

## ИНФОРМАЦИОННЫЙ БЮЛЛЕТЕНЬ (декабрь, 2010)

### Законодательство РФ в недвижимости и строительстве: итоги 2010 года

Шишкина Екатерина, Старший юрист «АВЕЛАН»

Данный бюллетень представляет собой обзор наиболее важных изменений в законодательстве РФ, касающихся недвижимости и строительства и вступивших в силу в 2010 году.

#### Высшие судебные органы разъяснили порядок защиты прав на недвижимое имущество

29 апреля 2010 года Пленум Высшего Арбитражного Суда и Пленум Верховного Суда РФ приняли **совместное постановление №10/22**, в котором разъяснили порядок защиты права собственности и других вещных прав.

В постановлении обобщена практика дел, касающихся:

- возникновения права собственности в силу приобретательной давности (открытое, добросовестное и непрерывное владение недвижимым имуществом),
- перехода прав на недвижимость при реорганизации юридического лица (в свете противостояния рейдерам, которые для захвата недвижимости могут использовать момент переоформления прав),
- истребования недвижимого имущества (земельных участков и сооружений) из незаконного владения и освобождения его от ареста,
- разрешения споров, относящихся к легализации самовольной постройки, и других.

Ранее арбитражные суды, разрешая споры по названным категориям дел, руководствовались постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда №8 от 25 февраля 1998 года, однако в настоящее время оно почти полностью утратило актуальность и не соответствует текущим правовым реалиям.

### **Уточнён порядок исполнения договоров участия в долевом строительстве**

Федеральный закон РФ № 119-ФЗ от 17.06.2010 «**О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и отдельные законодательные акты Российской Федерации**», вступивший в силу 21.06.2010, уточнил права и обязанности сторон договора участия в долевом строительстве:

- освобождены от уплаты НДС услуги застройщика, оказываемые на основании указанного договора (за исключением строительства объектов производственного назначения),
- право застройки предоставлено не только собственнику и арендатору, но и субарендатору,
- уточнены сроки и условия одностороннего отказа застройщика и участника от исполнения договора долевого строительства,
- установлен гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав возведённого объекта,
- уточнён порядок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящейся недвижимости,
- расширен перечень сведений о застройщике, доступных для публичного ознакомления,
- законодателем дополнен и уточнён перечень расходов, которые может производить застройщик за счёт денежных средств, полученных от дольщиков.

### **Утверждён порядок регулирования Правил управления жилищным фондом**

Вступившим в силу 13.08.2010 Федеральным законом РФ от 27 июля 2010 года № 237-ФЗ «**О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации**» Правительству России были переданы полномочия по регулированию Правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных и жилых домах и Правил, обязательных при заключении управляющими организациями (ТСЖ) договоров с ресурсоснабжающими организациями. Определён порядок расчёта размера платы за коммунальные услуги.

С даты вступления Закона в силу этот расчёт будет производиться по тарифам, установленным региональными органами государственной власти, а не органами местного самоуправления.

### Уточнён порядок деятельности саморегулируемых организаций в сфере строительства

Федеральный закон РФ № 240-ФЗ от 27.08.2010 «**О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации**», уточнил порядок деятельности саморегулируемых организаций в сфере строительства — СРО.

Закон запретил требовать от организаций, вступающих в СРО, иные документы кроме прямо предусмотренных Градостроительным кодексом. Был расширен перечень оснований для прекращения действия допуска к строительным работам. Закреплены требования для получения допуска к строительным работам и минимальному размеру взноса в компенсационный фонд СРО.

Из действующего законодательства о лицензировании были исключены виды деятельности, связанные с подготовкой проектной документации.

### Усилена ответственность налоговых органов за их неправомерные действия

Вступили в силу нормы Федерального закона от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ «**О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля**», согласно которым органы государственного или муниципального контроля (надзора) не вправе проводить проверку деятельности строительных и иных организаций, работающих на соответствующей территории, если такая проверка не была включена в ежегодный план. Несоблюдение этой нормы относится к категории грубых нарушений, влекущих за собой отмену результатов проверки по заявлению проверяемого лица.

Согласно новой редакции статьи 9.2 Налогового кодекса, введённой Федеральным законом от 27 июля 2010 г. № 229-ФЗ «**О внесении изменений в часть первую и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации, а также о признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации в связи с урегулированием задолженности по уплате налогов, сборов, пеней и штрафов и некоторых иных вопросов налогового администрирования**», предпринимателям и организациям будет компенсироваться незаконная блокировка расчетного счёта.

В случае, если ИФНС примет незаконное и необоснованное решение о блокировке расчётного счёта, налогоплательщик получает право на неустойку за каждый день просрочки, начиная с поступления в банк поручения о приостановлении операций.

### Установлены технические требования к безопасности зданий и сооружений

Вступившим в силу 01 июля 2010 года Федеральным законом № 384-ФЗ «**Технический регламент о безопасности зданий и сооружений**» установлены минимально необходимые технические требования для:

- зданий и сооружений,
- сетей и систем инженерно-технического обеспечения,
- процессов проектирования, инженерных изысканий и строительства,
- монтажа и наладки,
- эксплуатации и демонтажа (сноса).

Закон распространяется на все этапы жизненного цикла любых объектов недвижимости и регулирует требования:

- механический и пожарной безопасности,
- безопасности при опасных природных процессах и техногенных воздействиях, безопасных для здоровья человека условий пребывания в зданиях и сооружениях и пользования ими,
- доступности зданий и сооружений для лиц с ограниченными возможностями передвижения,
- энергетической эффективности зданий и сооружений и безопасного уровня их воздействия на окружающую среду.

### Землепользователи могут эффективно оспаривать результаты завышенной кадастровой оценки

Федеральным законом от 22 июля 2010 года № 167-ФЗ «**О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации**» впервые установлена процедура государственной кадастровой оценки объектов недвижимого имущества. Предметом такой оценки признаны не только земельные участки, но и все иные объекты недвижимого имущества, которые учтены в государственном кадастре недвижимости. Закон устранил противоречия, содержащиеся в статье 66 Земельного кодекса, относительно определения кадастровой цены земельного участка «в процентах от рыночной стоимости».

Согласно этому Закону виды разрешённого использования земельных участков теперь определяются в соответствии с единым классификатором, утверждённым федеральным органом исполнительной власти. Следует ожидать, что большинству землепользователей придётся пройти процедуру внесения изменений в правоустанавливающие документы на земельные участки.

### **Введён налог на имущество паевых инвестиционных фондов**

Согласно Федеральному закону от 27 ноября 2010 г. № 308-ФЗ «О внесении изменений в главы 30 и 31 части второй Налогового кодекса Российской Федерации» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд — ПИФ — подлежит обложению налогом на имущество и земельным налогом.

Налоговое бремя возлагается на управляющую компанию за счёт имущества, составляющего ПИФ. Поскольку до 2011 года имущество, переданное в эти инвестиционные фонды, не облагалось названными налогами, такой инструмент оптимизации налогообложения теряет значительную часть привлекательности.

---

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

Шишкина Екатерина, Старший юрист «АВЕЛАН»  
**+7 (495) 544 97 98**  
[ekaterina.shishkina@avelan.ru](mailto:ekaterina.shishkina@avelan.ru)  
[www.avelan.ru](http://www.avelan.ru)