

**ТОП-10 векторов развития
законодательства и практики
в сфере недвижимости
(и не только) по итогам
первого полугодия
2021 года**







Дорогие коллеги,

Представляем вам новый полугодовой обзор с ТОП-10 трендами законодательства в сфере недвижимости (и не только). Последние полгода были знаменательными с точки зрения развития практики господдержки, электронных юридических сервисов, вопросов полноценного перехода на дистанционный режим работы, были внесены изменения в регулирование государственной регистрации недвижимости и в другие критичные сферы. Мы собрали все самое важное в нашем обзоре и будем рады ответить на любые ваши вопросы.

Наша команда желает вам отличного лета – в этом году температура бьет все исторические рекорды, поэтому обязательно надо хорошо отдохнуть, насладиться солнцем и набраться сил перед осенним бизнес-сезоном!

Искренне ваша



Карина Чичканова

Партнер, руководитель российской практики в области строительства и Санкт-Петербургской практики в области недвижимости, Dentons

T: +7 812 325 84 44

karina.chichkanova@dentons.com



Содержание

- 6** Помощь в пути
- 8** Что нам стоит дом построить!
- 10** Суд да дело
- 13** Флуктуации в регистрации
- 14** Цифровизируй это!
- 16** Все острее нож
[регуляторной] гильотины
- 18** Назад в офис?
- 22** Застройщики vs. дольщики
- 25** Если движется, то без налога
- 26** Практика в области недвижимости
и строительства Dentons
- 27** Международное признание





Помощь в пути

Государство продолжает оказывать помощь пострадавшему от пандемии бизнесу

В прошлом году государственная поддержка бизнеса в целом и отдельных отраслей экономики, признанных наиболее пострадавшими из-за распространения коронавируса, декларировалась Правительством РФ как одна из его основных задач, и мы регулярно информировали вас о соответствующих изменениях в законодательстве в условиях пандемии на нашем телеграм-канале «Радио Dentons» (https://t.me/radio_dentons). Можно спорить о достаточности и эффективности предоставленной государством помощи предпринимателям, но справедливости ради следует признать, что без принятия таких антикризисных мер, как мораторий на банкротство, арендные каникулы, льготное кредитование и т.п., многие компании, в особенности, субъекты малого и среднего предпринимательства (МСП), могли не пережить 2020 год.

В этом году экономическая ситуация по-прежнему остается весьма непростой, поэтому властями были приняты решения о продлении действия ряда «антикоронавирусных» программ государственной поддержки бизнеса, а также анонсированы новые, дополнительные меры для оказания помощи предпринимателям.

Так, например, в 2021 году продлевается действие определенных срочных лицензий и иных разрешений¹, сохраняется мораторий на плановые проверки малого бизнеса², а также возможность получения льготных кредитов по программе ФОТ 3.0 и субсидий.

Надежды многих предпринимателей на продление моратория на банкротство не сбылись, но ЦБ РФ настоятельно рекомендовал банкам продолжать рассматривать возможность реструктуризации кредитов, выданных субъектам МСП³.

В ближайшее время ожидается запуск программы льготного кредитования проектов строительства и реконструкции гостиниц и других объектов туристической инфраструктуры. Развитие и стимулирование внутреннего туризма становится одним из важных направлений государственной экономической политики.

Намерение продлить до 1 июля 2022 года программу льготной ипотеки, которая буквально «взорвала» рынок недвижимости, очевидно, вызвано не только стремлением помочь гражданам улучшить жилищные условия (хотя предложения для заемщиков теперь будут менее привлекательными, чем раньше), но и дополнительно поддержать банковский сектор и строительную сферу.

По поручению Президента РФ в этом году также должны быть сняты избыточные ограничения в сфере валютного контроля и приняты меры по дальнейшей «донастройке» налогового законодательства. Будем надеяться, что соответствующие регуляторные изменения действительно пойдут на пользу бизнесу

Чтобы узнать, на какие меры государственной поддержки вправе рассчитывать ваш бизнес, можно воспользоваться соответствующими информационными сервисами (например, http://government.ru/support_measures/ и <https://service.nalog.ru/covid19/>), а лучше – обратиться к специалистам Dentons, которые тщательно анализируют все изменения в действующем законодательстве и правоприменительной практике. Следует учитывать, что те или иные меры государственной поддержки могут быть доступны только при соблюдении определенных условий и критериев, а также могут повлечь за собой дополнительные обязательства или ограничения.

- 1 Постановление Правительства РФ от 04.02.2021 № 109 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440».
- 2 Постановление Правительства РФ от 30.11.2020 № 1969 «Об особенностях формирования ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей на 2021 год, проведения проверок в 2021 году и внесении изменений в пункт 7 Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».
- 3 Информационное письмо Банка России от 30.03.2021 № ИН-06-59/19 «О реструктуризации кредитов (займов) физическим лицам и субъектам МСП».

Что нам стоит дом построить!

Вносятся изменения в градостроительное регулирование, вводятся новые правила о комплексном развитии территорий

Не прекращается процесс актуализации правового регулирования градостроительной деятельности. Нововведения направлены на повышение скорости предоставления государственных услуг в градостроительной сфере, сокращение сроков подготовки застройки и осуществления строительства, упрощение порядка оформления и согласования документации, а также упорядочение регулирования комплексного развития территорий (КРТ).

В конце прошлого года были сокращены сроки прохождения процедур согласования и внесения изменений в правила землепользования и застройки, а также в документацию по планировке территории (уменьшены на 5 дней)⁴. Был установлен предельный срок подготовки рекомендаций о предоставлении или об отказе в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (15 рабочих дней)⁵. До 1 января 2021 года действовал специальный порядок выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию объектов, разрешение на строительство которых было выдано до 1 января 2020 года.

С 1 сентября 2021 года будет действовать обновленный порядок предоставления технических условий, необходимых для проектирования, а кроме того, новый порядок реконструкции, капитального ремонта линейных объектов в связи с планируемым строительством, реконструкцией или капитальным ремонтом жилья или инфраструктуры⁶.

Принят закон, расширяющий сферу применения типового проектирования⁷. Типовую проектную документацию можно будет применять для строительства аналогичных капитальных объектов, если она получила положительное заключение государственной экспертизы и была внесена в единый реестр заключений экспертизы проектной документации. Отбор типовой проектной документации будет производить Минстрой, а порядок признания документации типовой и ее использования должен быть принят Правительством РФ.

Существенному реформированию подверглись нормы о КРТ⁸. В Градостроительный кодекс РФ включена новая глава, посвященная унификации понятия КРТ и механизма принятия и реализации решений о КРТ с целью создания единого регулирования. Теперь решение о КРТ может быть принято в отношении любой территории вне зависимости от ее отображения в правилах землепользования и застройки (ПЗЗ)⁹ и без учета ранее утвержденной документации по планировке территории¹⁰.



4 Статьи 33, 45 Градостроительного кодекса РФ.

5 Часть 5 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ.

6 Федеральный закон от 01.07.2021 № 276-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

7 Проект федерального закона № 1147175-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты».

8 Федеральный закон от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий».

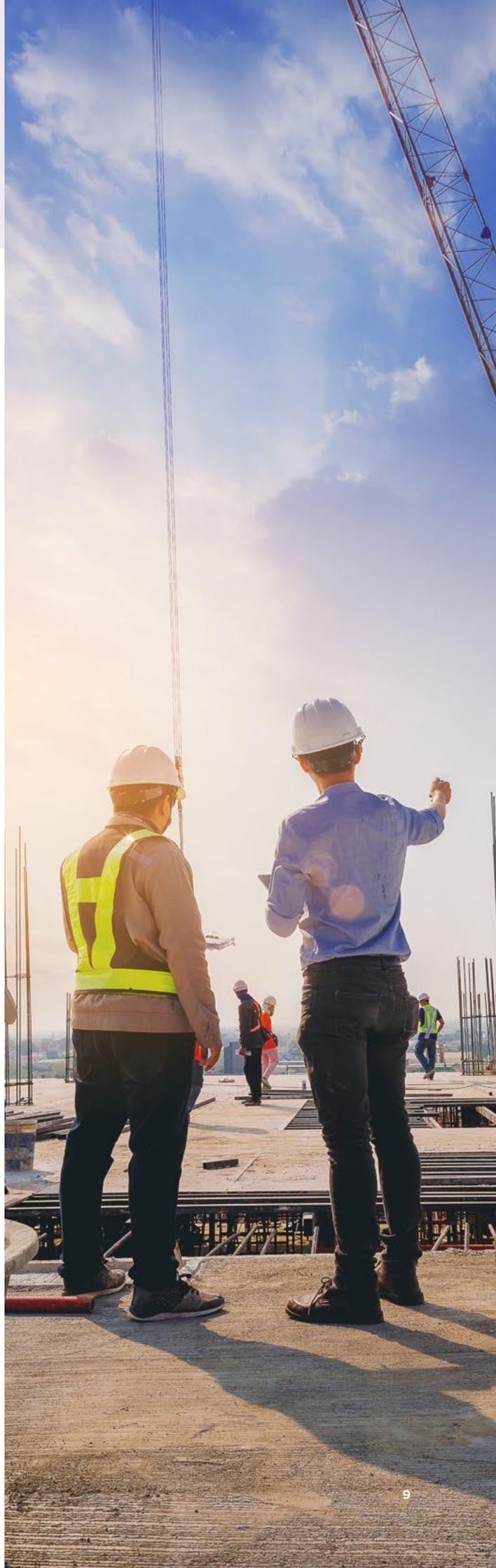
9 Часть 5.2 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ.

10 Часть 10.2 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ.

Среди наиболее важных изменений в регулировании КРТ можно отметить следующее:

- выделены четыре вида КРТ: жилой застройки, нежилой застройки, комплексное развитие незастроенной территории, по инициативе правообладателей¹¹;
- установлена возможность изъятия земельных участков для публичных нужд в границах территории, в отношении которой принято решение о КРТ жилой застройки или нежилой застройки¹²;
- установлено, что принятие решения о КРТ может повлечь необходимость внесения соответствующих изменений в генеральный план и ПЗЗ, а также приведения их в соответствие с решением о КРТ¹³, в частности, в отношении видов разрешенного использования земельных участков и параметров застройки;
- регламентирована процедура принятия решения о КРТ и порядка заключения договора о КРТ путем проведения торгов¹⁴.
- Полагаем, что данные изменения могут послужить триггером для дальнейшего развития концепции КРТ. Юристы Dentons из практики недвижимости и строительства всегда готовы проконсультировать вас по соответствующим вопросам.

11 Часть 1 статьи 65 Градостроительного кодекса РФ.
12 Часть 7 статьи 65 Градостроительного кодекса РФ.
13 Часть 2.1 статьи 24, часть 3.4 статьи 33, часть 10.2 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ.
14 Статьи 66, 69 Градостроительного кодекса РФ, Постановление Правительства РФ от 04.05.2021 № 701 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме».





Суд да дело

Получает развитие судебная практика по вопросам, связанным с коронавирусом (и не только)

В этом году возобновилась полноценная деятельность судов. Судьи вынуждены разбираться с массой различных спорных вопросов, которые возникли и продолжают возникать в новой коронавирусной действительности. Количество судебных дел растет, чему в немалой степени способствуют возросшая активность кредиторов после прекращения действия моратория на банкротство и продолжающаяся тенденция привлечения к субсидиарной ответственности максимально широкого круга лиц, контролирурующих должников (мы уже писали об этом в конце 2020 года).

В начале этого года Верховный Суд РФ выпустил очередной «коронавирусный» обзор судебной практики¹⁵. Напомним, что в 2020 году уже было два аналогичных обзора, в которых Верховный Суд высказался по животрепещущим вопросам, касающимся «нерабочих рабочих» дней, форм-мажора, штрафов за нарушение антиковидных мер и т.п. (Комментарии к этим обзорам можно почитать и послушать на нашем телеграм-канале https://t.me/radio_dentons). Третий обзор Верховного Суда выглядит несколько более «техническим», но в нем также содержится ряд довольно важных выводов, например:

- право на отсрочку уплаты арендной платы на основании Закона № 98-ФЗ¹⁶ имеют не только арендаторы, но и субарендаторы из наиболее пострадавших от коронавируса отраслей экономики;

15 Обзор по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 3, утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 17.02.2021.

16 Федеральный закон от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций».



- заключение арендатором и арендодателем соглашения об уменьшении размера арендной платы на основании Закона № 98-ФЗ не лишает арендатора права на предоставление ему отсрочки уплаты арендных платежей;
- если нормативным правовым актом субъекта РФ или муниципального образования не предусмотрено продление срока уплаты налога для налогоплательщиков - физических лиц, распространение новой коронавирусной инфекции само по себе не является основанием для переноса срока исполнения обязанности по уплате налога и освобождения от уплаты пени за период просрочки.
- неоплата долга кредитором по одному конкретному договору сама по себе еще не свидетельствует об объективном банкротстве должника и не означает для руководителя должника необходимости обратиться в суд с заявлением о банкротстве;
- в случае недействительности договора, по которому исполнение за должника произведено третьим лицом, реституция (т.е. возврат полученного по сделке) осуществляется в отношениях именно между сторонами сделки;
- основанием для обращения взыскания на заложенное имущество является факт неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспеченного залогом обязательства, и взыскание основного долга в судебном порядке обязательным условием для обращения взыскания на заложенное имущество не является;
- при применении повышающего коэффициента к ставке земельного налога в отношении участков, приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства в рамках реализации договора о развитии застроенной территории, должны учитываться положения градостроительного законодательства, определяющие сроки, в течение которых налогоплательщик обязан приступить к строительству соответствующих объектов недвижимости.

Продолжает формироваться практика арбитражных судов по вопросам неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств в связи с пандемией. Надо сказать, что в таких делах далеко не всегда ссылки на последствия коронавируса признаются судами уважительными причинами или основаниями для освобождения от ответственности. Суды рассматривают и учитывают специфику каждой конкретной ситуации. Главенствующий подход заключается в том, что признание распространения коронавируса форс-мажором (обстоятельством непреодолимой силы) в каждом случае зависит от категории должника, типа, условий, региона осуществления деятельности и т.п., и не может быть универсальным.

Весьма значительным (как по объему, так и по содержанию) получился первый в 2021 году «общий» обзор судебной практики Верховного Суда¹⁷, содержащий позиции судов по целому ряду различных гражданских, уголовных, административных дел и процессуальных вопросов. Для бизнеса могут быть интересны и полезны, в частности, следующие выводы Судебной коллегии по экономическим спорам:

17 Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2021), утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 07.04.2021.



Флуктуации в регистрации

Вносятся изменения в регулирование государственной регистрации недвижимости

В этом году приняты многочисленные поправки к Закону о регистрации недвижимости¹⁸. Наиболее масштабные изменения были внесены в конце апреля¹⁹, с самыми важными из них можно ознакомиться в нашем [специальном обзоре](#).

Значительное количество изменений в Законе о регистрации недвижимости связано с процессом цифровизации. Проект «Стоп-бумага» предусматривает переход Росреестра на электронный документооборот, создание цифрового архива и сокращение количества документов на бумажном носителе. Росреестр теперь будет сканировать предоставляемые для осуществления регистрации документы на бумажных носителях и возвращать их заявителям с отметкой о сканировании. Ведение реестровых дел также будет осуществляться в электронной форме. Развитие проекта «Стоп-бумага» должно сократить срок предоставления государственных услуг по регистрации прав на недвижимость²⁰.

Росреестр также продолжает постепенное обновление подзаконных актов, ранее принятых Минэкономразвития в целях реализации положений Закона о недвижимости. Например, с 5 апреля вступил в силу новый Классификатор видов разрешенного использования земельных участков²¹. В скором времени должны вступить в силу приказы Росреестра, устанавливающие порядок взимания платы за подготовку схемы расположения

земельного участка²² и требования к графическому описанию местоположения границ публичного сервитута²³.

Повышенное внимание будет уделяться вопросам регистрации прав на жилую недвижимость. С 1 февраля 2022 года в кадастр недвижимости будет дополнительно включаться информация о том, что жилое помещение расположено в многоквартирном доме, который признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, или признано непригодным для проживания²⁴. Соответственно, такие сведения должны будут указываться в выписках из Единого государственного реестра недвижимости²⁵, что несколько упростит и сократит процедуру проверки жилых помещений перед покупкой. Органы государственной власти и местного самоуправления должны будут до 1 июля 2022 года направить в Росреестр принятые ими решения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и о признании жилого помещения непригодным для проживания.

В условиях пандемии коронавируса рынок недвижимости остается одним из самых активных, и Росреестр продолжает фиксировать весьма существенный рост числа сделок с недвижимостью (прежде всего, конечно, ипотечных сделок с жилой недвижимостью). В этой связи, очевидно, будут активно совершенствоваться процедуры и механизмы государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

18 Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

19 Федеральный закон от 30.04.2021 № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

20 Информация Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 05.05.2021 «Повышение доступности государственных услуг Росреестра и запрет сайтов-двойников: что изменили поправки в закон о государственной регистрации недвижимости».

21 Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

22 Приказ Росреестра от 25.12.2020 № П/0489 «О порядке взимания и размерах платы за подготовку схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа с использованием официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

23 Приказ Росреестра от 13.01.2021 № П/0004 «Об установлении требований к графическому описанию местоположения границ публичного сервитута, точности определения координат характерных точек границ публичного сервитута, формату электронного документа, содержащего указанные сведения».

24 Пункт 17.1 части 5 статьи 8 Закона о регистрации недвижимости.

25 Часть 7 статьи 62 Закона о регистрации недвижимости.

Цифровизируй это!

Становится больше электронных сервисов – хороших и разных

Цифровизация продолжает оставаться одним из основных трендов, в том числе в сфере права и взаимодействия бизнеса с государством. Оформление различных документов, заключение договоров и регистрация сделок, проведение собраний, оплата штрафов и пошлин, подача отчетности, даже судопроизводство – все это становится доступно в электронном виде. Пандемия, конечно, существенно ускорила переход на «цифру» многих государственных сервисов и явлений общественной жизни.

Все большую значимость приобретает Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций). Так, при помощи данного портала теперь можно проводить собрания собственников жилья в электронной форме²⁶. На портале Госуслуг доступны сведения о ходе исполнительного производства. Важно отметить, что с порталом Госуслуг также должен быть синхронизирован новый Единый реестр контрольных (надзорных) мероприятий, за ведение которого будет отвечать Генпрокуратура РФ и который будет действовать с 1 июля 2021 года²⁷.

В этом году будет проводиться эксперимент по созданию Единого информационного ресурса о земле и недвижимости²⁸, базовыми данными для формирования которого должны стать сведения единой электронной картографической основы, федерального фонда пространственных данных, Единого государственного реестра недвижимости, фонда данных государственной кадастровой оценки, федерального фонда данных дистанционного зондирования Земли из космоса и государственного адресного реестра.

Кроме того, в этом году Росреестр начал тестировать в нескольких регионах технологию по отображению на Публичной кадастровой карте (ПКК) территорий, пригодных для жилищного строительства. Это должно упростить поиск земельных участков и территорий, имеющих потенциал вовлечения в оборот для жилищного строительства, чтобы потенциальные инвесторы могли в режиме онлайн выбрать на ПКК и оценить пригодные для строительства жилья земли, а также обеспечить связь между инвесторами и органами исполнительной власти и местного самоуправления.



26 Постановление Правительства РФ от 16.01.2021 № 9 «О внесении изменений в Положение о федеральной государственной информационной системе «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)».

27 Постановление Правительства РФ от 16.04.2021 № 604 «Об утверждении Правил формирования и ведения единого реестра контрольных (надзорных) мероприятий и о внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 28 апреля 2015 года № 415».

28 Постановление Правительства РФ от 31.12.2020 № 2429 «О проведении в 2021 году эксперимента по созданию Единого информационного ресурса о земле и недвижимости».

Нельзя не упомянуть решение Правительства РФ, в соответствии с которым застройщики, технические заказчики, а также лица, обеспечивающие или осуществляющие подготовку обоснования инвестиций и/или ответственные за эксплуатацию объекта капитального строительства, должны будут обеспечить формирование и ведение в электронной форме информационной модели объекта капитального строительства, если после 1 января 2022 года заключается договор о подготовке проектной документации для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, финансируемых с привлечением бюджетных средств (за исключением объектов капитального строительства, которые создаются в интересах обороны и безопасности государства)²⁹.

Dentons располагает сильнейшей практикой в области ИС и ИТ. Наши специалисты помогут вам разобраться во всех нюансах цифровизации и предложат эффективные решения в области управления данными (*Свяжитесь с нами, чтобы получить дополнительные ознакомительные материалы, узнать подробнее о функционале или организовать демонстрацию «ЮОС»³⁰*).

29 Постановление Правительства РФ от 05.03.2021 № 331 «Об установлении случая, при котором застройщиком, техническим заказчиком, лицом, обеспечивающим или осуществляющим подготовку обоснования инвестиций, и (или) лицом, ответственным за эксплуатацию объекта капитального строительства, обеспечиваются формирование и ведение информационной модели объекта капитального строительства».

30 ЮОС – зарегистрированный товарный знак



Все острее нож [регуляторной] гильотины

Продолжается «инвентаризация» обязательных требований к бизнесу

Довольно активно идет сокращение многочисленных национальных стандартов и правил (некоторые из которых были приняты еще во времена СССР) в рамках так называемой «регуляторной гильотины». В частности, ведется работа по пересмотру требований, которые на обязательной основе должны применяться при строительстве, а также санитарно-эпидемиологических требований к содержанию различных объектов.

С 1 сентября 2021 года вступит в силу постановление Правительства РФ³¹, которым утвержден новый перечень стандартов и сводов правил, в результате применения которых обеспечивается соблюдение требований Технического регламента о безопасности зданий и сооружений. Число обязательных к применению положений будет сокращено с 7 тысяч до 4 тысяч, а переходные положения предусматривают, что принятая застройщиком или техническим заказчиком проектная документация, разработка которой начата до 1 августа 2020 года или в период с 1 августа 2020 года до 1 сентября 2021 года и которая представлена на первичную или повторную экспертизу, может по выбору застройщика или технического заказчика проверяться на соответствие национальным стандартам и сводам правил как по новому перечню, так и по старым правилам³².

Чтобы ускорить актуализацию обязательных требований в сфере строительства распоряжением Правительства РФ было установлено досрочное вступление в силу отдельных сводов правил, ранее принятых и утвержденных Минстроем³³. Соответствующие правила теперь считаются вступившими в силу уже с даты официального опубликования самого распоряжения Правительства РФ.

Обновляется нормативно-правовая база в отношении санитарных (санитарно-эпидемиологических) норм и правил (СанПиН), касающихся содержания территорий городских и сельских поселений, водных объектов, питьевой воды и питьевого водоснабжения, жилых помещений, эксплуатации производственных и общественных помещений³⁴. Соответствующие новые требования будут действовать с 1 марта 2021 года, и целый ряд СанПиНов утратят силу с 1 марта 2021 года или чуть позже, с 1 января 2022 года.

Специалисты Dentons успешно консультируют клиентов из строительной и иных отраслей по вопросам соблюдения применимых обязательных стандартов и проводят комплексные проверки соответствия деятельности клиентов регуляторным требованиям.

31 Постановление Правительства РФ от 28.05.2021 № 815 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 г. № 985».

32 Пункт 2 Постановления Правительства РФ от 28.05.2021 № 815.

33 Распоряжение Правительства РФ от 06.04.2021 № 887-р «О вступлении в силу некоторых сводов правил, а также изменений к сводам правил, утв. Приказами Минстроя России».

34 Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 3 «Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий».





Назад в офис?

Сохраняется тренд перехода на дистанционный или «гибкий» режим работы

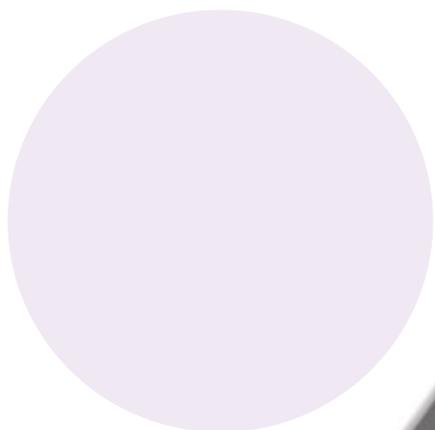
Прошлый год ознаменовался кардинальным изменением привычной для большинства офисных сотрудников парадигмы «дом – работа – дом». Практически все компании, деятельность которых не требует обязательного физического присутствия персонала на стационарных рабочих местах и допускает возможность удаленной работы, перевели сотрудников на «дистанционку». У кого-то эффективность труда при этом практически не пострадала, а кто-то был вынужден в авральном режиме перенастраивать большинство своих бизнес-процессов. Так или иначе, глобальным трендом, который явно сохранится в этом году, стал переход многих офисных сотрудников со средней и высокой квалификацией на дистанционный режим труда или на «гибкий» формат работы, предполагающий их нахождение в офисе только несколько дней в неделю.

В этой связи были приняты и введены в действие с 1 января 2021 года довольно значительные поправки к Трудовому кодексу РФ, регламентирующие «удаленку»³⁵. Надо сказать, что необходимость более детального правового регулирования дистанционного труда назрела и обсуждалась уже давно, и коронавирус очень ускорил процесс принятия соответствующих изменений. Приведем некоторые из них.

35 Федеральный закон от 08.12.2020 № 407-ФЗ «О внесении изменений в Трудовой кодекс Российской Федерации в части регулирования дистанционной (удаленной) работы и временного перевода работника на дистанционную (удаленную) работу по инициативе работодателя в исключительных случаях».

- Помимо постоянной дистанционной работы закреплены временная дистанционная работа – непрерывно в течение определенного трудовым договором срока не более 6 месяцев и «комбинированная» дистанционная работа – периодически, путем чередования периодов работы дистанционно и на стационарном рабочем месте.
- Работодателю дано право по собственной инициативе временно переводить работников на «дистанционку», если соответствующее решение принял орган государственной власти или местного самоуправления или если жизнь либо нормальные жизненные условия населения находятся под угрозой (например, при эпидемии).
- Урегулировано взаимодействие дистанционного работника с работодателем путем обмена электронными документами, подписанными электронной цифровой подписью (ЭЦП).
- Установлена обязанность работодателя обеспечить дистанционного работника необходимыми для выполнения его трудовой функции оборудованием, программно-техническими средствами, средствами защиты информации или компенсировать работнику использование собственного или арендованного оборудования.
- Основные условия работы дистанционного работника (в частности, режим рабочего времени / взаимодействия с работодателем, порядок передачи результатов работы и отчета о работе по запросу работодателя, условия и порядок вызова в офис) должны быть зафиксированы в трудовом договоре или локальном нормативном акте организации.
- Предусмотрены дополнительные основания расторжения трудового договора с дистанционным работником. Так, «удаленщика» можно уволить, если он без уважительной причины не выходит на связь более 2 рабочих дней подряд (работодатель по своему усмотрению может установить более длительный срок) или если он переехал в другую местность, что исключает возможность продолжения его работы на прежних условиях.

По вопросам, связанным с указанными поправками, появляются комментарии и разъяснения регулирующих органов, а также начинает складываться судебная практика (в частности, по спорам в связи с увольнением дистанционных работников). Юристы из трудовой практики Dentons не только внимательно следят за развитием этой практики, но и участвуют в ее формировании.



Все под контролем

Проводится реформа контрольно-надзорной деятельности

С 1 июля 2021 года вступает в силу Закон о контроле³⁶. Целями принятия данного закона являются установление общих правил организации и осуществления контроля (надзора) и устранение несистемности в данной сфере отношений государства и бизнеса.

Закон о контроле предусматривает внедрение риск-ориентированного подхода при осуществлении контрольно-надзорной деятельности³⁷.

При отнесении объектов контроля к той или иной категории риска и выявлении индикаторов риска контрольным органом могут использоваться сведения, полученные с соблюдением законодательства из любых источников, обеспечивающих их достоверность, в том числе из сообщений СМИ. От того, к какой категории риска отнесен объект контроля, будет зависеть периодичность плановых контрольных (надзорных) мероприятий. Для объектов контроля из категории чрезвычайно высокого риска контрольные мероприятия должны будут проводиться не менее одного, но не более двух раз в год. Для объектов контроля из категории низкого риска плановые контрольные мероприятия проводить не планируется³⁸.

Для каждого вида контроля (надзора) должно быть утверждено отдельное положение с указанием уполномоченных контрольных органов, критериев отнесения объектов контроля к категориям риска, перечня профилактических мероприятий и видов контрольных мероприятий, включая перечень допустимых действий в составе каждого мероприятия.³⁹

Для информационного обеспечения контроля (надзора) создается ряд реестров:

- единый реестр видов федерального, регионального государственного контроля (надзора), муниципального контроля;
- единый реестр контрольных (надзорных) мероприятий;
- информационная система досудебного обжалования;
- реестр заключений о подтверждении соблюдения обязательных требований;
- информационные системы контрольных (надзорных) органов.

По общему правилу нельзя будет проводить контрольные (надзорные) мероприятия в случае отсутствия информации о них в едином реестре контрольных (надзорных) мероприятий⁴⁰. Документы, оформляемые уполномоченным органом, будут составляться с использованием типовых форм⁴¹ в электронном виде и подписываться усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП).

Информирование о проверках и принимаемых контрольными органами решениях будет осуществляться путем размещения сведений в едином реестре контрольных (надзорных) мероприятий, через портал Госуслуг, по электронной почте, а до 31 декабря 2023 года также на бумажном носителе по почте.

36 Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации».

37 Статья 23 Закона о контроле.

38 Статья 25 Закона о контроле.

39 Часть 5 статьи 3 Закона о контроле.

40 Часть 4 статьи 19 Закона о контроле.

41 Приказ Минэкономразвития России от 31.03.2021 № 151 «О типовых формах документов, используемых контрольным (надзорным) органом».

Законом о контроле урегулирован порядок досудебного обжалования решений, действий (бездействия) контрольных органов, который будет обязателен с 1 января 2023 года⁴². При этом уже с 1 июля 2021 года обязательный досудебный порядок будет применяться для отдельных видов контроля (надзора) – например, пожарного надзора, надзора в области промышленной безопасности, надзора за безопасным ведением работ, связанных с использованием недр, земельного надзора и др.⁴³ Жалоба должна подаваться в течение 30 календарных дней с момента, когда лицо узнало о нарушении своих прав, в электронном виде с использованием портала Госуслуг⁴⁴.

Чтобы синхронизировать с Законом о контроле положения отраслевых федеральных законов в июне был принят объемный закон⁴⁵, которым вносятся изменения более чем в 100 различных законов.

Следует отметить, что проведение плановых проверок в 2021 году осуществляется в соответствии с уже утвержденным ранее ежегодным планом проверок. Проверки, не завершённые до 1 июля, будут осуществляться в соответствии с регулированием, действовавшим на дату их начала⁴⁶. Эксперты Dentons оказывают комплексную юридическую поддержку на всех этапах проведения таких проверок.

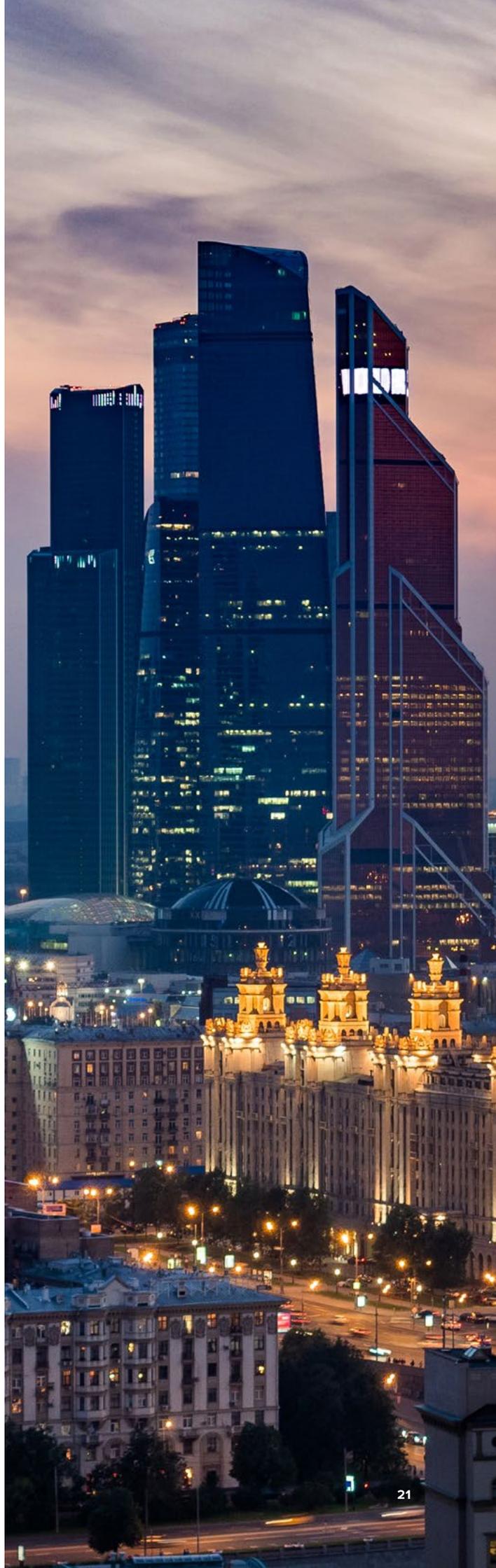
42 Часть 2 статьи 39 Закона о контроле.

43 Постановление Правительства РФ от 28.04.2021 № 663 «Об утверждении перечня видов федерального государственного контроля (надзора), в отношении которых обязательный досудебный порядок рассмотрения жалоб применяется с 1 июля 2021 г.».

44 Часть 1 статьи 40 Закона о контроле.

45 Федеральный закон от 11.06.2021 № 170-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации».

46 Часть 8 статьи 98 Закона о контроле.



Застройщики vs. дольщики

Не теряет актуальности вопрос защиты прав участников долевого строительства

Принят и вступил в силу закон, расширяющий права участников договора участия в долевом строительстве (ДДУ) при передаче объекта долевого строительства застройщиком участнику и возникновении у участника права собственности на такой объект⁴⁷.

Предусмотрено, что в случае наложения на земельный участок под многоквартирным домом ареста, запрета совершать определенные действия или принятия решения об избрании в качестве меры пресечения залога земельного участка такие ограничения (обременения) не должны быть основанием для приостановления кадастрового учета дома и регистрации права собственности участника долевого строительства на квартиру в этом доме, а также права долевой собственности на такой земельный участок.

Отдельное внимание в законе уделено вопросам завершения строительства «проблемных» объектов. Теперь публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» («Фонд») в случае принятия на себя обязательств перед участниками долевого строительства в соответствии с Законом о банкротстве⁴⁸ вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства

без их размещения на счетах эскроу. Кроме того, расширен перечень оснований для исключения объектов долевого строительства из единого реестра проблемных объектов – добавлены три новых основания.

В этом году Правительством РФ также принято постановление⁴⁹, которым устанавливается перечень условий, при одновременном соблюдении которых Фонд будет обязан принять решение о финансировании мероприятий по завершению строительства «проблемных» объектов незавершенного строительства. Предоставленные Фондом денежные средства на завершение строительства могут быть в дальнейшем компенсированы ему за счет имущественных взносов публично-правовых образований⁵⁰.

Очевидно, что вопросы поддержки и защиты прав дольщиков еще долгое время будут оставаться на повестке дня законодателей и органов исполнительной власти.

47 Федеральный закон от 01.07.2021 № 273-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

48 Статьи 201.15-1, 201.15-2 Федерального закона № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

49 Постановление Правительства РФ от 10.04.2021 № 575 «О принятии публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» решений о финансировании мероприятий, предусмотренных частью 2 статьи 13.1 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

50 Постановление Правительства РФ от 14.05.2021 № 735 «О внесении изменений в пункт 3 Правил предоставления в 2021 - 2023 годах субсидий из федерального бюджета в виде имущественного взноса Российской Федерации в имущество публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» для осуществления мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и восстановлению прав граждан - участников долевого строительства, граждан - членов жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».





Если движется, то без налога

Получает развитие практика налогообложения имущества

ФНС России выпустила очередное письмо⁵¹, касающееся определения объекта налогообложения по налогу на имущество организаций в зависимости от того, движимым или недвижимым является имущество. Письмо основано на выводах Верховного Суда⁵².

В период с 2013 г. по 2019 г. в Налоговом кодексе РФ было положение о том, что объектом налогообложения по налогу на имущество организаций не признавалось движимое имущество, принятое на учет с 1 января 2013 года в качестве основных средств. Это должно было стимулировать организации к инвестированию средств в новое оборудование (по крайней мере, так считал Конституционный Суд РФ⁵³).

ФНС отмечает, что использование в налоговых целях критериев разграничения движимых и недвижимых вещей, предусмотренных Гражданским кодексом РФ⁵⁴ (прочная связь с землей, невозможность раздела вещи в натуре без ее разрушения или изменения назначения, наличие сведений об объекте в ЕГРН), не позволяет определить, вправе ли налогоплательщик получить налоговую льготу или нет, поскольку с помощью указанных критериев невозможно отделить инвестиции в новое оборудование и создание некапитальных сооружений от инвестиций в улучшение объектов недвижимости. При этом наличие в ЕГРН записи об объекте недвижимости имеет доказательное значение, но не является обязательным условием для признания вещи недвижимой⁵⁵.

ФНС указывает, что информация об основных средствах организации формируется в соответствии с бухгалтерским учетом, где рабочие и силовые машины и оборудование выделены в отдельный вид основных средств. Классификатор объектов основных средств не относит оборудование к зданиям и сооружениям (кроме прямо предусмотренных случаев, когда отдельные объекты являются частью здания, например, коммуникации внутри здания).

Соответственно, налоговые льготы для движимого имущества применяются к машинам и оборудованию, выступавшим движимым имуществом при их приобретении и правомерно принятым на учет в качестве отдельных инвентарных объектов, а не в качестве составных частей зданий, сооружений.

По вопросам правильной классификации, учета и налогообложения различных объектов имущества вы всегда можете обратиться к экспертам налоговой практики Dentons.

51 Письмо ФНС России от 21.05.2021 № БС-4-21/7027@ «О критериях разграничения видов имущества (движимое или недвижимое) в целях применения главы 30 Налогового кодекса Российской Федерации».

52 Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 17.05.2021 № 308-ЭС20-23222 по делу № А32-56709/2019.

53 Постановление Конституционного Суда РФ от 21.12.2018 № 47-П «По делу о проверке конституционности пункта 25 статьи 381 Налогового кодекса Российской Федерации в связи с жалобами закрытого акционерного общества «Инкар», акционерных обществ «Лизинговая компания «КАМАЗ» и «Новая перевозочная компания».

54 Пункт 1 статьи 130, пункт 1 статьи 133, статья 134 Гражданского кодекса РФ.

55 Абзац 3 пункта 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

Практика в области недвижимости и строительства Dentons

Практика в области недвижимости



Наши клиенты

- Коммерческая недвижимость
- Производство
- Жилая недвижимость
- Инфраструктура
- Отели, апарт-отели
- Логистика, склады
- Розничная торговля



Основные области

- Сделки M&A в недвижимости
- Комплексное сопровождение инвестиционных проектов
- Вопросы аренды
- Инновации в управлении недвижимостью
- Разрешение споров в сфере недвижимости
- Правовой аудит недвижимости
- Градостроительный аудит

Практика в области строительства



Ключевые отрасли

- Коммерческая недвижимость
- Нефть и газ
- Электроэнергетика
- Химическая и нефтехимическая промышленность
- Лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная промышленность
- Машиностроение
- Инфраструктура (транспорт, медицина и т.п.)



Широкий спектр услуг

- Структурирование строительных проектов, включая консультирование по вопросам выбора контрактной стратегии, управления проектами, интерфейсами и т.п.
- Полное сопровождение заключения и изменения строительных договоров
- Разрешение споров между участниками строительных проектов
- Консультирование по вопросам применения регулятивных требований при строительстве

Международное признание



Chambers Europe, 2014-2021

- Ведущая фирма в области недвижимости в России и Санкт-Петербурге (первая группа рейтинга 2015-2020).



The Legal 500, 2014-2020

- Ведущая фирма в области недвижимости в России.



Best Lawyers, 2016-2022

- 105 юристов российской практики Dentons вошли в ежегодный рейтинг Best Lawyers.
- Карина Чичканова была удостоена звания Юрист года в области строительства (2017, 2021) инвестирования (2018) и недвижимости (2011 и 2019) в России.



Право.ру 2016-2020

- Ведущая фирма в области коммерческой недвижимости и строительства в Санкт-Петербурге (первая группа рейтинга 2015-2020) и в России.



Деловой Петербург, 2017-2021

- Ведущая фирма в области коммерческой недвижимости и строительства в Санкт-Петербурге (2017)
- Карина Чичканова названа одной из самых влиятельных женщин в Санкт-Петербурге (2018-2021).



Коммерсантъ, 2017-2021

- Ведущая фирма в области недвижимости и строительства в России.

O DENTONS

Dentons – крупнейшая в мире юридическая фирма*, предоставляющая полный спектр юридических услуг в более чем 75 странах. Dentons получила высокую оценку деловых и специализированных изданий за достижения в области клиентского сервиса, в том числе за создание Nextlaw, уникального решения в сфере инноваций и стратегического консалтинга. Dentons предоставляет юридические услуги российским и иностранным компаниям, банкам и другим финансовым институтам, фондам прямых инвестиций, государственным предприятиям и некоммерческим организациям.

[dentons.com](https://www.dentons.com)

© 2021 Dentons. Dentons - международная юридическая фирма, предоставляющая услуги клиентам по всему миру через свои и аффилированные офисы. Содержание данной публикации не является юридической консультацией и не может служить основанием для осуществления каких-либо действий или отказа от действий. Более подробная информация представлена в разделе «Правовая информация» на сайте [dentons.com](https://www.dentons.com)