

Новые правила для столичных инвесторов

В конце 2011 года в земельное законодательство и законодательство об инвестиционной деятельности были внесены изменения, касающиеся уточнения порядка распоряжения земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности и расположенных в границах Москвы и Санкт-Петербурга¹. В результате правовое положение участников инвестиционной деятельности в указанных субъектах РФ существенно изменится. Рассмотрим внесенные изменения подробнее на примере Москвы.



Жанна Колесникова
ведущий юрист отдела недвижимости
и инвестиций Адвокатского бюро
«Плешаков, Ушкалов и партнеры»

Изменение порядка расторжения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности

Законом № 427-ФЗ предусмотрено право органов государственной власти Москвы в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть заключенный до 1 января 2011 г. для целей строительства, реконструкции объекта недвижимого имущества договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в случае существенного нарушения его условий и (или) существенного изменения обстоятельств, из которых стороны данного договора исходили при его заключении.

При этом под существенным нарушением условий договора аренды понимается:

- неисполнение обязательств по строительству, реконструкции объекта недвижимого имущества в срок, предусмотренный договором аренды, или при отсутствии такого срока в данном договоре в срок, на который выдано разрешение на строительство, реконструкцию этого объекта, в случае, если строительная готовность объекта недвижимого имущества на последний день тако-

го срока составляет менее чем 40% общего объема его строительства, реконструкции, предусмотренного проектной документацией;

- отсутствие по истечении пяти лет со дня заключения договора аренды разрешения на строительство, реконструкцию объекта недвижимого имущества, строительство которого предусмотрено данным договором, в случае, если в нем не предусмотрен срок окончания строительства, реконструкции этого объекта.

В указанном случае договор аренды считается расторгнутым по истечении одного месяца со дня направления органом государственной власти или органом местного самоуправления уведомления о его расторжении. Вместе с тем до истечения месячного срока сторона по договору вправе направить в орган государственной власти или орган местного самоуправления письменные возражения по вопросу расторжения договора. В случае получения органом государственной власти или органом местного самоуправления таких возражений договор считается расторгнутым со дня направления ими уведомления о подтверждении ранее

¹ Федеральный закон от 12.12.2011 № 427-ФЗ «О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона “О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации” и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 427-ФЗ).

принятого решения о расторжении договора.

Таким образом, у арендатора земельного участка, несогласного с односторонним расторжением договора аренды, есть только один способ защиты своих прав — обращение в суд с требованием о признании недействительным указанного расторжения. При этом обращает на себя внимание тот факт, что срок, по истечении которого договор считается расторгнутым, начинается с момента направления уведомления о расторжении договора аренды, т. е. риск неполучения этого уведомления полностью перекладывается на арендатора. В том случае, если уведомление не дойдет до адресата (например, по причине его утери почтовой службой), арендатор, во-первых, не сможет заявить о своем несогласии с расторжением договора в предусмотренный законом срок, а во-вторых, рискует оказаться ответчиком по иску об освобождении земельного участка, прежде чем узнает о расторжении договора.

У арендатора земельного участка, несогласного с односторонним расторжением договора аренды, есть только один способ защиты своих прав — обращение в суд с требованием о признании недействительным указанного расторжения. При этом обращает на себя внимание тот факт, что срок, по истечении которого договор считается расторгнутым, начинается с момента направления уведомления о расторжении договора аренды.

Очевидно, что соответствующая норма вводится с целью предотвращения уклонения адресатов от получения заведомо неугодной корреспонденции. Однако в данном случае такая жесткость представляется чрезмерной, поскольку арендатор земель-

ного участка, как правило, не знает о намерении уполномоченного органа расторгнуть договор аренды до момента получения уведомления.

Далее законодатель раскрывает, что понимается под существенным изменением обстоятельств, которое, как уже отмечалось, также является основанием для одностороннего расторжения договора аренды земельного участка. Под ним подразумевается расторжение иного договора, заключенного с органом государственной власти или органом местного самоуправления, государственным или муниципальным учреждением либо унитарным предприятием и предусматривающего строительство, реконструкцию объекта недвижимого имущества на таком земельном участке, т. е. инвестиционного договора⁷. При этом договор аренды земельного участка считается расторгнутым со дня расторжения этого иного договора, за исключением случаев, когда продолжение действия договора аренды земельного участка предусмотрено в соглашении о расторжении указанного иного договора.

Изменения в законодательство об инвестиционной деятельности

Еще большие опасения вызывают изменения, внесенные в ст. 18 Федерального закона от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (далее — Закон № 39-ФЗ). Данная статья дополнена п. 3, согласно которому договор, заключенный до 1 января 2011 г. с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным или муниципальным учреждением либо унитарным предприятием и предусматривающий строительство, реконструкцию на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности и расположенном в границах Москвы, объекта недвижимого имущества с привлечением внебюджетных источников финансирования и последующим распределением площади соот-

ветствующего объекта недвижимого имущества между сторонами данного договора (т. е. инвестиционный договор), также может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке уполномоченным органом в случае существенного нарушения его условий и (или) существенного изменения обстоятельств, из которых стороны данного договора исходили при его заключении.

При этом существенным нарушением условий данного договора, как и в случае с договором аренды, является:

- неисполнение обязательства по строительству, реконструкции объекта недвижимого имущества в срок, предусмотренный данным договором или договором аренды соответствующего земельного участка, либо при отсутствии в них такого срока в срок, на который выдано разрешение на строительство, реконструкцию этого объекта, в случае, если строительная готовность объекта недвижимого имущества на последний день такого срока составляет менее чем 40% общего объема его строительства, реконструкции, предусмотренного проектной документацией;
- отсутствие по истечении пяти лет со дня заключения данного договора разрешения на строительство, реконструкцию этого объекта недвижимого имущества в случае, если в нем не предусмотрен срок окончания строительства, реконструкции этого объекта.

На первый взгляд, все вышеуказанные основания для расторжения инвестиционного договора выглядят вполне обоснованными: объект

⁷ Здесь и далее в контексте настоящей статьи под инвестиционным договором понимается договор, заключенный с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным или муниципальным учреждением либо унитарным предприятием до 1 января 2011 г. и предусматривающий строительство, реконструкцию объекта (объектов) недвижимости на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, расположенном в границах территории г. Москвы, полностью или частично за счет внебюджетных средств с последующим распределением площади соответствующего объекта (соответствующих объектов) между сторонами данного договора в качестве результата их инвестиционной деятельности.

не построен в течение длительного срока, следовательно, основные обязанности инвестора по договору не исполняются, что позволяет уполномоченному органу расторгнуть его и подыскать другого инвестора для строительства этого объекта. Однако в данном случае необходимо учитывать специфику реализации инвестиционных проектов в Москве, а именно тот факт, что с момента заключения инвестиционного договора до заключения договора аренды земельного участка, необходимого для строительства или реконструкции объекта недвижимости, предусмотренного инвестиционным договором, как правило, проходит не один год. Это связано с тем, что Правительство Москвы в лице Департамента земельных ресурсов города Москвы, обязанность которого предоставить земельный участок для строительства предусмотрена инвестиционным договором, всячески уклоняется от ее исполнения, не совершая в случае необходимости действий по формированию и постановке земельного участка на кадастровый учет, что очевидно препятствует его предоставлению, предъявляя необоснованные требования к документам, которые должен представить инвестор для заключения с ним договора аренды данного участка (при этом некоторые из них инвестор в соответствии с действующим законодательством может получить только после заключения с ним договора аренды), а также устанавливая иные незаконные условия. Учитывая, что изначальный срок строительства объекта недвижимости, предусмотренный инвестиционным договором, не превышает 1,5–2 лет, к моменту, когда инвестор, выполнив все предъявленные требования, выходит на этап заключения договора аренды, в заключении этого договора ему отказывают по причине того, что срок строительства объекта недвижимости истек. В свою очередь, в продлении срока строительства и подписании соответствующего дополнительного соглашения к инвестиционному договору инвестору также отказывают, поскольку он еще не приступил к подготовке проектной документации в отношении

предусмотренного объекта недвижимости, да и вообще, по мнению Правительства Москвы, медленно исполняет свои обязанности по инвестиционному договору.

При этом в соответствии с нормами ГрК РФ подготовка проектной документации, строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляется при условии наличия у застройщика предусмотренного законом права на соответствующий земельный участок.

Даже наличие права на земельный участок еще не гарантирует инвестору возможность осуществлять строительство объекта, поскольку сроки строительства, предусмотренные инвестиционным договором, установлены без учета особенностей реализации инвестиционных проектов в Москве.

Таким образом, на определенном этапе процесс реализации инвестиционного проекта фактически заходит в тупик:

- осуществлять строительство невозможно по причине отсутствия права на земельный участок;
- в заключении договора аренды отказывают в связи с истечением срока строительства или ссылаясь на изменения в законодательстве, произошедшие с момента заключения инвестиционного договора, в соответствии с которыми земельные участки предоставляются исключительно на торгах;
- срок строительства не продлевают, поскольку инвестор даже не приступил к подготовке проектной документации.

Вместе с тем даже наличие права на земельный участок еще не гарантирует инвестору возможность осуществлять строительство объекта, поскольку, как уже указывалось, сроки строительства, предусмотренные

инвестиционным договором, установлены без учета вышеуказанных особенностей реализации инвестиционных проектов в Москве.

Так, инвестору, скорее всего, будет отказано в выдаче разрешения на строительство объекта недвижимости в случае, если срок его строительства, предусмотренный инвестиционным договором, истек, независимо от наличия у инвестора договора аренды соответствующего земельного участка и несмотря на то, что большую часть этого срока инвестор потратил на заключение договора аренды, без которого в силу ч. 7 ст. 51 ГрК РФ невозможно получить разрешение на строительство.

При реализации инвестиционных проектов по реконструкции объектов недвижимости инвесторы зачастую сталкиваются с невозможностью проведения предусмотренных инвестиционным договором работ в срок по причине того, что Правительство Москвы не исполняет свои обязательства по отселению жителей, выводу арендаторов и собственников жилых помещений из реконструируемых объектов.

В п. 3 ст. 18 Закона № 39-ФЗ также установлено, что существенным изменением обстоятельств, из которых стороны договора исходили при его заключении, является невозможность исполнения обязательств по осуществлению строительства, реконструкции объектов недвижимого имущества в связи:

- с невозможностью предоставления земельного участка в соответствии с требованиями законодательства РФ;
- с наличием обременений земельного участка или расположенного на нем объекта недвижимого имущества правами третьих лиц, препятствующих строительству, реконструкции объекта недвижимого имущества.

Применительно к этому нововведению возникает вопрос: из чего исходило Правительство Москвы, заключая соответствующий договор, неужели оно не знало о невозможности предоставить земельный участок или о наличии обременений? В отсутствие зарегистрированных прав на земельный участок (как это часто бы-

вает в случае с публичными землями) или иной объект недвижимости потенциальный инвестор зачастую не имеет возможности проверить правовой режим объекта и выявить соответствующие ограничения, поэтому вынужден полагаться только на добросовестность своего контрагента.

В связи с внесением изменений, касающихся оснований и порядка расторжения договоров аренды и инвестиционных договоров, существует риск того, что с момента их вступления в силу (с 1 апреля и с 1 февраля 2012 г. соответственно) инвесторов ожидает волна уведомлений о расторжении таких договоров и, как следствие, споров, связанных с признанием недействительным одностороннего расторжения договора правительством Москвы.

Таким образом, в связи с внесением вышеуказанных изменений, касающихся оснований и порядка расторжения договоров аренды и инвестиционных договоров, существует риск того, что с момента их вступления в силу (с 1 апреля и с 1 февраля 2012 г. соответственно) инвесторов ожидает волна уведомлений о расторжении таких договоров и, как следствие, споров, связанных с признанием недействительным одностороннего расторжения договора правительством Москвы.

Кроме того, необходимо отметить, что ст. 18 Закона № 39-ФЗ дополнена п. 4, устанавливающим, что при расторжении инвестиционного договора возмещение убытков, включая упущенную выгоду, его сторонами не допускается. В случае одностороннего расторжения договора уполномоченным органом другим его сторонам компенсируются документально подтвержденные прямые затраты на исполнение обязательств по нему, на

сумму которых начисляются проценты в порядке, установленном ст. 395 ГК РФ.

Указанные изменения подтвердили уже существующую в Москве практику компенсации только прямых затрат инвесторов при расторжении инвестиционных договоров и договоров аренды, основанную на Постановлении правительства Москвы от 27 июня 2006 г. № 430-ПП «О порядке подтверждения дополнительных затрат инвесторов, возникающих при реализации инвестиционных проектов, финансируемых за счет внебюджетных источников, и прямых затрат инвесторов при расторжении инвестиционных контрактов и договоров аренды» (далее – Постановление № 430-ПП).

Однако Постановлением № 430-ПП также установлено, что по ранее заключенным инвестиционным договорам, т. е. подписанным до его принятия, допускается также компенсация дополнительных затрат инвесторов, в т. ч. по снятию обременений с земельных участков. Учитывая, что в настоящее время существует большое количество таких инвестиционных договоров, обязательства по которым не исполнены, с внесением рассматриваемых изменений в федеральное законодательство инвесторы по данным договорам фактически лишаются предусмотренного Постановлением № 430-ПП права на компенсацию дополнительных затрат.

Порядок оформления прав на недвижимое имущество, созданное в результате инвестиционной деятельности

Следующий блок поправок посвящен особенностям приобретения и государственной регистрации права собственности на результат инвестиционной деятельности.

• Правила, установленные Постановлением Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем», приведены в соответствии с суще-

ствующими особенностями реализации инвестиционных проектов в Москве.

Напомним, в данном Постановлении ВАС РФ фактически установил, что инвестиционные договоры не являются самостоятельным видом гражданско-правовых договоров, и указал, что положения законодательства об инвестициях не могут быть истолкованы в смысле наделения лиц, финансирующих строительство недвижимости, правом собственности (в т. ч. долевой собственности) на возводимое за их счет недвижимое имущество.

Документ, подтверждающий исполнение сторонами своих обязательств по инвестиционному договору и утверждающий распределение площади построенного объекта (как правило, таким документом является акт о реализации инвестиционного проекта), теперь прямо назван в законе в качестве основания для государственной регистрации права собственности на объект недвижимости, созданный на основании инвестиционного договора.

Вместе с тем, изменения, внесенные Законом № 427-ФЗ в ст. 3 Закона № 39-ФЗ, по сути, устанавливают для сторон инвестиционного договора исключение из этого правила: такое имущество признается долевой собственностью сторон данного договора до момента государственной регистрации права собственности на него в соответствии со ст. 24.2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ) с учетом распределения долей, предусмотренного соответ-

твующим договором. При этом государственная регистрация права долевой собственности на эти незавершенные объекты инвестиционной деятельности не требуется.

• Статья 24.2 Закона № 122-ФЗ, также введенная Законом № 427-ФЗ, устанавливает порядок и основания государственной регистрации права собственности сторон инвестиционного договора на результат их инвестиционной деятельности. Согласно указанной статье государственная регистрация права собственности осуществляется после завершения строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества при наличии подписанного сторонами документа, подтверждающего исполнение ими обязательств по данному договору, и в соответствии с предусмотренным этим документом распределением площади соответствующего объекта недвижимого имущества.

Таким образом, документ, подтверждающий исполнение сторона-

ми своих обязательств по инвестиционному договору и утверждающий распределение площади построенного объекта (как правило, таким документом является акт о реализации инвестиционного проекта), теперь прямо назван в законе в качестве основания для государственной регистрации права собственности на объект недвижимости, созданный на основании инвестиционного договора.

Однако в этом случае также необходимо учитывать специфику реализации инвестиционных проектов в российской столице, а именно тот факт, что в большинстве случаев правительство Москвы безосновательно или, мотивируя свой отказ неисполнением инвестором несуществующих обязательств, отказывается от подписания акта о реализации инвестиционного проекта, в результате чего процесс оформления прав инвестора на построенные и введенные в эксплуатацию объекты растягивается на долгие годы. Это, в свою оче-

редь, препятствует возможности инвестора распоряжаться данными объектами по своему усмотрению, поскольку до момента государственной регистрации права собственности они являются долевой собственностью инвестора и правительства Москвы, а в силу ст. 253 ГК РФ владение, пользование и распоряжение совместной собственностью осуществляется по соглашению сторон.

Обобщая изложенное, можно сделать вывод о том, что, несмотря на очевидное наличие определенных положительных изменений, связанных с принятием Закона № 427-ФЗ, например продление до 1 июля 2012 г. срока льготного выкупа земельных участков собственниками расположенной на них недвижимости, в целом поправки направлены на ухудшение положения инвесторов по уже существующим договорам и создание дополнительных препятствий для реализации инвестиционных проектов в Москве.

Регистрация участников VII Всероссийского конкурса «Правовая Россия» продолжается

Регистрация участников VII Всероссийского профессионального конкурса «Правовая Россия» продолжается, с каждым днем желающих становится все больше. Уже более 5000 человек подтвердили свое участие.

До 24 февраля любой желающий может зарегистрироваться на странице www.garant.ru/konkurs/ и выполнить задание первого тура. Тест состоит из 15 вопросов, каждый из которых посвящен определенной отрасли права, с вариантами ответов. Чтобы справиться с поставленной задачей, участнику необходимо уметь работать с большим массивом информации и логически мыслить. После успешного прохождения отборочного этапа конкурсантов ждет основной тур, который начнется 4 марта.

Правовой конкурс — это возможность проверить собственные знания и навыки. Каждый участник имеет шанс

подтвердить свою квалификацию, получить признание коллег и провести время с пользой. Особенностью конкурса является его общедоступность и широкое использование Интернета. Интерактивный формат позволяет принять участие всем специалистам без отрыва от работы или учебы. Достаточно иметь компьютер с выходом в сеть.

Подведение итогов VII конкурса «Правовая Россия» состоится в Москве в конце мая.

Подробная информация об условиях участия в конкурсе на портале www.garant.ru.