ст.222 ГК)
- ▼ Проблема: раздел земельного участка при строительстве или в других целях?

Распоряжение частью ЗУ

- ▶ Возможность распоряжения частью земельного участка не предусмотрена (ст.286 ГК)

Приобретение права собственности на самовольную постройку

- ▶ Конкретизирован перечень лиц, имеющих право требовать сноса самовольной постройки (ст.244 ГК*)
 - Собственник ЗУ
 - Орган гос.власти или м/с на территории которых находится самовольная постройка
- ▶ Смягчаются требования по легализации самовольных построек
 - ▼ На земельных участках в публичной собственности право собственности на самовольную постройку может быть признано за лицом, которое имеет право на ЗУ, предусматривающего возможность строительства
 - ▼ За лицом, осуществившем постройку **на принадлежащем ему участке**, с соблюдением правил о целевом назначении земельного участка
 - « *Вопрос. Не ясно на каком праве.*

Вопросы?

Россия, 123610, Москва,
ЦМТ-
II, Краснопресненская
наб., 12, Подъезд 7, 15
этаж

Тел.: + (495) 967-00-07

Факс: +7 (495) 967-00-00

E-mail: info@pgplaw.ru

Россия, 191015, Санкт-
Петербург,
Ул. Шпалерная, 54,
Бизнес-центр «Золотая
Шпалерная»

Тел.: +7 (812) 33-07-17

Факс: +7 (812) 333-07-16

E-mail: spb@pgplaw.ru