



АДВОКАТСКОЕ
БЮРО

ЕГОРОВ
ПУГИНСКИЙ
АФАНАСЬЕВ
И ПАРТНЕРЫ



Информационный бюллетень

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО О НЕДВИЖИМОСТИ

Выпуск 1 – октябрь 2013



Уважаемые читатели!

Настоящий информационный бюллетень открывает серию публикаций практики недвижимости и строительства Адвокатского бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», в которых мы будем знакомить вас с основными правовыми новостями нашей отрасли.

Мы надеемся, что бюллетень станет хорошим ориентиром в море изменений российского законодательства и будет вам полезен.

Будем рады любым комментариям и предложениям, направленным на улучшение качества данного информационного материала.

С наилучшими пожеланиями,

Практика недвижимости и строительства
АБ «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры»



СОДЕРЖАНИЕ

I. НОВОЕ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ.....	4
II. ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ.....	5
III. ЭКСПЕРТИЗА БЮРО В ОБЛАСТИ НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВА.....	6



I. НОВОЕ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

1.1. Внесены изменения в законодательство о государственной регистрации прав на недвижимость, в частности:

- а. С 01.10.2013 сведения о переходе прав на недвижимое имущество исключены из числа сведений ограниченного доступа и предоставляются по запросу любых лиц.

Напомним, что раньше выписки о переходе права на недвижимое имущество выдавались только по запросу собственника или ограниченного круга лиц. Эти выписки содержат ценную информацию обо всей истории отчуждений объекта со времени начала ведения ЕГРП.

- б. При государственной регистрации прав на недвижимость свидетельство на бумажном носителе может не выдаваться.

Государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимость будет удостоверяться по выбору правообладателя свидетельством о государственной регистрации прав или выпиской из Единого государственного реестра прав.

Анализ свидетельств о государственной регистрации до сих пор является неотъемлемым элементом проверки титула на недвижимость. Однако свидетельство удостоверяет право лишь на дату его выдачи и не защитит от последующего отчуждения объекта.

Внесенные изменения отражают тенденцию снижения роли свидетельства среди документов, удостоверяющих право.

- в. Отменена автоматическая государственная регистрация изменения арендатора в договоре аренды в отношении земельного участка при государственной регистрации перехода права собственности на здание на арендуемом участке.

Федеральный закон от 23.07.2013 № 250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости» вступил в силу 01.10.2013.

Для получения полной версии обзора законодательства, пожалуйста, направьте запрос с указанием Ваших контактных данных на адрес alerts@epam.ru.



II. ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

- 2.1. **Собственник или иной законный владелец объекта недвижимости вправе обратиться в арбитражный суд с иском о прекращении использования объекта недвижимости к юридическому лицу, имеющему место нахождения по соответствующему адресу.**

Такое требование направлено на устранение нарушения прав собственника (иного законного владельца), не связанного с лишением владения, и подлежит рассмотрению в соответствии со статьей 304 ГК РФ. В случае удовлетворения данного требования в резолютивной части решения суда также указывается на обязанность юридического лица принять необходимые меры к внесению изменений в ЕГРЮЛ в части своего адреса. Непринятие соответствующих мер влечет наступление последствий, связанных с неисполнением судебного решения, например, наложение судебного штрафа (статья 332 АПК РФ), однако не может служить основанием для самостоятельного обращения собственника (иного законного владельца) с требованием к регистрирующему органу о внесении изменений в ЕГРЮЛ. Вместе с тем регистрирующий орган обязан на основании представленного ему вступившего в законную силу решения суда об удовлетворении иска внести в ЕГРЮЛ запись о том, что сведения об адресе юридического лица являются недостоверными, с указанием реквизитов данного судебного решения.

Постановление Пленума ВАС РФ от 30.07.2013 № 61 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров, связанных с достоверностью адреса юридического лица» размещено на сайте ВАС РФ 06.08.2013.

- 2.2. **ВАС РФ подтвердил незаконность предоставления объектов недвижимости для строительства и реконструкции в Санкт-Петербурге без торгов на основании специального закона.**

Напомним, в Санкт-Петербурге долгое время практиковалось предоставление городской недвижимости для строительства и реконструкции так называемым целевым предоставлением (без торгов) в случаях, предусмотренных Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции».

Суды признали эти положения регионального закона противоречащими Федеральному закону от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Эта позиция может иметь серьезные последствия для квалификации предоставления недвижимости без торгов на основании так называемых инвестиционных соглашений.

Определение ВАС РФ от 28.08.2013 № ВАС-11547/13 по делу № А56-71381/2012 опубликовано 29.08.2013.

Для получения полной версии обзора судебной практики, пожалуйста, направьте запрос с указанием Ваших контактных данных на адрес alerts@epam.ru.



III. ЭКСПЕРТИЗА БЮРО В ОБЛАСТИ НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВА

Многолетний опыт сопровождения крупных сделок и масштабных проектов в области недвижимости и строительства – то, что отличает нашу практику, насчитывающую более 20 юристов в офисах фирмы в СНГ. Наши знания и богатый опыт в этой области сочетаются с международным подходом и глубоким пониманием рынка недвижимости, правовых реалий и принципов работы регулирующих органов в каждой юрисдикции нашего присутствия. Наша команда объединяет опытных юристов и экспертов с многолетним опытом работы в органах, уполномоченных распоряжаться государственным имуществом.

Мы осуществляем юридическое, финансовое и налоговое структурирование сделок с недвижимостью, а также обладаем опытом в осуществлении их государственной регистрации. Наши юристы также осуществляют правовое сопровождение согласования и заключения сделок (например, купли-продажи, передачи права и аренды зданий, площадок, сооружений, строений, помещений и земельных участков), а также договоров залога и других залоговых соглашений.

В нашем активе – большое количество проектов в области недвижимости. Мы сопровождали строительство ряда крупных объектов, в том числе промышленных предприятий, олимпийской инфраструктуры, крупных объектов коммерческой недвижимости (включая офисную, торговую, гостиничную, складскую и т.д.) и жилой недвижимости. Выступая в интересах архитектурных, инжиниринговых и строительных компаний, мы консультируем по всем аспектам реализации проектов, начиная со стадии участия в публичном тендере, включая аспекты составления и обсуждения договоров подряда (в том числе по модели ФИДИК), финансирования и сопровождения проектов.

Оказывая юридическое сопровождение в ходе реализации девелоперских проектов, мы проводим комплексный правовой аудит (legal due diligence of development project — L3DP), позволяющий выявить и минимизировать проектные риски. L3DP включает анализ прав на объекты недвижимости, порядка эксплуатации и управления этими объектами, а также предлагаемых контрагентами схем и способов участия в проекте. Мы также сопровождаем клиента на всех стадиях реализации проекта, начиная с подготовки протокола о намерениях и заканчивая регистрацией прав на объекты недвижимости и определением порядка управления ими.

Мы обеспечиваем правовую поддержку работы клиентов с подрядными организациями и госорганами, в том числе в рамках заключения и реализации соглашений, связанных с инвестированием в строительство и реконструкцию объектов недвижимости. Мы помогаем разрешить сложные земельные вопросы и, в случае необходимости, отстаиваем интересы клиентов в судах.

Наши услуги:

- I проведение due diligence и сопровождение сделок с объектами недвижимости и имущественными комплексами;
- I структурирование и сопровождение девелоперских (Greenfield) и редевелоперских (Brownfield) проектов;
- I урегулирование нестандартных земельных отношений, включая оформление прав на намывные территории;
- I разработка и сопровождение заключения комплексных контрактов строительного подряда объектов недвижимости и управление строительством по стандартам ФИДИК («Белая», «Оранжевая» и другие книги).

КЛЮЧЕВЫЕ КОНТАКТЫ



Андрей ВОРОБЬЕВ

Руководитель практики недвижимости и строительства
АБ «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры»

andrey_vorobyev@epam.ru



Юрий САВВИН

Партнер
АБ «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры»

yuri_savvin@epam.ru



Елена ГАВРИЛИНА

Советник
АБ «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры»

elena_gavrilina@epam.ru

Подписка

Для получения полной версии информационного бюллетеня, пожалуйста, направьте запрос с указанием Ваших контактных данных на адрес alerts@epam.ru.