

**ИНФОРМАЦИОННЫЙ БЮЛЛЕТЕНЬ (январь, 2014)**

**Обзор изменений законодательства РФ в части недвижимости,  
строительства и земельных отношений за 2013-2014 г.г.**

Сергей Казинец, Партнер юридической фирмы «АВЕЛАН»

Данный бюллетень представляет собой обзор важнейших изменений законодательства РФ в сфере недвижимости, строительства и земельных отношений, принятых в 2013 году и вступающих в силу в 2014 году.

**Долевое участие в строительстве**

С 1 января 2014 года вступает в силу ряд изменений в Федеральный закон № 214 от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также в Федеральный закон № 122 от 21 июля 1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (изменения внесены Федеральным законом от 30 декабря 2012 г. № 294-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в редакции Федерального закона от 23 июля 2013 г. № 249-ФЗ «О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О товарных биржах и биржевой торговле» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

**1. Вводятся новые требования для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.**

В законодательные акты, регулирующие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и кадастровый учет недвижимости, внесены изменения, связанные с введением обязательного страхования гражданской ответственности застройщика. Для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства, наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации (разрешение на строительство; проектная декларация; план создаваемого объекта

недвижимого имущества с указанием его местоположения и количества находящихся в составе создаваемого объекта недвижимого имущества жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений), представляется также один из следующих документов:

- договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве;
- договор поручительства за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

## **2. Новые положения в договоре участия в долевом строительстве.**

С 1 января 2014 года в договор участия в долевом строительстве должно быть обязательно включено условие, предусматривающее способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства наряду с залогом должно обеспечиваться по выбору застройщика одним из следующих способов:

- поручительство банка;
- страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства.

Если застройщик в качестве способа обеспечения своих обязательств выбирает поручительство банка, то он обязан довести до сведения участников долевого строительства условия поручительства, а также сведения о банке. В закон включены требования, предъявляемые к банку:

- наличие лицензии на осуществление банковских операций (должна быть выдана Центральным банком Российской Федерации с указанием права выдачи банковских гарантий);
- осуществление банковской деятельности не менее пяти лет;
- наличие уставного капитала в размере не менее 200 миллионов рублей;
- наличие собственных средств (капитала) в размере не менее одного миллиарда рублей;
- соблюдение обязательных нормативов, предусмотренных законодательством Российской Федерации о банках и банковской деятельности, на все отчетные даты в течение последних шести месяцев;
- отсутствие требования Центрального банка Российской Федерации об осуществлении мероприятий по финансовому оздоровлению кредитной организации.

Кроме того, увеличивается срок действия поручительства, который должен быть не менее чем на два года (раньше – на шесть месяцев) больше предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

**3. Установлены законодательные требования к страховой организации, с которой застройщики могут заключить договор страхования гражданской ответственности.**

Исполнение застройщиком обязательства по передаче жилого помещения участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика двумя способами:

- участие застройщика в обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков, имеющем соответствующую лицензию на осуществление взаимного страхования и созданном исключительно для осуществления указанного вида страхования;
- заключение договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования.

К страховой организации с 1 января 2014 г. предъявляются следующие требования:

- осуществление страховой деятельности не менее пяти лет;
- наличие собственных средств в размере не менее чем 400 миллионов рублей, в том числе уставного капитала в размере не менее чем 120 миллионов рублей;
- соблюдение требований финансовой устойчивости, предусмотренных законодательством Российской Федерации о страховании, на все отчетные даты в течение последних шести месяцев;
- отсутствие оснований для применения мер по предупреждению банкротства страховой организации;
- отсутствие решения Центрального банка Российской Федерации о назначении временной администрации страховой организации;
- отсутствие решения арбитражного суда о введении в отношении страховой организации одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве.

**4. Начали действовать правила взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков, включающие порядок заключения договора страхования, выплату страхового возмещения, особенности создания общества взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков.**

Взаимное страхование гражданской ответственности застройщиков осуществляется на основании договора страхования, который может быть заключен по каждому объекту долевого строительства, в отношении которого членом общества заключается договор участия в долевом строительстве. Кроме того, договор страхования может быть заключен в отношении каждого участника долевого строительства, с которым членом общества заключен договор участия в долевом строительстве. Выплата страхового возмещения должна осуществляться не позднее тридцати дней с даты представления необходимых документов. Устанавливается порядок расчета выплаты, в который включаются показатели средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в субъектах Российской Федерации.

Взаимное страхование гражданской ответственности застройщиков за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве осуществляется единым обществом взаимного страхования, созданным застройщиками, привлекающими денежные средства участников долевого строительства на основании договора участия в долевом строительстве. После ликвидации общества члены общества взаимного страхования застройщиков солидарно несут субсидиарную ответственность по обязательствам общества по всем заключенным до ликвидации общества договорам страхования.

#### **5. Утвержден порядок отбора учредителей общества взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков.**

Министерством регионального развития РФ установлен порядок отбора учредителей общества взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков. В частности, установлено, что извещение об отборе учредителей должно помещаться на официальном сайте Минрегиона России и в «Российской газете», срок отбора составляет 20 рабочих дней. Претенденты должны представить документы, подтверждающие их финансовую устойчивость и объем выполненных ими за последний год работ при строительстве многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, для строительства которого привлекались денежные средства дольщиков.

#### **6. Усилен государственный контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.**

Специально уполномоченный государственный (контролирующий) орган имеет право ежеквартально запрашивать у застройщика не только отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, в том числе об исполнении своих обязательств по договорам, но и бухгалтерскую отчетность (в том числе годовую), составленную в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

**7. Создан механизм защиты от недобросовестных застройщиков.**

В соответствии с поправками, внесенными в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», предусматривается создание реестра граждан, чьи права были нарушены застройщиками.

**8. Изменен порядок погашения платежей и требований кредиторов к застройщику.**

Теперь в целях обеспечения возможности передачи объекта незавершенного строительства или жилых помещений в многоквартирном доме, строительство которого завершено, текущие платежи и требования кредиторов первой и второй очереди, включенные в реестр требований кредиторов, могут быть погашены не только третьим лицом, но и участником строительства. Заявление о намерении погасить требования кредиторов направляется в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, арбитражному управляющему.

**9. Расширился список документов, необходимых для продления срока действия разрешения на строительство.**

В соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2012 г. № 294-ФЗ (в редакции от 23 июля 2013 г.) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» с 1 января 2014 г. вступают в силу изменения в ч. 20 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ о продлении срока действия разрешения на строительство. В частности установлено, если заявление о продлении срока действия разрешения на строительство подается застройщиком, привлекающим на основании договора участия в долевом строительстве денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, то к такому заявлению должен быть приложен договор поручительства банка за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения или договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

## Градостроительство

### **1. Правила землепользования и застройки стали обязательными базовыми документами при осуществлении градостроительной деятельности.**

Поэтапно в отношении разных муниципальных образований начинает действовать Федеральный закон № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25 октября 2001 г. (в редакции от 23 июля 2013 г.), согласно которому при отсутствии правил землепользования и застройки в городских округах и городских поселениях не осуществляется предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также не допускается выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства. Данное правило стало действовать в муниципальных районах с 30 июня 2013 г., в городских поселениях и городских округах с 31 декабря 2013 г.

Применительно к Москве и Московской области изменения начнут действовать с 31 декабря 2014 г., а в сельских поселениях с 1 июня 2014 г. Новое правило не распространяется на земельные участки, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, а также на земельные участки, предоставляемые в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации и документами территориального планирования субъектов Российской Федерации.

### **2. Введен новый порядок осуществления государственного строительного надзора.**

С 25 августа 2013 г. начал действовать административный регламент по осуществлению федерального государственного строительного надзора при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, осуществляющегося на территориях двух и более субъектов Российской Федерации, утвержденный приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 31 января 2013 г. № 38. Данная функция возложена на Ростехнадзор. Продолжительность проверки одного юридического лица или индивидуального предпринимателя не может превышать 20 рабочих дней.

### **3. Установлен порядок ведения реестра и форма предоставления типовой проектной документации.**

Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 29 марта 2013 г. № 106 «Об утверждении Правил формирования и ведения реестра типовой проектной

документации, а также состава информации о проектной документации, которая подлежит внесению в реестр, и формы ее представления» с 25 августа 2013 г. информация о проектной документации объектов капитального строительства направляется на рассмотрение в Минрегион России в форме паспорта проекта (в электронном и бумажном форматах). Решение о внесении в реестр сведений о типовой проектной документации оформляется приказом Минрегиона России. Речь идет о проектной документации, содержащей образцовые экономичные и современные архитектурно-планировочные, конструктивные, инженерно-технические, технологические и организационные решения.

#### **4. Увеличился перечень документов, необходимых для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.**

Согласно ч. 4 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ Правительством Российской Федерации могут устанавливаться, помимо предусмотренных законом, иные документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01 марта 2013 г. № 175 «Об установлении документа, необходимого для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» с 12 марта 2013 г., чтобы получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, застройщики, помимо документов, предусмотренных в ч. 3 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ, должны представлять технический план.

Изменились требования к данному документу. В соответствии со ст. 41 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» технический план подготавливается в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план. Кроме того, технический план многоквартирного дома должен содержать информацию, необходимую для осуществления кадастрового учета помещений (в том числе составляющих общее имущество в многоквартирном доме), расположенных в таком многоквартирном доме (изменения действуют с 1 октября 2013 года в соответствии с Федеральным законом от 23 июля 2013 г. № 250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости»).

## Землепользование

**1. Минимальный срок договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения не может составлять менее трех лет (за исключением отдельных случаев).**

Установленное Федеральным законом № 101-ФЗ от 24 июля 2002 г. (в редакции от 02 декабря 2013 г.) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» правило начало действовать с 14 декабря 2013 г. Ранее не устанавливался минимальный срок аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, и в субъектах РФ существовала практика заключения договоров аренды таких земельных участков на срок менее одного года, так как в этом случае договоры аренды не подлежат обязательной государственной регистрации.

**2. Изменение оснований и порядка принудительного прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, а также права пожизненного наследуемого владения земельным участком.**

В Земельном кодексе РФ устанавливается, что с 6 сентября 2013 г. в трехлетний период неиспользования земельного участка не включается время, необходимое для его освоения. Принудительное прекращение прав на земельный участок не освобождает от предусмотренной Земельным кодексом РФ обязанности по возмещению причиненного земельными правонарушениями вреда.

**3. Вступил в силу упрощенный порядок изъятия земельных участков на присоединенных к Москве территориях.**

С 19 апреля 2013 г. начал действовать Федеральный закон № 43-ФЗ от 05 апреля 2013 г. (в редакции от 02 декабря 2013 г.) «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». В частности, говорится о том, что органы государственной власти города Москвы наделены полномочиями по изъятию и предоставлению земельных участков на присоединенных территориях для размещения и строительства на них объектов федерального значения. Процедура изъятия земельных участков на присоединенных территориях носит упрощенный характер, так как значительно сокращены сроки уведомления правообладателя, государственной регистрации прав и



кадастрового учета; порядок предоставления земельных участков для целей строительства устанавливается без проведения торгов и предварительного согласования места размещения соответствующего объекта; расширяется перечень случаев установления сервитута; запрещается отчуждение в частную собственность земельных участков, необходимых для размещения объектов, включенных в Правительственный Перечень.

#### **4. Введение платы за изменение вида разрешенного использования земельных участков для строительства (в Москве и Московской области).**

Решение об изменении одного вида разрешенного использования (ВРИ) земельного участка, находящегося в собственности физического лица или юридического лица, на другой вид такого использования, предусматривающий строительство и (или) реконструкцию объекта капитального строительства, принимается при условии внесения платы за изменение ВРИ земельного участка. В Москве названное правило стало применяться с 29 июля 2013 г. в соответствии с Законом г. Москвы № 48 от 19 декабря 2007 г. (в редакции от 10 июля 2013 г.) «О землепользовании в городе Москве», в Московской области аналогичный порядок действует с 13 декабря 2013 г. в соответствии с Законом Московской области № 23/96-ОЗ от 07 июня 1996 г. (в редакции от 23 декабря 2013 г.) «О регулировании земельных отношений в Московской области». Размер платы за изменение ВРИ земельного участка определяется с учетом разницы между кадастровой стоимостью земельного участка с установленным на дату подачи указанного заявления ВРИ и кадастровой стоимостью земельного участка с измененным ВРИ. Решение об изменении ВРИ земельного участка принимается уполномоченным органом исполнительной власти субъекта на основании градостроительного плана земельного участка в течение 45 рабочих дней со дня поступления заявления собственника земельного участка. Собственник земельного участка обязан внести плату за изменение ВРИ земельного участка в тридцатидневный срок. Предусматриваются случаи, когда плата за изменение ВРИ земельного участка не взимается, например, если на земельный участок был установлен запрет на строительство и (или) реконструкцию зданий, строений, сооружений.

### **Недвижимость**

**1. Переход к кадастровой стоимости при налогообложении имущества организаций в отношении отдельных объектов недвижимого имущества с 1 января 2014 г.**

3 ноября 2013 г. был подписан Федеральный закон № 307-ФЗ от 02 ноября 2013 г. «О внесении изменений в статью 12 части первой и главу 30 части второй Налогового кодекса Российской Федерации», предусматривающий исчисление и уплату налога на имущество в отношении отдельных объектов недвижимости, исходя из их кадастровой стоимости, определенной по состоянию на 1 января года соответствующего налогового периода. Переход к кадастровой стоимости при налогообложении отдельных объектов недвижимого имущества означает, что новый налог будет рассчитываться исходя из кадастровой, а не инвентаризационной стоимости недвижимости. Сначала новый налог начнет действовать только в тех субъектах, где будет завершена кадастровая оценка недвижимости.

Кроме того, в Налоговом кодексе приводится перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых устанавливаются особенности расчета налоговой базы исходя из кадастровой стоимости. К ним, например, относятся административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них; нежилые помещения, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания.

Уточняется содержание понятия «фактическое использование нежилого помещения для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания», под которым признается использование не менее 20 процентов его общей площади.

Устанавливаются максимальные размеры ставок по налогу на имущество для объектов недвижимости, налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость. Так, для Москвы в 2014 году ставка не может превышать 1,5%, в 2015 году - 1,7%, в 2016 году и последующие годы - 2%. Для остальных субъектов РФ ставка в 2014 году не должна быть выше 1%, в 2015 году - 1,5%, в 2016 году и последующие годы - 2%.

## **2. С 1 марта 2013 года отменена государственная регистрация сделок с недвижимостью за исключением договора аренды недвижимого имущества.**

Ранее в соответствии с п. 2 ст. 558 Гражданского кодекса договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежал государственной регистрации и считался заключенным с момента такой регистрации. В настоящее время, если договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, договор продажи предприятия, договор дарения

недвижимого имущества, договор ренты, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, заключен после 1 марта 2013 года, то правило о государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом не подлежит применению (Федеральный закон № 302-ФЗ от 30 декабря 2012 г. «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

### **3. Двойная отмена государственной регистрации договоров аренды недвижимости, предприятий, зданий и сооружений.**

С 1 марта 2013 года Гражданским кодексом отменялась государственная регистрация договоров аренды недвижимости, договоров аренды предприятия, а также заключенных на срок не менее года договоров аренды здания или сооружения, но уже с 4 марта 2013 года в отношении указанных сделок с недвижимостью правило об их обязательной государственной регистрации применяется снова (Федеральный закон № 21-ФЗ от 04 марта 2013 г. «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»). Таким образом, в настоящее время сохранилась обязанность государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества. Данная обязанность не действует только в отношении договоров, заключенных 2 и 3 марта 2013 г. Однако в отношении таких договоров существуют неблагоприятные прогнозы, связанные с возможностью возникновения спорных ситуаций.

### **4. Изменен порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество.**

С 1 октября 2013 г. (Федеральный закон № 250-ФЗ от 23 июля 2013 г. «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости») ведена процедура государственной регистрации договоров и иных сделок в электронной форме, если содержание такой сделки представлено в форме электронного документа, допускается возможность подачи заявления о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, представления некоторых документов в орган кадастрового учета, а также направления заявителям различных предусмотренных законом уведомлений в электронной форме. Государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется по выбору правообладателя свидетельством о государственной регистрации прав или выпиской из ЕГРП. При этом в форме документа на бумажном носителе в обязательном порядке оформляется только свидетельство.

Установлены возможность вносить в ЕГРП записи о возражениях в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости и записи о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя. Так, с 1 октября 2013 г. собственник объекта недвижимости может заявить в регистрирующий орган о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на объект без его личного участия, в результате чего в ЕГРП будет внесена соответствующая запись. Кроме того, в разъяснениях Минэкономразвития России сказано, что если заявителю необходимо подать соответствующее заявление без личного участия, то специалист, ответственный за прием документов, самостоятельно формирует такое заявление (Письмо Минэкономразвития России № 20632-ПК/Д23и от 27 сентября 2013 г. «О рекомендациях относительно применения Федерального закона от 23 июля 2013 г. № 250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости»).

Общедоступные сведения о правах и ограничениях прав на недвижимое имущество, содержащиеся в ЕГРП, будут считаться внесенными в государственный кадастр недвижимости. Кроме того, дополнен состав сведений государственного кадастра недвижимости. Установлено, что в нем также будут указываться кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении, если объектом недвижимости является здание или сооружение. В перечень предоставляемых сведений из государственного кадастра недвижимости включена кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

#### **5. Установлен новый вид недвижимого имущества - единый недвижимый комплекс.**

В соответствии с Федеральным законом № 142-ФЗ от 02 июля 2013 г. «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» с 1 октября 2013 года в Гражданском кодексе появилась новая статья 133.1, в которой говорится о том, что недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс – совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически либо расположенных на одном земельном участке, если в ЕГРП зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

**6. Нельзя признать объект недвижимости бесхозяйным лишь потому, что владелец не зарегистрировал право собственности на него.**

Регистрирующий орган может принять объект недвижимого имущества на учет в качестве бесхозяйной вещи (то есть вещи, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен либо, если иное не предусмотрено законами, от права собственности на которую собственник отказался (п. 1 ст. 225 ГК РФ)), если из документов, которые, как правило, предоставляют органы местного самоуправления, следует, что данный объект не зарегистрирован в органе технического учета, сведения о нем отсутствуют в региональном и федеральном реестрах имущества.

Несмотря на отсутствие документов на деле оказывается, что недвижимое имущество имеет собственника или законного владельца, хотя сведения о нем отсутствуют в публичных реестрах. Такая ситуация возможна, когда лицо, приобретшее недвижимое имущество, по разным причинам в течение длительного времени не предоставляет регистрирующему органу правоустанавливающие документы (к примеру, договор купли-продажи) для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на данный объект. В результате такого бездействия владельца недвижимости возникает спор между собственниками недвижимого имущества, органами местного самоуправления и иными заинтересованными лицами. В судах данные дела решались по-разному, однако точку поставил Высший Арбитражный Суд РФ. В правовой позиции, изложенной Президиумом ВАС РФ в Постановлении от 02 июля 2013 г. № 1150/13 по делу № а76-24747/2011 «Нельзя признать объект недвижимости бесхозяйным лишь потому, что владелец не зарегистрировал право собственности на него» сказано, что если у лица, приобретшего недвижимое имущество, или иного лица отсутствует зарегистрированное право собственности на этот объект, то само по себе это не может являться основанием для признания такого объекта бесхозяйным.

**7. Вступили в силу изменения в Кодекс РФ об административных правонарушениях,** устанавливающие административную ответственность за нарушение установленных земельным законодательством сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или сроков и порядка приобретения земельных участков в собственность. С 1 января 2013 года в соответствии с новой статьей 7.34 Кодекса РФ об административных правонарушениях за данное административное правонарушение может быть наложен административный штраф на юридических лиц и лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, в размере от двадцати тысяч до ста тысяч рублей.

**8. Изменился порядок возмещения вреда, причиненного в результате разрушения или повреждения объектов капитального строительства.**

---

С 1 июля 2013 года Федеральным законом № 337-ФЗ от 28 ноября 2011 г. «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» введено общее правило, согласно которому в случае причинения вреда личности или имуществу в результате разрушения, повреждения здания, сооружения либо их части, нарушения требований к обеспечению безопасной эксплуатации здания, сооружения ответственность за причиненный вред несет собственник такого здания, сооружения. Вред возмещается в соответствии с гражданским законодательством. Кроме того сверх возмещения вреда выплачивается компенсация (если не будет доказано, что указанные разрушение, повреждение, нарушение возникли вследствие умысла потерпевшего, действий третьих лиц или непреодолимой силы) в следующем размере: 3 000 000 рублей - родственникам потерпевшего (родителям, детям, усыновителям, усыновленным), супругу в случае смерти потерпевшего; 2 000 000 - потерпевшему в случае причинения тяжкого вреда его здоровью; 1 000 000 - потерпевшему в случае причинения средней тяжести вреда его здоровью.

В отдельных случаях обязанность возмещать вред и выплачивать компенсацию сверх возмещения вреда ложится на концессионера, застройщика или технического заказчика. Впоследствии лицо, возместившее вред потерпевшему, приобретает право регрессного требования к лицу, выполнившему работы с недостатками, в результате которых был причинен вред. При этом устанавливается солидарная ответственность изыскателей, проектировщиков, строителей, их саморегулируемых организаций (Национальных объединений СРО в случае исключения сведений о саморегулируемой организации из государственного реестра СРО), а также, в определенных случаях, организации, которая провела экспертизу результатов инженерных изысканий или проектной документации, Российской Федерации или субъекта Российской Федерации за вред, причиненный некачественными работами.

---

#### **Контакты для получения дополнительной информации:**

Сергей Казинец, Партнер юридической фирмы «АВЕЛАН»  
**+7 (495) 544 97 98**  
[avelan@avelan.ru](mailto:avelan@avelan.ru)  
[www.avelan.ru](http://www.avelan.ru)