© BEITEN BURKHARDT Rechtsanwälte (German Attorneys-at-law), 2009 - 2010

# Инвестиции в недвижимость в России

BEITEN BURKHARDT

# Содержание

**Вступление** ... 1

**1. Основные положения** ... 3
**1.1 Правовая основа** ... 3
**1.2 Понятие и виды недвижимого имущества** ... 4
1.2.1 Понятие недвижимого имущества и основные виды ... 4
1.2.2 Земельные участки ... 5
1.2.2.1 Общая характеристика ... 5
1.2.2.2 Особенности земельных участков как объектов инвестиционной деятельности ... 6
1.2.2.2.1 Природный объект ... 6
1.2.2.2.2 Ограничение оборотоспособности земельных участков ... 6
1.2.2.2.3 Использование в соответствии с целевым назначением ... 7
1.2.2.2.4 Процесс разграничения государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований ... 8
1.2.2.2.5 Зависимость между правами на земельный участок и правами на объекты недвижимости, находящиеся на земельном участке ... 9
1.2.2.2.6 Ограничение прав иностранных физических и юридических лиц на некоторые виды земельных участков ... 10
1.2.3.1 Общая характеристика ... 11
1.2.3.2 Особенности зданий и сооружений как объектов инвестиционной деятельности ... 11
1.2.3.2.1 Градостроительные правила, касающиеся строительства, реконструкции зданий и сооружений ... 11
1.2.3.2.2 Здания и сооружения, являющиеся памятниками истории и культуры ... 11
1.2.3.2.3 Зависимость между правами на земельный участок и правами на здания и сооружения, находящиеся на земельном участке ... 12
1.2.4 Жилые и нежилые помещения ... 13
1.2.4.1 Общая характеристика ... 13
1.2.4.2 Особенности жилых и нежилых помещений как объектов инвестиционной деятельности ... 13
1.2.4.2.1 Целевое назначение ... 14
1.2.4.2.2 Права граждан, проживающих совместно с собственником ... 14
1.2.4.2.3 Согласие государственных органов на отчуждение жилого помещения ... 14
1.2.4.2.4 Общее имущество собственников жилых помещений в здании ... 14
**1.3 Субъекты прав на недвижимое имущество** ... 15
1.3.1 Российские граждане и юридические лица ... 16
1.3.2 Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица ... 17

1.3.3 Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования ... 17
**1.4 Система учета объектов недвижимости и прав на них** ... 18
1.4.1 Понятие и основные виды учета ... 18
1.4.2 Кадастровый и технический учет (инвентаризация) ... 19
1.4.3 Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним ... 20
**1.5 Порядок приобретения прав на недвижимое имущество** ... 21
1.5.1 Общие условия приобретения прав на недвижимое имущество ... 21
1.5.2 Порядок приобретения права собственности на земельный участок ... 23
1.5.2.1 Порядок приобретения права собственности на земельный участок, находящийся в частной собственности ... 23
1.5.2.2 Порядок приобретения права собственности на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, для целей строительства ... 25
1.5.2.3 Порядок приобретения права собственности на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством ... 28
1.5.3 Порядок приобретения права аренды земельного участка ... 30
1.5.3.1 Порядок приобретения права аренды земельного участка, находящегося в частной собственности ... 31
1.5.3.2 Порядок приобретения права аренды земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности, для целей строительства ... 32
1.5.3.3 Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства ... 35
1.5.4 Порядок приобретения права собственности на здания и сооружения ... 36
1.5.4.1 Порядок приобретения права собственности на здания, находящиеся в частной собственности ... 36
1.5.4.2 Порядок приобретения права собственности на здания, находящиеся в государственной и муниципальной собственности ... 37
1.5.4.3 Порядок приобретения права собственности на здания в результате создания (строительства) ... 40
1.5.5 Порядок приобретения права аренды зданий ... 41
1.5.5.1 Порядок приобретения права аренды зданий, находящихся в частной собственности ... 41
1.5.5.2 Порядок приобретения права аренды зданий, находящихся в государственной и муниципальной собственности ... 42
1.5.6 Приобретение права на земельный участок при приобретении права на находящееся на нем здание ... 43
1.5.6.1 Приобретение права на земельный участок, собственником которого является собственник находящегося на нем здания ... 44

1.5.6.2 Приобретение права на земельный участок, собственником которого является третье лицо ... 44
**1.6 Правовое регулирование строительной деятельности** ... 44
1.6.1 Градостроительное планирование, зонирование и планировка территорий ... 45
1.6.2 Развитие застроенных территорий ... 47
1.6.3 Лицензирование строительной деятельности и переход к саморегулированию ... 47
1.6.4 Разработка проектной документации ... 50
1.6.5 Разрешение на строительство ... 51
1.6.6 Контроль и надзор на этапе строительства ... 52
1.6.7 Разрешение на ввод в эксплуатацию построенного объекта ... 53
**1.7 Плата за землю** ... 54
1.7.1 Стоимость земельного участка при приобретении в собственность ... 54
1.7.2 Платность использования земельного участка ... 55
1.7.2.1 Земельный налог ... 55
1.7.2.2 Арендная плата ... 56

**2. Особенности регионального законодательства** ... 58
**2.1 Особенности инвестиций в недвижимость в Москве** ... 58
2.1.1 Правовая основа ... 58
2.1.2 Объекты и правовые формы инвестиционной деятельности ... 59
2.1.3 Общие условия приобретения прав на земельные участки для инвестиционных целей в городе Москве ... 60
2.1.3.1 Приоритет арендных отношений ... 60
2.1.3.2 Градостроительные объекты городского и окружного уровня ... 60
2.1.3.3 Финансирование строительства объектов инженерной инфраструктуры за счет инвестора ... 60
2.1.4 Аренда земельных участков ... 61
2.1.4.1 Общие положения ... 61
2.1.4.2 Договор аренды земельного участка для целей строительства объектов нежилого фонда ... 64
2.1.5 Договор о развитии застроенной территории ... 66
2.1.6 Концессионное соглашение ... 72
2.1.7 Приобретение в собственность земельных участков собственниками зданий и сооружений, расположенных на указанных земельных участках ... 75
**2.2 Особенности инвестиций в недвижимость в Санкт-Петербурге** ... 79
2.2.1 Правовая основа ... 79
2.2.2 Объекты и формы инвестиционной деятельности ... 79
2.2.3 Общий порядок предоставления инвесторам прав на объекты недвижимости в Санкт-Петербурге ... 80
2.2.3.1 Общие положения ... 80
2.2.3.2 Договоры об инвестициях ... 81

2.2.3.2.1 Виды заключаемых с инвесторами договоров ..... 81
2.2.3.2.2 Содержание договора ..... 82
**2.2.4 Упрощенный порядок аренды земельных участков в Санкт-Петербурге** ..... 87
2.2.4.1 Общая информация ..... 87
2.2.4.2 Порядок проведения торгов на право аренды земельных участков ..... 87
2.2.4.3 Основные положения договора аренды земельного участка ..... 88
**2.2.5 Формирование индустриальных и особой экономической зон** ..... 89

**3. Структура инвестиционного проекта и этапы его реализации** ..... 91
**3.1 Общая информация. Выбор объекта инвестиций** ..... 91
**3.2 Проверка прав на приобретаемое недвижимое имущество (объект инвестиций)** ..... 93
**3.3 Оформление прав на объект инвестиций** ..... 95
**3.4 Организационное оформление (структурирование) инвестиционного проекта** ..... 96
**3.5 Разработка схемы финансирования инвестиционного проекта** ..... 97
3.5.1 Институциональное финансирование ..... 97
3.5.2 Кредитное финансирование ..... 98
3.5.3 Комбинированный подход к финансированию ..... 98
**3.6 Подготовка проектов необходимых документов и их подписание** ..... 99
3.6.1 Учредительные документы проектного общества ..... 99
3.6.2 Инвестиционный договор ..... 100
3.6.3 Договор участия в долевом строительстве ..... 101
3.6.4 Кредитный договор ..... 103
3.6.4.1 Условия кредитного договора ..... 103
3.6.4.2 Обеспечение обязательств проектного общества по кредитным договорам ..... 104
3.6.5 Договор подписки на акции проектного общества ..... 105
3.6.6 Договор подряда на разработку проектной документации ..... 105
3.6.7 Договор строительного подряда ..... 107
3.6.8 Договор страхования ..... 109
3.6.9 Договор с управляющей компанией ..... 109
3.6.10 Договор аренды и предварительные договоры ..... 111

**Контакты** ..... 113

# Вступление

Брошюра "Инвестиции в недвижимость в России" подготовлена специалистами международной юридической фирмы БАЙТЕН БУРКХАРДТ для тех, кто видит перспективы своего бизнеса на стремительно развивающемся российском рынке недвижимости, а также в связи с постоянным ростом интереса инвесторов к данному сектору экономики.

БАЙТЕН БУРКХАРДТ имеет в своем активе более чем пятнадцатилетний опыт правового консультирования в сфере реального сектора экономики России, в том числе в сфере недвижимости. В рамках подготовки настоящей брошюры мы постарались предоставить заинтересованной аудитории комплексный обзор действующего законодательства, регулирующего оборот недвижимости в Российской Федерации, а также дать ряд оценок, касающихся практических вопросов, связанных с реализацией инвестиционных проектов в сфере недвижимости.

Настоящая брошюра посвящена основным вопросам, касающимся сделок с недвижимым имуществом, наиболее часто выступающим объектом инвестиционной деятельности, а именно с земельными участками, зданиями и сооружениями.

Поскольку Москва и Санкт-Петербург традиционно являются безусловными лидерами среди субъектов Российской Федерации по количеству и масштабам инвестиционных проектов в сфере недвижимости, мы уделили особое внимание особенностям законодательства именно этих городов.

Мы надеемся, что те, кого заинтересуют наши знания и обширный практический опыт в такой перспективной сфере бизнеса, как инвестирование в объекты недвижимости в России, обязательно обратятся за консультацией в один из российских офисов БАЙТЕН БУРКХАРДТ.

Мы будем рады поделиться с Вами имеющейся у нас информацией и дать полезные практические рекомендации, исходя из особенностей конкретно Вашего инвестиционного проекта.

БАЙТЕН БУРКХАРДТ – Москва – Санкт-Петербург

2009 г.

# 1. Основные положения

## 1.1 Правовая основа

Отношения между иностранными инвесторами и российскими юридическими лицами, гражданами, государственными органами и учреждениями по вопросам, касающимся сделок с недвижимостью, учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество, регулируются Конституцией Российской Федерации, кодексами, федеральными законами и иными нормативными правовыми актами, в частности, такими как:

- Гражданский кодекс Российской Федерации
- Земельный кодекс Российской Федерации
- Градостроительный кодекс Российской Федерации
- Налоговый кодекс Российской Федерации
- Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"
- Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости"
- Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)"
- Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"
- Федеральный закон "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую"
- Постановление Правительства Российской Федерации "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним"
- Указ Президента Российской Федерации "О приватизации в Российской Федерации недвижимых памятников истории и культуры местного значения"
- и другие

Конституция Российской Федерации, кодексы, федеральные законы и другие нормативные правовые акты, принятые органами власти Российской Федерации, действуют на всей территории Российской Федерации и устанавливают основные принципы и положения регулирования правоотношений в сфере инвестиционной деятельности.

Вместе с тем, на территории отдельных субъектов Российской Федерации органы государственной власти субъектов Российской Федерации могут принимать законы и иные правовые акты, касающиеся вопросов, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере недвижимости. Так, например:

- Закон Санкт-Петербурга от 17 июня 2004 года № 282-43 "О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции"

- Закон Санкт-Петербурга от 3 декабря 2008 года № 742-136 "О стратегических инвестиционных проектах, стратегических инвесторах и стратегических партнерах Санкт-Петербурга"

- и другие

Законы и иные правовые акты субъектов Российской Федерации могут содержать специальные положения и правила, применяющиеся только на территории соответствующего субъекта Российской Федерации. При этом законодательство субъектов Российской Федерации не должно противоречить кодексам и законам Российской Федерации.

На местном уровне, на основании и во исполнение кодексов, законов и иных правовых актов Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в пределах их компетенции могут быть изданы правовые акты, устанавливающие порядок или правила, которые также необходимо учитывать и соблюдать при совершении сделок в отношении объектов недвижимости.

## 1.2 Понятие и виды недвижимого имущества

### 1.2.1 Понятие недвижимого имущества и основные виды

В соответствии с законодательством Российской Федерации к недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Основным признаком объектов недвижимости в российском праве является неразрывная связь с землей. Однако, вне зависимости от наличия связи с землей в силу прямого указания

закона к недвижимости относится и иное имущество, которое подлежит государственной регистрации, а именно: воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, а также жилые помещения (комнаты, квартиры) и нежилые помещения.

Характерной особенностью всех видов недвижимого имущества является необходимость государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в случаях и в порядке, установленных законодательством Российской Федерации (см. раздел 1.4.3 "Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним").

В настоящей брошюре основное внимание уделяется следующим видам недвижимого имущества: земельным участкам, зданиям и сооружениям, жилым и нежилым помещениям.

## 1.2.2 Земельные участки

### 1.2.2.1 Общая характеристика

Земельным участком признается часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

Собственник земельного участка вправе использовать все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Следует обратить внимание на то, что часть земной коры, расположенная ниже почвенного слоя, является недрами. Недра в границах территории Российской Федерации (включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы) являются государственной собственностью. Участки недр не могут быть предметом купли, продажи, дарения, наследования, вклада, залога, а также не могут отчуждаться в иной форме, однако в соответствии с лицензией могут быть предоставлены в пользование для добычи полезных ископаемых, строительства и эксплуатации подземных сооружений и пр.

В соответствии с законодательством о недрах собственник земельного участка имеет право без осуществления взрывных работ добывать на принадлежащем ему земельном участке общераспространенные полезные ископаемые (например, песок, глина).

Земельный участок как индивидуально-определенный объект обладает своими уникальными характеристиками и, в частности, имеет определенные границы, размер (площадь), местонахождение и кадастровый номер. Все основные сведения о земельном участке и его описание содержатся в кадастровом паспорте земельного участка, выдаваемом государственными органами, осуществляющими кадастровый учет земельных участков (см. пункт 1.4.2 "Кадастровый и технический учет (инвентаризация)").

### 1.2.2.2 Особенности земельных участков как объектов инвестиционной деятельности

При осуществлении инвестиционной деятельности в отношении земельных участков следует принимать во внимание следующие наиболее существенные особенности статуса земельных участков как объектов недвижимости:

#### 1.2.2.2.1 Природный объект

Поскольку земельный участок является природным объектом, использование земли осуществляется с учетом требований природоохранного (экологического) законодательства Российской Федерации. Полномочия по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, находящимися в частной собственности, могут быть ограничены органами государственной власти и органами местного самоуправления в интересах охраны земель.

#### 1.2.2.2.2 Ограничение оборотоспособности земельных участков

С точки зрения ограничения оборотоспособности земельное законодательство Российской Федерации выделяет земельные участки, изъятые из оборота, и земельные участки, ограниченные в обороте.

Земельные участки, **изъятые из оборота**, не могут предоставляться в частную собственность и быть объектом гражданско-правовых сделок. Полный перечень таких земельных участков содержится в Земельном кодексе Российской Федерации. К таким земельным участкам отнесены земли, занятые объектами, находящимися в федеральной собственности, например, такими как государственные природные заповедники, объекты федеральной службы безопасности, объекты использования атомной энергии.

Земельные участки, **ограниченные в обороте**, не предоставляются в частную собственность, за исключением некоторых случаев, устанавливаемых федеральными законами, но могут быть объектами гражданско-правовых сделок. Полный перечень таких земельных участков содержится в Земельном кодексе Российской Федерации. К таким земельным участкам отнесены земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, например, находящиеся в пределах лесного фонда, занятые гидротехническими сооружениями, предоставленные для нужд связи или организаций транспорта (в частности, для размещения аэропортов, вокзалов, терминалов).

Оборот таких земель, как земель сельскохозяйственного назначения, регулируется специальным Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", в соответствии с которым устанавливается особый порядок и условия сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения.

### 1.2.2.2.3 Использование в соответствии с целевым назначением

Использование земель в Российской Федерации осуществляется в соответствии с установленным для них целевым назначением. По целевому назначению земли в Российской Федерации разделены на 7 категорий:

1) земли сельскохозяйственного назначения

2) земли населенных пунктов

3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

4) земли особо охраняемых территорий и объектов

5) земли лесного фонда

6) земли водного фонда

7) земли запаса

Категория земель обязательно указывается в актах органов государственной власти и местного самоуправления, касающихся предоставления прав на земельные участки; договорах, предметом которых являются земельные участки; документах государственного кадастра недвижимости; документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и др.

При совершении сделок с земельными участками не допускается самовольное изменение сторонами сделки целевого назначения (категории) земельного участка. Порядок перевода земель из одной категории в другую устанавливается Федеральным законом "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую". Указанным Федеральным законом, в частности, предусматривается, что до разграничения государственной собственности на землю перевод земель из одной категории в другую и их отнесение к определенной категории осуществляется Правительством Российской Федерации при переводе:

- земель, необходимых для федеральных нужд

- земель для установления или изменения черты городов федерального значения (Москвы и Санкт-Петербурга)

В иных случаях перевод осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

### 1.2.2.2.4 Процесс разграничения государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований

Земельные участки могут находиться в частной, государственной и муниципальной собственности.

Частной собственностью являются земельные участки, принадлежащие российским гражданам и юридическим лицам, иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам.

Муниципальной собственностью являются земельные участки, принадлежащие муниципальным образованиям (городским и сельским поселениям и другим).

Государственной собственностью являются земельные участки, принадлежащие Российской Федерации (федеральная собственность) и субъектам Российской Федерации.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации в государственной собственности находятся все земли, не являющиеся частной или муниципальной собственностью.

Проводившийся ранее в соответствии с Федеральным законом "О разграничении государственной собственности на землю" процесс разграничения государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований оказался неэффективным, и с 1 июля 2006 года были установлены новые принципы разграничения собственности на землю.

Действующее законодательство отошло от метода подготовки перечней разграничиваемых земельных участков. Разграничение государственной собственности на землю теперь производится на основании правил отнесения земель к собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальной собственности, которые были включены в Федеральный закон "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации".

К собственности Российской Федерации относятся земельные участки, занятые объектами, находящимися в федеральной собственности, предоставленные федеральным органам власти, казенным и унитарным предприятиям, и иные предусмотренные федеральными законами земельные участки и земли. Аналогичные правила разграничения на соответствующих уровнях установлены для субъектов Российской Федерации и муниципальных образований (в их границах). К собственности Москвы и Санкт-Петербурга относятся земельные участки, отнесенные как к собственности субъектов, так и к муниципальной собственности, и расположенные в границах этих городов.

Реализация указанных выше норм означает, что разграничение государственной собственности на землю происходит с момента вступления в силу соответствующих поправок к Федеральному закону "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", т.е. с 1 июля 2006 года. Право собственности на остальные (не перечисленные выше) земельные участки, таким образом, в большинстве случаев не разграничивается.

Правила распоряжения земельными участками находятся в зависимости от того, была ли разграничена государственная собственность на них. Распоряжение земельными участками, право собственности на которые разграничено на основании указанных выше правил, осуществляется уполномоченными органами государственной власти соответствующего уровня после государственной регистрации права собственности на них.

Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется следующими органами:

- органами местного самоуправления соответствующего уровня, как указано в Федеральном законе "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", или

- исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации (в поселениях, являющихся административными центрами или столицами субъектов Российской Федерации, если это предусмотрено в законе соответствующего субъекта Российской Федерации), если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности

Распоряжение такими земельными участками в Москве и Санкт-Петербурге осуществляется органами исполнительной власти указанных субъектов Российской Федерации, если их законами полномочия не переданы органам местного самоуправления, а также, если иное не предусмотрено законом Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.

Законодательство устанавливает, что отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для осуществления распоряжения ими.

#### 1.2.2.2.5 Зависимость между правами на земельный участок и правами на объекты недвижимости, находящиеся на земельном участке

Зависимость между правами на земельный участок и правами на объекты недвижимости, находящиеся на земельном участке, проявляется в следующих принципиальных положениях Земельного кодекса Российской Федерации относительно перехода прав на земельный участок:

- Земельный участок не может быть отчужден без строения, которое на нем находится, при условии, что собственником строения и земельного участка является одно и то же лицо. Отчуждение здания, строения, сооружения, находящегося на земельном участке и принадлежащих одному лицу, производится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

  - отчуждение части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка

  - отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота

- При переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящееся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением или сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

- Собственник здания, строения, сооружения, находящегося на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка.

Следует отметить, что Земельным кодексом Российской Федерации установлен принцип "единства судьбы земельного участка и прочно связанного с ним недвижимого имущества", согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

#### 1.2.2.2.6 Ограничение прав иностранных физических и юридических лиц на некоторые виды земельных участков

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также российские юридические лица, в уставном капитале которых доля иностранных граждан, юридических лиц или лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды.

Также иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях.

## 1.2.3 Здания и сооружения

### 1.2.3.1 Общая характеристика

Здания и сооружения часто выступают в качестве объектов инвестиционной деятельности. Здания и сооружения являются объектами недвижимого имущества по признаку неразрывной связи с землей и невозможности в силу этого их перемещения без несоразмерного ущерба их назначению.

Здания и сооружения, как индивидуально-определенные объекты, обладают своими уникальными характеристиками, в частности: адресом (местоположением), наименованием, площадью, этажностью, назначением. Основные сведения о здании или сооружении, как индивидуально-определенном объекте недвижимого имущества, содержатся, в частности, в кадастровом паспорте соответствующего объекта недвижимости, а также в иных документах (см. раздел 1.4.2 "Кадастровый и технический учет (инвентаризация)").

### 1.2.3.2 Особенности зданий и сооружений как объектов инвестиционной деятельности

При осуществлении инвестиционной деятельности в отношении зданий и сооружений следует принимать во внимание следующие наиболее существенные особенности их статуса как объектов недвижимости:

#### 1.2.3.2.1 Градостроительные правила, касающиеся строительства, реконструкции зданий и сооружений

При осуществлении строительства, реконструкции или капитального ремонта зданий, строений, сооружений необходимо принимать во внимание нормы и правила, установленные правовыми актами Российской Федерации в сфере градостроительного планирования, проектирования и строительства объектов недвижимости (см. раздел 1.6 "Правовое регулирование строительной деятельности").

#### 1.2.3.2.2 Здания и сооружения, являющиеся памятниками истории и культуры

К объектам культурного наследия законодательством Российской Федерации отнесены здания или сооружения со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры. Указанные объекты недвижимости подлежат государственному учету в целях обеспечения их сохранности.

Государство осуществляет охрану объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) путем установления ответственности за повреждение или разрушение соответствующего объекта, контролируя разработку градостроительной и проектной документации, выдавая в установленных случаях разрешения на проведение строительных, хозяйственных и иных работ. До завершения процедур по разграничению государственной собственности на объекты культурного наследия на федеральную собственность, собственность субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность, приватизация объектов культурного наследия в ряде случаев приостановлена.

Одним из основных принципов использования объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) является обеспечение неизменности его облика и интерьера. В связи с этим при приватизации объектов культурного наследия, а также в случае предоставления указанных объектов, находящихся в государственной собственности, частным лицам на праве аренды, права частных собственников и арендаторов обременяются обязательствами по содержанию и сохранению объектов культурного наследия (охранные обязательства). При проведении реставрации и ремонта зданий и сооружений, относящихся к памятникам истории и культуры, проектная документация подлежит согласованию с государственными органами охраны памятников и утверждается в установленном порядке. Реставрация и ремонт таких зданий и сооружений проводятся под контролем государственных органов охраны памятников.

В настоящее время в Российской Федерации ведется создание Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в который будут занесены сведения об объектах культурного наследия. На здание или сооружение, внесенное в указанный реестр, собственнику этого объекта недвижимости соответствующим органом охраны объектов культурного наследия будет выдаваться паспорт объекта культурного наследия. Паспорт объекта культурного наследия является одним из обязательных документов, необходимых для регистрации прав на здание или сооружение при совершении сделок с ним, если такое здание или сооружение внесено в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. В настоящее время учет памятников истории и культуры осуществляется на основании соответствующих перечней, которые ведутся органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и на федеральном уровне – федеральным органом охраны объектов культурного наследия.

#### 1.2.3.2.3 Зависимость между правами на земельный участок и правами на здания и сооружения, находящиеся на земельном участке

При планировании и осуществлении инвестиционной деятельности в отношении зданий и сооружений следует принимать во внимание положения законодательства Российской Федерации, устанавливающие зависимость между правами на здание, сооружение и земельный участок, на котором они находятся (см. раздел 1.2.2.2.5 "Зависимость между правами на земельный участок и правами на объекты недвижимости, находящиеся на земельном участке").

## 1.2.4 Жилые и нежилые помещения

### 1.2.4.1 Общая характеристика

Жилые и нежилые помещения являются объектами недвижимого имущества в силу прямого указания в законе. Характерным признаком статуса жилых и нежилых помещений как объектов недвижимости является необходимость государственной регистрации прав на них и сделок с ними в случаях и в порядке, установленных законодательством Российской Федерации.

Жилые и нежилые помещения являются объектом недвижимости, отличным от здания, в котором они находятся, но неразрывно с ним связанным. Следует отметить, что в одном здании могут быть как жилые, так и нежилые помещения. Жилое помещение – изолированное помещение, предназначенное для постоянного проживания граждан, отвечающее установленным в Российской Федерации санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства. Соответственно, нежилое помещение – помещение, не предназначенное для постоянного проживания граждан. В связи с отсутствием законодательного определения нежилого помещения, следует учитывать, что исходя из общих положений законодательства Российской Федерации, а также сложившейся судебной практики, нежилые помещения как объекты недвижимости должны отвечать такому критерию, как возможность самостоятельного использования без изменения назначения здания в целом.

Жилые и нежилые помещения как индивидуально-определенные объекты недвижимости обладают своими уникальными характеристиками: адресом (местоположением), наименованием, площадью, назначением. Все основные сведения о жилом или нежилом помещении содержатся , в частности, в кадастровом паспорте помещения, техническом паспорте (выписке из технического паспорта), паспорте на квартиру, плане объекта недвижимости (см. раздел 1.4.2 "Кадастровый и технический учет (инвентаризация)").

### 1.2.4.2 Особенности жилых и нежилых помещений как объектов инвестиционной деятельности

При осуществлении инвестиционной деятельности, связанной с приобретением прав на нежилые помещения, следует учитывать отсутствие детально разработанного режима нежилых помещений, например, неопределенность прав владельца нежилого помещения в отношении общего имущества здания, в котором такое помещение находится. Инвестиционная деятельность, предусматривающая совершение сделок с жилыми помещениями, должна осуществляться с соблюдением специальных положений законодательства Российской Федерации, касающихся жилых помещений, и, прежде всего, Жилищного кодекса Российской Федерации. Также, необходимо принимать во внимание зависимый характер указанных объектов недвижимости по отношению к зданиям, в которых они находятся.

#### 1.2.4.2.1 Целевое назначение

По общему правилу, жилые помещения предназначены для проживания граждан. При этом допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами. Такое использование не должно нарушать права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение. Для использования жилого помещения в иных случаях для целей, не связанных с проживанием, необходимо перевести такое помещение в нежилое. Размещение в жилых домах промышленного производства не допускается. Условия и порядок перевода жилых помещений в нежилые и наоборот определяется Жилищным кодексом Российской Федерации с учетом соблюдения требований законодательства о градостроительной деятельности.

#### 1.2.4.2.2 Права граждан, проживающих совместно с собственником

В соответствии с законодательством Российской Федерации члены семьи собственника обладают правом пользования жилым помещением наравне с собственником, если иное не установлено соглашением между ними.

К членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с ним в принадлежащем ему жилом помещении супруг, дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

Право пользования жилым помещением членами семьи собственника прекращается в случае перехода права собственности на помещение к другому лицу, а также в случае прекращения семейных отношений с собственником. При этом право пользования жилым помещением при прекращении семейных отношений может быть сохранено за бывшим членом семьи на основании решения суда на определенный срок. До истечения указанного срока право пользования прекращается одновременно с прекращением права собственности на данное жилое помещение его собственника.

#### 1.2.4.2.3 Согласие государственных органов на отчуждение жилого помещения

Отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника, если при этом затрагиваются права и охраняемые интересы указанных лиц, допускается с согласия органов опеки и попечительства.

#### 1.2.4.2.4 Общее имущество собственников жилых помещений в здании

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции, механическое,

электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры, а также земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства.

Право общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме возникает у приобретателя квартиры непосредственно в силу факта приобретения в собственность конкретной квартиры в этом доме.

Собственники квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

## 1.3 Субъекты прав на недвижимое имущество

Всех участников правоотношений, которые могут являться субъектами прав на недвижимое имущество в соответствии с законодательством Российской Федерации, можно условно разделить на две группы: частные субъекты и публичные субъекты.

К частным субъектам относятся:

- физические лица (российские граждане, иностранные граждане и лица без гражданства)
- юридические лица (российские и иностранные)

К публичным субъектам относятся:

- Российская Федерация
- субъекты Российской Федерации
- муниципальные образования

Публичные и частные субъекты прав на недвижимое имущество наделены различным объемом прав. Права и обязанности каждого из субъектов прав на недвижимое имущество имеют свои особенности, установленные законодательством Российской Федерации.

Так, например, **отдельные виды недвижимого имущества** могут принадлежать на праве собственности только Российской Федерации или ее субъектам (например, земельные участки, изъятые из гражданского оборота).

**Отдельные виды прав на недвижимое имущество** могут принадлежать только определенным субъектам. Например, субъектами права постоянного (бессрочного)

пользования земельными участками могут быть государственные и муниципальные учреждения, казенные предприятия, центры исторического наследия президентов Российской Федерации а также органы государственной власти и местного самоуправления. Иным юридичским лицам, а также гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются. При этом указанное право, возникшее у граждан и юридических лиц на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, до 30 октября 2001 года, сохраняется.

Различие в правовом статусе участников правоотношений в сфере недвижимости выражается также в **различии способов приобретения прав на недвижимое имущество**. Наряду с возможностью приобретения прав на основании обычных гражданско-правовых сделок, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования, в отличие от граждан и юридических лиц, могут приобрести право собственности на недвижимое имущество иными способами, например, через изъятие, в том числе путем выкупа, недвижимого имущества для государственных и муниципальных нужд. Специальные нормы законодательства регулируют особенности приобретения права собственности и права безвозмездного срочного пользования земельными участками религиозными организациями.

### 1.3.1 Российские граждане и юридические лица

Российские граждане и юридические лица могут владеть недвижимым имуществом на праве собственности и обладать иными правами на недвижимое имущество в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и, в частности, имеют равный доступ к приобретению прав на земельные участки в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации и Земельного кодекса Российской Федерации.

Право частной собственности граждан и юридических лиц, в том числе право собственности на землю, признается и охраняется Конституцией Российской Федерации.

Случаи ограничения прав российских граждан и юридических лиц на объекты недвижимости устанавливаются Конституцией Российской Федерации и федеральными законами. Так, например, граждане и юридические лица не вправе иметь в частной собственности земли лесного фонда, водные объекты, имеющие связь с другими водными объектами, полезные ископаемые, не являющиеся общераспространенными.

Ограничения на приобретение права собственности на земли сельскохозяйственного назначения, установленные законодательством в отношении российских юридических лиц, в уставном капитале которых доля иностранных граждан, юридических лиц или лиц без гражданства составляет более 50 процентов, рассмотрены в разделе 1.2.2.2.6 "Ограничение прав иностранных физических и юридических лиц на некоторые виды земельных участков".

### 1.3.2 Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица

По общему правилу, иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица могут наравне с российскими гражданами и юридическими лицами приобретать права на недвижимое имущество, за исключением случаев, специально установленных законом (часть 3 статьи 62 Конституции Российской Федерации).

Примерами установленных законом ограничений в сфере земельных правоотношений являются следующие случаи:

- иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях. До установления Президентом Российской Федерации перечня приграничных территорий не допускается предоставление земельных участков, расположенных на приграничных территориях, в собственность иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам

- Земельный кодекс Российской Федерации устанавливает, что иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам земельные участки могут предоставляться в собственность только за плату, тогда как российским гражданам и юридическим лицам в определенных случаях земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены бесплатно

- Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения устанавливает запрет в отношении приобретения иностранными гражданами, лицами без гражданства и иностранными юридическими лицами в собственность земель сельскохозяйственного назначения. Указанные лица могут обладать земельными участками сельскохозяйственного назначения только на праве аренды

### 1.3.3 Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования

Публичные субъекты правоотношений – Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования – приобретают и осуществляют принадлежащие им права и обязанности через соответствующие органы (органы государственной власти и местного самоуправления). Компетенция органов государственной власти и местного самоуправления по распоряжению недвижимым имуществом установлена актами, определяющими статус этих органов.

Публичные субъекты обладают особым статусом в сфере владения и распоряжения объектами недвижимости. Так, законодательство Российской Федерации определяет некоторые виды недвижимого имущества, которые могут находиться исключительно в государственной собственности, например, такие, как определенные здания или сооружения, относящиеся к памятникам истории и культуры, или земельные участки, занятые государственными природными заповедниками (см. раздел 1.2.2.2.2 "Ограничение оборотоспособности земельных участков").

Характерной особенностью публичных субъектов является то, что Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования не только выступают в качестве собственников недвижимого имущества, но также являются и носителями властных полномочий, регулируя распоряжение, владение и пользование объектами недвижимости другими субъектами прав. Кроме того, в ведении органов государственной власти находятся такие вопросы, как ведение государственного учета объектов недвижимости, охрана земель и иных объектов недвижимости, имеющих государственное значение.

## 1.4 Система учета объектов недвижимости и прав на них

### 1.4.1 Понятие и основные виды учета

В настоящее время в России действуют две основные системы: система государственного учета **объектов** недвижимого имущества и система государственной регистрации **прав** на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом государственный учет земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется в различном порядке.

Учет земельных участков, зданий и сооружений, а также других объектов недвижимости осуществляется в ходе кадастрового и технического учета (инвентаризации).

Учет прав субъектов на каждый объект недвижимого имущества, сведений об ограничении указанных прав, а также информации о совершении сделок с недвижимым имуществом осуществляется в рамках процедуры государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним путем внесения соответсвующих записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Тем не менее, законодательством Российской Федерации предусматривается существенное изменение действующего порядка путем объединения указанных систем учета в ближайшем будущем. На первом этапе предполагается объединение процедур учета земельных участков и иных объектов недвижимости, которое должно быть завершено к 2010 году. В результате будет создан единый государственный кадастр недвижимости – систематизированный свод сведений обо всех учтенных на территории России объектах недвижимости. Далее, на втором этапе, планируется создание единой федеральной информационной системы, включающей в себя не только сведения об объектах

недвижимости, но и информацию о правах на недвижимое имущество и сделках с ним. Предполагается, что указанная информационная система будет сформирована к 2012 году.

### 1.4.2 Кадастровый и технический учет (инвентаризация)

Описание и индивидуализация объектов недвижимости (земельных участков, зданий, сооружений, жилых и нежилых помещений, объектов незавершенного строительства) осуществляется в результате кадастрового и технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости.

В результате кадастрового и технического учета (инвентаризации) соответствующий объект недвижимости приобретает такие характеристики, которые позволяют однозначно отличить его от других объектов недвижимости. В частности, при осуществлении кадастрового и технического учета (инвентаризации) объекту недвижимости присваивается кадастровый номер, который сохраняется, пока данный объект недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права. Кроме того, в процессе кадастрового и технического учета оформляются планы объектов недвижимости, производится описание земельных участков и связанных с ними объектов недвижимости, указывается точное местоположение (адрес) объектов недвижимости и т.п.

Государственный кадастровый учет земельных участков, а также государственный технический учет объектов капитального строительства (зданий, сооружений, жилых и нежилых помещений, объектов незавершенного строительства) проводятся уполномоченными государственными органами и учреждениями по месту нахождения указанных объектов недвижимости.

Результатом проведения государственного кадастрового учета земельного участка является оформление кадастрового паспорта земельного участка, содержащего сведения о границах и площади земельного участка, его кадастровом номере, зданиях и сооружениях, расположенных на земельном участке, а также иные уникальные характеристики такого участка.

В результате проведения государственного технического учета объектов капитального строительства осуществляется оформление кадастрового и технического паспортов соответствующих объектов. Указанные документы содержат сведения об основных параметрах объекта недвижимости (адрес, площадь, кадастровый номер, назначение, этажность, пр.), а также его план. Кадастровый паспорт содержит сведения об объекте недвижимого имущества, необходимые для государственной регистрации прав на него или сделок с ним. Технический паспорт содержит более подробную, по сравнению с кадастровым паспортом, информацию о технических характеристиках объекта недвижимости.

Система технического учета объектов недвижимости претерпевает в настоящее время как структурные, так и качественные изменения. Предполагается, что с 1 января 2010

года процедура технического описания и учета объектов капитального строительства полностью изменится и будет аналогична действующему порядку кадастрового учета земельных участков.

### 1.4.3 Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Права на недвижимое имущество и сделки с ним подлежат обязательной государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Государственная регистрация является юридическим актом признания и подтверждения государством прав на недвижимое имущество.

Регистрация прав на недвижимое имущество имеет важное значение, поскольку права на объекты недвижимости, требующие государственной регистрации, возникают, изменяются или прекращаются только после внесения соответствующей записи об этом в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Существующая система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним установлена Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ.

Права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (31 января 1998 года), признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной указанным Федеральным законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей, за некоторым исключением. В частности, государственная регистрация права, возникшего до введения в действие Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", необходима в случае государственной регистрации прав на данное имущество, возникших после введения в действие соответствующего Федерального закона, или в случае государственной регистрации сделки в отношении данного имущества, совершенной после введения в действие указанного Федерального закона. Исключение составляют земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена. Государственная регистрация права государственной собственности на них не требуется.

Государственная регистрация прав и сделок проводится, как правило, на основании заявления правообладателя (лица, которому принадлежит право собственности или иное вещное право на соответствующее недвижимое имущество) или сторон по сделке. К заявлению о государственной регистрации должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности:

- Документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) права на объект недвижимости (например: договоры, акты органов государственной власти или местного самоуправления, судебные решения, и т.п.)

- Кадастровый паспорт соответствующего объекта недвижимости

Проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права. Проведенная государственная регистрация договоров и иных сделок удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется по месту нахождения соответствующего недвижимого имущества территориальными управлениями Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (прежнее наименование – Федеральная регистрационная служба).

Инвестору важно знать, что факт государственной регистрации прав на недвижимое имущество сам по себе не является абсолютной гарантией защищенности прав и интересов инвестора. Государственная регистрация прав на недвижимость может быть аннулирована по решению суда в случае признания правового акта либо договора, являющегося основанием для регистрации прав, недействительным. Поэтому необходимым условием любой сделки с недвижимостью в России является правовая экспертиза приобретаемых инвестором прав, производимая независимыми экспертами.

## 1.5 Порядок приобретения прав на недвижимое имущество

### 1.5.1 Общие условия приобретения прав на недвижимое имущество

В целях настоящей брошюры под порядком приобретения прав на недвижимое имущество понимаются основные предусмотренные законодательством Российской Федерации действия, результатом осуществления которых является приобретение прав на соответствующий объект недвижимости.

Порядок приобретения прав на объекты недвижимости имеет свои особенности в каждом конкретном случае и зависит от условий приобретения таких прав, к которым, в частности, относятся:

- вид недвижимого имущества, права на которое приобретаются (например: земельный участок, здание, сооружение и т.д.)

- приобретаемое право на недвижимое имущество (например: право собственности, право аренды (долгосрочной и краткосрочной), залоговые права (ипотека), право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) и т.п.)

- основание приобретения прав на недвижимое имущество (например: приобретение прав на недвижимое имущество на основании договора или иной сделки, акта органа государственной власти или местного самоуправления, судебного решения и т.п.)

- право на недвижимое имущество, принадлежащее лицу, отчуждающему права на данное недвижимое имущество (например: право собственности (частной, государственной, муниципальной), право аренды, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право постоянного бессрочного пользования земельным участком и т.п.)

- цель приобретения права на недвижимое имущество (например: приобретение прав на земельный участок с целью строительства, приобретение прав на здание или сооружение с целью реконструкции и т.п.)

В настоящем разделе будут рассмотрены наиболее часто встречающиеся способы приобретения прав на недвижимое имущество в рамках осуществления инвестиционных проектов, в частности, такие как:

- приобретение права собственности или аренды на земельный участок, находящийся в частной собственности

- приобретение права собственности или аренды на земельный участок, находящийся в государственной и муниципальной собственности

- приобретение права собственности или аренды на здания или сооружения, находящиеся в частной собственности

- приобретение права собственности или аренды на здания или сооружения, находящиеся в государственной и муниципальной собственности

Во всех случаях приобретения прав на объекты недвижимости следует учитывать индивидуальные особенности статуса самого объекта недвижимости (см. раздел 1.2.2.2 "Особенности земельных участков как объектов инвестиционной деятельности", раздел 1.2.3.2 "Особенности зданий и сооружений как объектов инвестиционной деятельности"), а также особенности статуса приобретателя и лица, отчуждающего права на недвижимое имущество (см. раздел 1.3 "Субъекты прав на недвижимое имущество").

### 1.5.2 Порядок приобретения права собственности на земельный участок

С точки зрения инвестиционной деятельности чаще всего наиболее привлекательным является приобретение именно права собственности на земельный участок, поскольку именно право собственности предоставляет наибольший объем правомочий в отношении земельного участка.

Большая часть земель в России находится не в частной, а в государственной или муниципальной собственности. Предоставление таких земельных участков в собственность граждан и юридических лиц за некоторыми исключениями осуществляется за плату.

Основным отличием порядка приобретения права собственности на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, является то, что распоряжение такими земельными участками осуществляется на основании решения уполномоченных органов государственной власти или местного самоуправления, уполномоченных распоряжаться такими земельными участками. В связи с этим, приобретение в собственность земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, как правило, требует совершения большего количества необходимых действий в связи с прохождением ряда административных процедур.

Порядок приобретения земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей строительства отличается от порядка приобретения в собственность таких земельных участков для целей, не связанных со строительством. Кроме того, существуют особые процедуры предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства, а также для их комплексного освоения в целях жилищного строительства.

#### 1.5.2.1 Порядок приобретения права собственности на земельный участок, находящийся в частной собственности

В рамках осуществления инвестиционных проектов одним из самых распространенных способов приобретения права собственности на земельный участок, находящийся в частной собственности, является заключение договора купли-продажи земельного участка.

До принятия потенциальным инвестором решения о приобретении конкретного земельного участка в собственность рекомендуется провести проверку прав продавца та такой участок. Более подробная информация по данному вопросу представлена в разделе 3.2. настоящей брошюры "Проверка прав на приобретаемое недвижимое имущество (объект инвестиций").

Основными этапами приобретения права собственности на земельный участок, находящийся в частной собственности, на основании договора купли-продажи являются следующие:

- государственный кадастровый учет земельного участка (в случае, если он не был проведен в отношении данного участка ранее)
- заключение договора купли-продажи земельного участка
- государственная регистрация права собственности покупателя на земельный участок

Ниже приведены пояснения к каждому из этапов.

### Государственный кадастровый учет земельного участка

Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, границы которых определены в установленном порядке и в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет. Поэтому, если в отношении земельного участка, предлагаемого к продаже, не осуществлен государственный кадастровый учет, проведение указанной процедуры необходимо.

Государственный кадастровый учет земельного участка осуществляется в установленном законом порядке (см. раздел 1.4.2 "Кадастровый и технический учет (инвентаризация)").

### Заключение договора купли-продажи земельного участка

Договор купли-продажи земельного участка заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписываемого сторонами.

Договор купли-продажи земельного участка должен содержать предусмотренные законодательством Российской Федерации существенные условия, при отсутствии которых договор считается незаключенным, в частности: данные, позволяющие определенно установить земельный участок, цену земельного участка. Договор купли-продажи должен также соответствовать иным требованиям предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

Следует отметить, что российское законодательство предусматривает некоторые специальные ограничения в отношении условий договора купли-продажи земельного участка. При включении в договор купли-продажи земельного участка следующие условия являются недействительными:

- устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию

- ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком, в том числе ограничивающие ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей

- ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами

Дополнительной мерой защиты интересов покупателя земельного участка является предусмотренная Земельным кодексом Российской Федерации обязанность продавца предоставить покупателю всю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования. В случае предоставления покупателю продавцом заведомо ложной информации, которая может повлиять на решение покупателя о покупке данного земельного участка, покупатель вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков. К такой информации, в частности, относятся сведения об обременениях земельного участка и ограничениях его использования; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; иной информации

Государственная регистрация права собственности покупателя на земельный участок

Переход права собственности по договору купли-продажи земельного участка подлежит государственной регистрации. Право собственности у приобретателя земельного участка возникает с момента такой государственной регистрации и удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права.

Государственная регистрация права собственности покупателя на основании договора купли-продажи осуществляется в установленном законом порядке (см. раздел 1.4.3 "Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним").

### 1.5.2.2 Порядок приобретения права собственности на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, для целей строительства

Предоставление в собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на практике встречается значительно реже, чем предоставление права аренды на такие земельные участки. Это связано, в первую очередь, с позицией органов государственной власти и местного самоуправления, сформировавшейся в условиях отсутствия разграничения государственной собственности на землю и недостаточного законодательного регулирования.

Для приобретения земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в рамках предварительной юридической проверки необходимо прежде

всего выявить орган власти или местного самоуправления, уполномоченный распоряжаться соответствующим участком. Как правило, компетентные органы государственной власти или местного самоуправления сами выбирают земельные участки для предполагаемого строительства объекта и предлагают их инвесторам на определенных условиях.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации предоставление земельных участков для строительства в собственность осуществляется на торгах. Исключение составляет случай предоставления земельного участка лицу, с которым в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации заключен договор о развитии застроенной территории (см. раздел 1.6.2. настоящей брошюры "Развитие застроенных территорий"). Приобретение прав на земельный участок без проведения торгов возможно также с соблюдением процедуры предварительного согласования мест размещения объектов, однако в таком случае участок предоставляется не в собственность, а в аренду (см. раздел 1.5.3.2. "Порядок приобретения права аренды земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности, для целей строительства").

Следует также учитывать, что с 1 января 2010 года предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, будет осуществляться за некоторыми исключениями только при наличии правил землепользования и застройки (см. раздел 1.6.1 "Градостроительное планирование, зонирование и планировка территорий").

Основными этапами приобретения права собственности на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, для целей строительства (без предварительного согласования места размещения объекта), являются следующие:

1) формирование земельного участка и осуществление его кадастрового учета

2) проведение торгов по продаже земельного участка, подписание протокола о результатах торгов

3) заключение договора купли-продажи земельного участка

4) государственная регистрация права собственности покупателя на земельный участок

Ниже приведены пояснения к каждому из перечисленных этапов.

### Формирование земельного участка

Первый этап – формирование земельного участка – необходим для выделения земельного участка из общего массива государственных или муниципальных земель и определения его границ в соответствии с установленным порядком. Формирование земельного

участка осуществляется органами государственной власти или местного самоуправления и включает в себя выполнение кадастровых работ, осуществление государственного кадастрового учета земельного участка (см. раздел 1.4.2 "Кадастровый и технический учет (инвентаризация)"), определение разрешенного использования земельного участка, определение технических условий подключения будущих объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, принятие решения о проведении торгов и публикацию сообщения о проведении торгов.

### Проведение торгов по продаже земельного участка, подписание протокола о результатах торгов

В настоящее время порядок организации и проведения торгов регулируется Постановлением Правительства Российской Федерации "Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права заключения договоров аренды таких земельных участков" от 11 ноября 2002 года № 808.

Организатором торгов выступает орган местного самоуправления или исполнительный орган государственной власти, уполномоченные на предоставление соответствующих земельных участков (см. раздел 1.3 "Субъекты прав на недвижимое имущество"), либо специализированная организация, действующая на основании договора с ними.

Орган местного самоуправления или исполнительный орган государственной власти, уполномоченные на предоставление соответствующих земельных участков, определяют на основании отчета независимого оценщика начальную цену земельного участка, величину ее повышения при проведении торгов в форме аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене, а также размер задатка и средства массовой информации, в которых подлежит опубликованию извещение о проведении торгов.

Результаты торгов оформляются протоколом, который подписывается организатором торгов, аукционистом (при проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене) и победителем торгов в день проведения торгов. Договор купли-продажи подлежит заключению в срок не позднее 5 дней со дня подписания протокола.

Информация о результатах торгов публикуется в тех же средствах массовой информации, в которых было опубликовано извещение о проведении торгов, в месячный срок со дня заключения договора купли-продажи земельного участка.

### Заключение договора купли-продажи земельного участка

Договор купли-продажи земельного участка заключает орган местного самоуправления или орган государственной власти, уполномоченный на предоставление соответствующих земельных участков (см. раздел 1.3 "Субъекты прав на недвижимое имущество").

Общие требования к форме и содержанию договора, описанные в разделе 1.5.2.1 "Порядок приобретения права собственности на земельный участок, находящийся в частной собственности" настоящей брошюры, должны быть соблюдены и в случае заключения договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности.

**Государственная регистрация права собственности покупателя на земельный участок**

Переход права собственности по договору купли-продажи земельного участка подлежит государственной регистрации. Право собственности у приобретателя земельного участка возникает с момента такой государственной регистрации и удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права.

Государственная регистрация права собственности покупателя осуществляется в установленном законом порядке (см. раздел 1.4.3 "Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним").

### 1.5.2.3 Порядок приобретения права собственности на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством

Следует учитывать, что в России собственник здания может не являться собственником земельного участка, на котором здание расположено, а обладать, например, правом его аренды. Такая ситуация может сложиться, например, в результате приватизации государственного имущества, а также в результате строительства нового здания на арендуемом земельном участке. Соответственно, в качестве примера приобретения земельного участка в собственность для целей, не связанных со строительством, можно привести случай приобретения в собственность земельного участка собственником находящихся на таком земельном участке зданий или сооружений (приватизация).

Собственник здания, строения или сооружения имеет исключительное право на приобретение в собственность (приватизацию) земельного участка, на котором расположено принадлежащее ему здание, строение, сооружение.

Неделимый земельный участок, на котором находится принадлежащее на праве собственности нескольким лицам здание (помещения в нем), может быть приобретен указанными лицами в общую долевую собственность.

Земельным законодательством Российской Федерации предусмотрена следующая процедура приобретения права собственности на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, собственником здания или сооружения, находящегося на таком земельном участке:

1) обращение с заявлением о приобретении прав на земельный участок

2) принятие решение о предоставлении земельного участка

3) заключение договора купли-продажи земельного участка (кроме случаев его бесплатного предоставления)

4) государственная регистрация права собственности приобретателя на земельный участок

Ниже приведены пояснения к каждому из вышеуказанных этапов.

### Обращение с заявлением о приобретении прав на земельный участок

Российские граждане и юридические лица, а также иностранные граждане и иностранные юридические лица, с учетом ограничений, установленных земельным законодательством Российской Федерации (см. раздел 1.3 "Субъекты прав на недвижимое имущество"), имеющие в собственности здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, имеют исключительное право на приватизацию соответствующих земельных участков.

Указанные лица подают в орган государственной власти или местного самоуправления, уполномоченный на распоряжение земельными участками, заявление о приобретении прав на земельный участок с приложением кадастрового паспорта земельного участка. Кроме того, подлежат предоставлению документы, подтверждающие государственную регистрацию прав на расположенные на земельном участке здания, строения и сооружения (либо на помещения в них), а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, – иные документы, подтверждающие возникновение прав на эти объекты недвижимого имущества.

### Государственный кадастровый учет земельного участка

В случае, если кадастровый учет земельного участка ранее не осуществлялся, уполномоченный орган выдает заявителю схему расположения земельного участка на соответствующей территории. Заявитель обеспечивает за свой счет выполнение в отношении земельного участка кадастрового учета.

Границы и размеры земельного участка определяются с учетом фактически используемой площади земельного участка в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства с учетом градостроительных ограничений, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

### Принятие решения о предоставлении земельного участка

Данный этап характеризует основную особенность порядка приобретения права собственности на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной

собственности. Данная особенность состоит в том, что предоставление прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения органа государственной власти или местного самоуправления, которое, в свою очередь, является основанием для заключения договора купли-продажи земельного участка.

Решение о предоставлении права собственности на земельный участок принимает тот исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, в чьем ведении находится земельный участок (см. раздел 1.3 "Субъекты прав на недвижимое имущество").

Принятие решения о предоставлении земельного участка в собственность сопровождается подготовкой проекта договора купли-продажи земельного участка, который затем направляется заявителю.

#### Заключение договора купли-продажи земельного участка

Договор купли-продажи земельного участка заключается на основании решения органа местного самоуправления или исполнительного органа государственной власти, уполномоченного на предоставление соответствующих земельных участков.

Общие требования к форме и содержанию договора, описанные в разделе 1.5.2.1 "Порядок приобретения права собственности на земельный участок, находящийся в частной собственности" настоящей брошюры, должны быть соблюдены и в случае заключения договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности.

#### Государственная регистрация права собственности покупателя на земельный участок

Переход права собственности по договору купли-продажи земельного участка подлежит государственной регистрации. Право собственности у приобретателя земельного участка возникает с момента такой государственной регистрации и удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права.

Государственная регистрация права собственности покупателя осуществляется в установленном законом порядке (см. раздел 1.4.3 "Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним").

### 1.5.3 Порядок приобретения права аренды земельного участка

Наиболее распространенным случаем приобретения прав на земельный участок в целях осуществления инвестиционного проекта является приобретения права аренды земельного участка.

Как и в случае приобретения права собственности, порядок приобретения права аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в отличие от порядка приобретения права аренды земельного участка, находящегося в частной собственности, предусматривает принятие компетентным органом государственной власти или местного самоуправления соответствующего решения о предоставлении земельного участка. Порядок приобретения в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей строительства отличается от порядка приобретения в аренду таких земельных участков для иных целей.

#### 1.5.3.1 Порядок приобретения права аренды земельного участка, находящегося в частной собственности

Процесс приобретения права аренды земельного участка, находящегося в частной собственности, можно условно разделить на следующие основные этапы:

1) государственный кадастровый учет земельного участка (в случае, если он не был проведен ранее)

2) заключение договора аренды земельного участка

3) государственная регистрация договора аренды земельного участка (при необходимости)

Дополнительная информация о некоторых условиях договоров аренды, на которые стоит обратить особое внимание, представлена в разделе 3.6.10 "Договоры аренды и предварительные договоры".

Ниже приведены пояснения к каждому из вышеуказанных этапов.

**Заключение договора аренды земельного участка**

Договор аренды земельного участка заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписываемого сторонами.

Договор аренды земельного участка должен содержать предусмотренные законодательством Российской Федерации существенные условия (при отсутствии которых договор считается незаключенным), в частности: описание земельного участка, позволяющее определенно идентифицировать данный участок, указание на размер арендной платы. Кроме этого, договор аренды земельного участка должен также соответствовать иным требованиям , которые предъявляются действующим законодательством Российской Федерации.

Земельный кодекс Российской Федерации устанавливает ряд дополнительных гарантий прав арендатора. В случае предоставления арендодателем заведомо ложной информации, которая может повлиять на решение арендатора данного земельного участка, арендатор

вправе требовать уменьшения арендной платы или расторжения договора аренды земельного участка и возмещения причиненных ему убытков. К такой информации, в частности, относится информация об обременениях земельного участка и ограничениях его использования; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; иной информации.

Государственная регистрация договора аренды земельного участка

Государственная регистрация аренды земельного участка проводится посредством государственной регистрации договора аренды этого земельного участка.

Государственной регистрации подлежат договоры аренды земельных участков, заключенные на срок не менее одного года. Такие договоры вступают в силу с момента их государственной регистрации.

Государственная регистрация договора аренды земельного участка осуществляется в установленном законом порядке (см. раздел 1.4.3 "Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним"). Проведенная государственная регистрация договоров аренды удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на договоре аренды земельного участка.

### 1.5.3.2 Порядок приобретения права аренды земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности, для целей строительства

В настоящее время предоставление земельных участков в аренду для целей строительства может производиться двумя различными способами:

1) без предварительного согласования мест размещения объектов;

2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

В случае предоставления земельных участков без предварительного согласования мест размещения объектов компетентные органы государственной власти или местного самоуправления, как правило, сами выбирают земельные участки для предполагаемого строительства объекта и предлагают их инвесторам на определенных условиях для строительства. Во втором случае инвестор участвует в выборе земельного участка для размещения объекта.

Следует учитывать, что с 1 января 2010 года предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, будет осуществляться за некоторыми исключениями только при наличии правил землепользования и застройки. Подробнее о градостроительной документации см. раздел 1.6.1 "Градостроительное планирование, зонирование и планировка территорий".

Порядок предоставления земельного участка в аренду в каждом из вышеуказанных случаев различается. Предоставление в аренду земельного участка для строительства **без предварительного согласования места размещения объекта** производится на торгах в том же порядке, что и предоставление земельного участка в собственность (см. раздел 1.5.2.2. "Порядок приобретения права собственности на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности для целей строительства"):

1) формирование земельного участка

2) проведение торгов (аукционов) по продаже права на заключение договора аренды земельного участка и подписание протокола о результатах торгов

3) заключение договора аренды земельного участка

4) государственная регистрация договора аренды земельного участка

Законом также предусмотрена возможность предоставления участка в аренду без проведения торгов, при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для передачи в аренду земельных участков, в случае, если имеется только одна заявка.

Предоставление земельного участка для строительства **с предварительным согласованием** места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1) выбор земельного участка

2) принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта

3) проведение работ по формированию земельного участка и осуществление его кадастрового учета

4) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства

5) заключение договора аренды земельного участка

6) государственная регистрация договора аренды земельного участка

Ниже приведены пояснения к каждому из вышеуказанных этапов.

### Выбор земельного участка

Выбор земельного участка для строительства осуществляется органами государственной власти или местного самоуправления, уполномоченными на предоставление земельных участков, на основании заявления заинтересованного лица о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта.

Выбор земельного участка для строительства осуществляется с учетом градостроительных, экологических и иных условий его использования путем проведения процедур согласования возможных вариантов размещения объекта с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления и муниципальными организациями.

Выбор земельного участка оформляется актом о выборе земельного участка для строительства.

### Принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта

Орган государственной власти или местного самоуправления, уполномоченный на предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт выбора земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта.

Копия решения о предварительном согласовании места размещения объекта с приложением схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории либо копия решения об отказе в размещении объекта выдается заявителю.

Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в городском или сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки (зонированием территорий) (см. раздел 1.6.1 "Градостроительное планирование, зонирование и планировка территорий"), а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или лесного хозяйства либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

### Выполнение работ по формированию участка и осуществление его кадастрового учета

Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием проведения кадастровых работ в отношении земельного участка (включающих установление границ такого земельного участка и изготовление его межевого плана) и его государственного кадастрового учета в порядке, установленном законодательством Российской Федерации (см. раздел 1.4.2 "Кадастровый и технический учет (инвентаризация)"). Проведение кадастровых работ и кадастрового учета осуществляется за счет лица, которое обратилось с заявлением о предоставлении земельного участка для строительства.

### Принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на предоставление земельных участков, на основании заявления лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка для строительства, и

приложенного к нему кадастрового паспорта земельного участка принимает решение о предоставлении земельного участка для строительства.

### Заключение договора аренды земельного участка

Договор аренды земельного участка заключается органом местного самоуправления или исполнительным органом государственной власти, уполномоченным на предоставление соответствующих земельных участков (см. раздел 1.3 "Субъекты прав на недвижимое имущество").

Общие требования к форме и содержанию договора, описанные в разделе 1.5.3.1 "Порядок приобретения аренды земельного участка, находящегося в частной собственности" настоящей брошюры, должны быть соблюдены и в случае заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности.

После завершения строительства инвестор, являющийся собственником построенного здания, имеет исключительное право на приобретение соответствующего земельного участка в собственность (см. раздел 1.5.2.3 "Порядок приобретения права собственности на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством") или оформление договора долгосрочной аренды земельного участка сроком до 49 лет.

### Государственная регистрация договора аренды земельного участка

Государственная регистрация аренды земельного участка проводится посредством государственной регистрации договора аренды этого недвижимого имущества.

Государственной регистрации подлежат договоры аренды земельных участков, заключенные на срок не менее одного года.

Государственная регистрация договора аренды земельного участка осуществляется в установленном законом порядке (см. раздел 1.4.3 "Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним"). Проведенная государственная регистрация договоров аренды удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на договоре аренды земельного участка.

## 1.5.3.3 Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства

Земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду без предварительного согласования места размещения объекта. Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется, за некоторыми исключениями, на аукционах.

Комплексное освоение земельного участка в целях жилищного строительства включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства.

Земельные участки для их комплексного освоения в целях жилищного строительства предоставляются в аренду на аукционе без проведения предварительного согласования места размещения объекта. Особенности порядка проведения такого аукциона предусмотрены Земельным кодексом Российской Федерации.

Арендатор земельного участка, предоставленного для комплексного освоения в целях жилищного строительства, после утверждения в установленном порядке документации по планировке территориии государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства, в границах ранее предоставленного земельного участка имеет исключительное право приобрести указанные земельные участки в собственность или в аренду.

### 1.5.4 Порядок приобретения права собственности на здания и сооружения

Здания и сооружения (далее в настоящем разделе – **"Здания"**) могут находиться в государственной, частной или муниципальной собственности.

Порядок приобретения права собственности на здания, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, отличается от порядка приобретения прав на здания и сооружения, находящиеся в частной собственности. Основное отличие состоит в том, что так же, как и в случае приобретения прав на земельные участки, для приобретения прав на здания, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, требуется соблюдение ряда дополнительных административных процедур, установленных законодательством Российской Федерации в отношении государственной и муниципальной собственности.

#### 1.5.4.1 Порядок приобретения права собственности на здания, находящиеся в частной собственности

До принятия потенциальным инвестором решения о приобретении конкретного объекта в собственность рекомендуется провести юридическую проверку прав продавца на такой объект. Более подробная информация по данному вопросу представлена в разделе 3.2. настоящей брошюры "Проверка прав на приобретаемое недвижимое имущество (объект инвестиций)".

Процесс приобретения права собственности на здания, находящиеся в частной собственности, можно условно разделить на следующие основные этапы:

1) заключение договора купли-продажи здания

2) государственная регистрация права собственности покупателя

Ниже приведены пояснения к каждому из вышеуказанных этапов приобретения права собственности на здания, находящиеся в частной собственности.

Заключение договора купли-продажи здания

Договор купли-продажи здания заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписываемого сторонами.

Договор купли-продажи здания должен содержать предусмотренные законодательством Российской Федерации существенные условия (при отсутствии которых договор считается незаключенным), к которым, в частности, относятся:

- данные, позволяющие определенно установить передаваемое по договору здание, в том числе данные, определяющие его расположение на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества

- цена здания

Договор купли-продажи должен также соответствовать иным требованиям к оформлению и содержанию договора купли-продажи, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

Государственная регистрация права собственности покупателя на здание

Переход права собственности по договору купли-продажи здания подлежит государственной регистрации. Право собственности у приобретателя здания возникает с момента такой государственной регистрации и удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права.

Государственная регистрация права собственности покупателя осуществляется в установленном законом порядке (см. раздел 1.4.3 "Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним").

### 1.5.4.2 Порядок приобретения права собственности на здания, находящиеся в государственной и муниципальной обственности

Приобретение права собственности на здания, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в рамках процедуры приватизации государственного или муниципального имущества, то есть возмездного отчуждения имущества, находящегося в собственности Российской Федерации, субъектов

Российской Федерации, муниципальных образований, в собственность физических и юридических лиц.

В случае приобретения здания, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в рамках предварительной юридической проверки необходимо выявить орган государственной власти или местного самоуправления, уполномоченный распоряжаться соответствующим объектом.

Следует отметить, что процесс разграничения государственной собственности, в том числе в отношении зданий, на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность в настоящее время еще не завершен. Разграничение государственной собственности осуществляется в соответствии со специально установленными процедурами. Информация об объектах, находящихся в собственности публично-правовых образований, отражается, как правило, в соответствующих реестрах федеральной, государственной или муниципальной собственности.

Процедура приобретения права собственности на здания, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, условно может быть разделена на следующие этапы:

1) принятие решения об условиях приватизации здания и публикация информационного сообщения

2) подача заявки о приобретении здания

3) проведение аукциона по продаже здания

4) заключение договора купли-продажи здания

5) государственная регистрация права собственности покупателя на здание

Ниже приведены пояснения к каждому из этапов.

### Принятие решения об условиях приватизации здания и публикация информационного сообщения

Решение о приватизации здания принимается уполномоченным органом собственника. В решении определяются наименование и иные сведения, позволяющие индивидуализировать приватизируемое здание или сооружение, способ приватизации, цена, порядок его оплаты и иные сведения, необходимые для проведения приватизации.

Не менее чем за 30 дней до осуществления продажи здания уполномоченный орган собственника здания осуществляет в установленном порядке публикацию в средствах массовой информации информационного сообщения о продаже соответствующего здания.

Помимо сведений, содержащихся в решении об условиях приватизации здания, в информационном сообщении указываются сведения о порядке и условиях проведения аукциона, такие как: срок подачи заявок об участии в аукционе, дата, место, время проведения аукциона, порядок определения победителя и иные сведения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### Подача заявки о приобретении здания

Как российские, так и иностранные физические и юридические лица, за исключением юридических лиц, в уставном капитале которых доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования превышает 25%, вправе подать заявку на приобретение здания находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Помимо заявки лица, желающие приобрести здание, обязаны представить ряд иных документов, перечень которых определяется в соответствии с нормативными актами собственника приватизируемого имущества и информационным сообщением о продаже соответствующего здания.

### Проведение аукциона по продаже здания

В соответствии с приватизационным законодательством Российской Федерации приобретение частными лицами зданий находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на аукционе. Порядок организации и проведения аукциона установлен Положением об организации продажи государственного или муниципального имущества на аукционе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 12 августа 2002 года № 585.

Решение об определении победителя аукциона оформляется протоколом об итогах аукциона.

По результатам аукциона продавец и победитель аукциона (покупатель) заключают в соответствии с законодательством Российской Федерации договор купли-продажи.

### Заключение договора купли-продажи здания

Договор купли-продажи здания заключается от имени собственника здания или сооружения соответствующим уполномоченным органом или учреждением.

Договор купли-продажи здания, находящегося в государственной или муниципальной собственности, должен удовлетворять требованиям, установленным приватизационным законодательством Российской Федерации. В частности, в договоре должен быть согласован ряд обязательных условий, таких как: сведения о продавце и покупателе, о приобретаемом здании или сооружении, его цене, о наличии обременений,

сохраняемых при переходе права собственности, а также иные условия, установленные законодательством Российской Федерации.

### Государственная регистрация права собственности покупателя на здание

Переход права собственности по договору купли-продажи здания подлежит государственной регистрации. Право собственности у приобретателя здания или сооружения возникает с момента такой государственной регистрации и удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права. Государственная регистрация права собственности покупателя осуществляется в установленном законом порядке (см. раздел 1.4.3 "Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним").

### 1.5.4.3 Порядок приобретения права собственности на здания в результате создания (строительства)

Особенностью приобретения прав на здания по сравнению с землей является то, что право собственности может быть приобретено как от предыдущего собственника (чаще всего на основании договора), так путем создания (строительства) нового здания.

Создание нового здания возможно как путем строительства такого объекта недвижимости с нуля, так и в результате реконструкции уже существующего
объекта.

Основными этапами приобретения права на вновь созданное здание являются следующие:

- проведение инженерных изысканий и сбор исходных данных
- разработка и государственная экспертиза проектной документации
- получение разрешения на строительство
- осуществление строительства
- получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию
- технический и кадастровый учет
- регистрация права собственности на построенный объект.

Более подробная информация в отношении отдельных этапов строительства представлена в разделе 1.6 "Правовое регулирование строительной деятельности".

## 1.5.5 Порядок приобретения права аренды зданий

### 1.5.5.1 Порядок приобретения права аренды зданий, находящихся в частной собственности

Процесс приобретения права аренды на здания, находящиеся в частной собственности, можно условно разделить на следующие основные этапы:

1) заключение договора аренды здания

2) государственная регистрация договора аренды здания

Ниже приведены пояснения к каждому из вышеуказанных этапов приобретения права аренды на здания, находящиеся в частной собственности.

#### Заключение договора аренды здания

Договор аренды здания заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписываемого сторонами.

Договор аренды должен содержать данные, позволяющие определенно установить здание или сооружение, подлежащее передаче арендатору, а также предусматривать размер арендной платы. Поскольку данные условия являются существенными, в случае отсутствия любого из этих условий договор аренды здания считается незаключенным. Договор аренды здания должен также соответствовать иным требованиям к оформлению и содержанию договора аренды, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

Дополнительная информация о некоторых условиях договоров аренды, на которые стоит обратить особое внимание, представлена в разделе 3.6.10 "Договоры аренды и предварительные договоры".

#### Государственная регистрация договора аренды здания

Государственная регистрация аренды здания или сооружения проводится посредством государственной регистрации договора.

Государственной регистрации подлежат договоры аренды зданий, заключенные на срок не менее одного года. Такие договоры аренды зданий или сооружений считаются заключенными только с момента их государственной регистрации.

Государственная регистрация договора аренды здания осуществляется в установленном законом порядке (см. раздел 1.4.3 "Государственная регистрация прав на недвижимое

имущество и сделок с ним"). Проведенная государственная регистрация договоров аренды удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на договоре аренды здания.

### 1.5.5.2 Порядок приобретения права аренды зданий, находящихся в государственной и муниципальной собственности

Порядок приобретения права аренды здания, находящегося в государственной или муниципальной собственности, отличается от порядка приобретения права аренды здания находящегося в частной собственности, необходимостью прохождения ряда административных процедур, связанных с принятием уполномоченными органами государственной власти или местного самоуправления решения о предоставлении здания в аренду. В этой связи необходимо, прежде всего, установить орган власти, уполномоченный на распоряжение данным объектом недвижимости.

Процедура предоставления здания, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в аренду регулируется нормативными актами органа государственной власти или местного самоуправления, уполномоченного на распоряжение соответствующим объектом недвижимости. Данными нормативными актами могут быть установлены какие-либо дополнительные стадии приобретения права аренды на здания или строения. Так, например, передача нежилого помещения в аренду может производиться на основании результатов торгов.

В том случае, если не установлены специальные условия приобретения права аренды на здание и сооружение, находящееся в государственной или муниципальной собственности, процесс приобретения права аренды на здания, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, можно условно разделить на следующие основные этапы:

1) обращение с заявлением о приобретении права аренды здания

2) заключение договора аренды здания

3) государственная регистрация договора аренды здания

Ниже приведены пояснения к каждому из вышеуказанных этапов.

#### Обращение с заявлением о приобретении права аренды здания

Для приобретения права аренды на здания заинтересованное лицо обращается в орган государственной власти или местного самоуправления, уполномоченный распоряжаться соответствующим объектом недвижимого имущества.

Принятие решения о предоставлении здания в аренду оформляется соответствующим решением уполномоченного органа государственной власти или местного самоуправления.

### Заключение договора аренды здания

Договор аренды здания заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписываемого сторонами.

Основные требования действующего законодательства Российской Федерации, предъявляемые к договору аренды зданий, находящихся в государственной или муниципальной собственности, соответствуют требованиям, предъявляемым к договорам аренды зданий и сооружений, находящихся в частной собственности (см. раздел 1.5.5.1 "Порядок приобретения права аренды зданий, находящихся в частной собственности").

Договор аренды здания или сооружения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, может предусматривать условия об определенном целевом использовании арендуемого здания.

### Государственная регистрация договора аренды здания

Государственная регистрация аренды здания проводится посредством государственной регистрации договора аренды этого здания.

Государственной регистрации подлежат договоры аренды зданий, заключенные на срок не менее одного года. Такие договоры аренды зданий или сооружений считаются заключенными только с момента их государственной регистрации.

Государственная регистрация договора аренды здания осуществляется в установленном законом порядке (см. раздел 1.4.3 "Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним"). Проведенная государственная регистрация договоров аренды удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на договоре аренды здания.

## 1.5.6 Приобретение права на земельный участок при приобретении права на находящееся на нем здание

Здания, строения, сооружения неразрывно связаны с земельными участками (см. раздел 1.2.2.2.5 настоящей брошюры "Зависимость между правами на земельный участок и правами на объекты недвижимости, находящиеся на земельном участке"). Поэтому приобретение здания без приобретения права на земельный участок, за исключением случаев, установленных законом, не допускается.

Следует учитывать, что в России собственник здания может не являться собственником земельного участка, на котором здание расположено, а обладать, например, правом его аренды. Такая ситуация может сложиться, например, в результате приватизации государственного имущества, а также в результате строительства нового здания на арендуемом земельном участке. Соответственно, законодатель разделяет случаи, когда

- собственник здания (то есть продавец или арендодатель) одновременно является собственником земельного участка

- собственник земельного участка и собственник здания – разные лица

Рассмотрим подробнее каждую из этих ситуаций.

#### 1.5.6.1 Приобретение права на земельный участок, собственником которого является собственник находящегося на нем здания

В соответствии с земельным законодательством в случае, если собственником здания и земельного участка под ним является одно и то же лицо, отчуждение такого здания производится вместе с земельным участком.

Из этого правила существует два исключения:

1) отчуждение части здания, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;

2) отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота.

Отчуждение здания, находящегося на земельном участке, ограниченном в обороте, проводится вместе с участком, если предоставление такого земельного участка в частную собственность разрешено законом.

#### 1.5.6.2 Приобретение права на земельный участок, собственником которого является третье лицо

Для случаев приобретения здания у лица, не являющегося собственником земельного участка, расположенного под ним, земельное законодательство устанавливает общее правило: приобретатель здания приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием и необходимой для его использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник (например, право аренды).

## 1.6 Правовое регулирование строительной деятельности

Вопросы градостроительного планирования территорий, проектирования и строительства объектов недвижимости регулирует законодательство о градостроительной деятельности, и прежде всего – Градостроительный кодекс Российской Федерации.

К сфере регулирования Градостроительного кодекса Российской Федерации относятся также реконструкция объектов недвижимости, то есть изменение их параметров (высоты,

количества этажей, площади, показателей производственной мощности) и качества инженерно-технического обеспечения, а также капитальный ремонт, при проведении которого затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости.

### 1.6.1 Градостроительное планирование, зонирование и планировка территорий

Одним из важных факторов при выборе земельного участка для строительства является то, здания какого назначения (жилые или нежилые, производственные или офисные) и с какими параметрами (например, этажность, площадь в границах земельного участка) могут быть построены на данной территории.

Регулирование вопросов размещения и строительства объектов недвижимости на уровне Российской Федерации в целом, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, а также на уровне кварталов, микрорайонов и отдельных земельных участков осуществляется Градостроительным кодексом Российской Федерации в рамках институтов территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территорий.

**Территориальное планирование** направлено на определение назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, их инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета общественных интересов.

Градостроительным кодексом Российской Федерации предусмотрена разработка следующих видов документов территориального планирования:

- схема территориального планирования Российской Федерации. В настоящее время соответствующие документы находятся в стадии разработки. Положение о порядке подготовки и согласования проекта схемы территориального планирования Российской Федерации утверждено Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 марта 2008 года № 198.

- схемы территориального планирования субъектов Российской Федерации. Документами территориального планирования субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга – являются генеральные планы.

- документы территориального планирования муниципальных образований (генеральные планы поселений, городских округов, схемы территориального планирования муниципальных районов).

В отношении территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов осуществляется **градостроительное зонирование**.

Основным документом градостроительного зонирования являются **правила землепользования и застройки** – документ, в котором устанавливаются территориальные зоны, определяющие назначение расположенных в них объектов (например, жилые, общественно-деловые, производственные), и градостроительные регламенты.

**Градостроительные регламенты** определяют виды разрешенного использования земельных участков, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства зданий (такие как минимальные отступы от границ земельных участков при размещении зданий, максимальное количество этажей и высота, другие), а также ограничения использования земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на ряд категорий земельных участков (например, в границах памятников истории и культуры, территорий общественного пользования). Кроме того в отношении некоторых земель (например, сельскохозяйственных угодий) градостроительные регламенты не устанавливаются.

В целях выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, застроенных или предназначенных для строительства, осуществляется подготовка **документации по планировке территории**. К документации по планировке территории относятся:

- проекты планировки территории,
- проекты межевания территории,
- градостроительные планы земельных участков.

**Градостроительный план земельного участка** является документом, необходимым для получения разрешения на строительство на данном участке. В составе градостроительного плана земельного участка, в частности, указываются минимальные допустимые отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий; информация о градостроительном регламенте (если его действие распространяется на данный участок); информация о видах разрешенного использования земельного участка; информация о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (о технических условиях подробнее см. раздел 1.6.4. "Разработка проектной документации").

В настоящее время системы документов территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территорий находятся в стадии формирования,

в связи с чем законодательством установлен ряд переходных положений. В частности предусмотрено, что с 1 января 2010 года обязательным условием выдачи разрешений на строительство на земельных участках, расположенных в границах соответствующего муниципального образования, будет являться наличие утвержденных правил землепользования и застройки.

Также с 1 января 2010 года подготовка документации по планировке территории за некоторыми исключениями будет возможна только при наличии документов территориального планирования.

### 1.6.2 Развитие застроенных территорий

В целях развития ранее застроенных кварталов, микрорайонов городов законодательство Российской Федерации предусматривает возможность заключения между застройщиком и органом местного самоуправления (в Москве и Санкт-Петербурге – органом государственной власти) договора о развитии застроенной территории. Такие договоры заключаются на открытых аукционах в отношении территорий, на которых расположены многоквартирные дома, являющиеся аварийными или подлежащие сносу либо реконструкции.

В рамках указанного договора застройщик разрабатывает проект планировки соответствующей территории, а также осуществляет ее застройку. При этом застройщик обязан выплатить стоимость недвижимого имущества, изымаемого на данной территории для целей ее дальнейшего развития, и передать в муниципальную (государственную) собственность часть построенных жилых помещений.

Органы местного самоуправления (органы государственной власти), в свою очередь, принимают на себя обязательства по утверждению разработанного застройщиком проекта планировки территории и принятию решения об изъятии жилых помещений в многоквартирных домах и земельных участков, расположенных на застроенной территории, подлежащей дальнейшему развитию застройщиком.

Предоставление застройщику земельных участков, расположенных на соответствующей территории и находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей строительства осуществляется без проведения торгов.

### 1.6.3 Лицензирование строительной деятельности и переход к саморегулированию

Поскольку деятельность в области проектирования и строительства потенциально связана с риском нанесения ущерба значительному кругу лиц, в отношении указанной деятельности осуществляется дополнительное законодательное регулирование.

До 1 января 2009 года осуществление следующих видов деятельности было возможно только при наличии специальных разрешений – лицензий:

- проектирование зданий и сооружений определенных категорий;
- строительство зданий и сооружений определенных категорий;
- инженерные изыскания для строительства зданий и сооружений отдельных категорий.

В случае если организация выступала в качестве заказчика на осуществление указанных лицензируемых видов деятельности, то ее функции также подлежали лицензированию.

Лицензирование указанных видов строительной деятельности осуществлялось специально созданным при Федеральном агентстве по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству[1] (далее – "Росстрой") ФГУ "Федеральный лицензионный центр" при обязательном соблюдении соискателем лицензионных требований и условий, установленных Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 марта 2002 года № 174.

Иностранные юридические лица были вправе получить лицензию на осуществление строительной деятельности на тех же условиях и основаниях, что и российские юридические лица. Однако на практике получение лицензии иностранным юридическим лицом было возможно только при наличии аккредитованного в Российской Федерации филиала или представительства.

Для получения лицензии необходимо было обратиться в Федеральный лицензионный центр при Росстрое с заявлением и предоставить документы, подтверждающие соответствие соискателя лицензионным требованиям и условиям. Лицензия выдавалась на срок 5 (пять) лет, если соискатель не указал в своем заявлении меньший срок.

В рамках общей политики государства по сокращению числа лицензируемых видов деятельности и созданию более эффективного механизма обеспечения безопасности строительства Федеральным законом от 22 июля 2008 года № 148-ФЗ от (далее – "**Закон**") в ряд законодательных актов были внесены изменения в связи с планируемой заменой института лицензирования строительной деятельности институтом **саморегулирования**.

Принятые изменения предусматривают определение **перечня работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства**, и осуществление которых возможно только при наличии соответствующего свидетельства о допуске к

[1] В соответствие с Указом Президента Российской Федерации от 12 мая 2008 года № 724 Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Росстрой) упразднено. Функции и полномочия Росстроя ереданы Министерству регионального развития Российской Федерации (Минрегион России).

таким работам. Перечень видов работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства и для осуществления которых необходимо получить свидетельство о допуске, утвержден Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 9 декабря 2008 года № 274.

Выдача свидетельств о допуске будет осуществляться специальными саморегулируемыми организациями в области строительства, что делает необходимым для лиц, желающих осуществлять указанные работы, вступление в одну из саморегулируемых организаций. При этом Законом устанавливается субсидиарная ответственность саморегулируемых организаций по обязательствам своих членов, возникшим вследствие причинения вреда, в пределах специально создаваемого для этих целей компенсационного фонда.

Законом предусматривается создание саморегулируемых организаций трех видов, объединяющих соответственно лиц, осуществляющих:

- выполнение инженерных изысканий,
- подготовку проектной документации и
- строительство.

Для каждого вида саморегулируемых организаций установлены специальные требования в отношении минимального числа членов организации и минимального размера компенсационного фонда.

Каждая саморегулируемая организация обязана разработать и утвердить требования к выдаче свидетельств о допуске к работам, оказывающим влияние на безопасность объектов капитального строительства. Свидетельство о допуске выдается саморегулиру емой организацией без взимания платы и без ограничения срока и территории его действия.

В члены саморегулируемой организации может быть принято юридическое лицо (в том числе и иностранное), соответствующее требованиям для выдачи свидетельства о допуске к одному или нескольким видам работ. Саморегулируемая организация должна вести реестр своих членов, который подлежит публикации на сайте организации в сети "Интернет" и должен содержать, помимо прочего, перечень видов работ, свидетельство о допуске к которым имеет каждый член саморегулируемой организации, а также сведения о выданных свидетельствах о допуске.

Отмена лицензирования в сфере строительства должна произойти 1 января 2010 года. В период с 1 января 2009 года до 1 января 2010 года осуществление соответствующих видов работ разрешается по выбору исполнителя на основании: а) лицензии; либо б) свидетельства о допуске. При этом предоставление новых лицензий с 1 января 2009 года прекращено.

### 1.6.4 Разработка проектной документации

Проектная документация представляет собой материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяет архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения, необходимые для обеспечения строительства.

Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания заказчика, результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями и другими документами (подробнее о договоре на разработку проектной документации см. раздел 3.6.6. "Договор подряда на разработку проектной документации").

Подготовкой проектной документации занимаются специализированные (проектные) организации, имеющие соответствующие лицензии/свидетельства о допуске (по вопросу реформы лицензирования см. раздел 1.6.3 "Лицензирование строительной деятельности и переход к саморегулированию").

Основными этапами подготовки проектной документации являются:

- подготовка градостроительного плана земельного участка, технических условий подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, а также иной необходимой исходной документации;
- непосредственно разработка проектной документации;
- проведение государственной экспертизы проектной документации.

**Технические условия** подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также информация о плате за подключение предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию таких сетей, без взимания платы по запросам органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков.

Технические условия подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения предусматривают:

- максимальную нагрузку;
- сроки подключения;
- срок действия технических условий (не менее двух лет).

Подготовка проектной документации осуществляется на основании результатов **инженерных изысканий**. Задание на выполнение инженерных изысканий может быть включено в договор о разработке проектной документации. Положение о выполнении

инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства утверждено Постановлением Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 года № 20.

Состав проектной документации зависит от вида строительных работ, которые планируется производить. В состав проектной документации объектов капитального строительств включаются следующие основные разделы:

- пояснительная записка с исходными данными;
- схема планировочной организации земельного участка;
- архитектурные решения;
- конструктивные и объемно-планировочные решения;
- инженерно-технические мероприятия, содержание технологических решений;
- проект организации строительства;
- проект организации работ по сносу или демонтажу;
- мероприятия по охране окружающей среды;
- мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

Проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий подлежат **государственной экспертизе** за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации. Порядок проведения государственной экспертизы проектной документации установлен Положением об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 5 марта 2007 года № 145.

Проведение иных государственных экспертиз проектной документации не допускается, за исключением государственной экологической экспертизы проектной документации ряда объектов, в особенности объектов, строящихся на землях особо охраняемых природных территорий.

### 1.6.5 Разрешение на строительство

Для осуществления строительства, реконструкции или капитального ремонта здания, если при этом затрагиваются конструктивные и другие характеристики его надежности и безопасности, необходимо разрешение на строительство. Разрешение на строительство

не требуется при строительстве объектов, не являющихся объектами капитального строительства (например, киоск, навес, иные временные постройки) или являющихся объектами вспомогательного использования.

Разрешение на строительство подтверждает соответствие проектной документации градостроительным требованиям к использованию земельного участка и дает право осуществлять строительство, реконструкцию или капитальный ремонт объектов.

Разрешение на строительство выдается застройщику на основании документов, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации, на срок, предусмотренный проектом организации строительства.

Осуществление строительной деятельности без разрешения запрещено. Законодательством предусмотрена ответственность за строительство без получения разрешения в виде административного штрафа для юридических лиц в размере от 500.000 до 1.000.000 рублей или приостановления деятельности на срок до 90 суток.

### 1.6.6 Контроль и надзор на этапе строительства

#### Строительный контроль

В соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации строительный контроль является обязательным и проводится застройщиком и подрядчиком в целях проверки соответствия выполняемых работ:

- проектной документации,
- требованиям технических регламентов,
- результатам инженерных изысканий,
- требованиям градостроительного плана земельного участка.

Заказчик (застройщик) в целях осуществления контроля и надзора за строительством и принятия от его имени решений во взаимоотношениях с подрядчиком может заключить договор об оказании заказчику соответствующих услуг с инженером (инженерной организацией).

#### Авторский надзор

Необходимость проведения авторского надзора относится к компетенции заказчика и, как правило, устанавливается в задании на проектирование объекта (см. раздел 3.6.6. "Договор подряда на разработку проектной документации"). В ряде случаев, установленных законом, осуществление авторского надзора является обязательным.

Кроме того, автор произведения архитектуры (архитектор) имеет право на осуществление авторского контроля за разработкой документации для строительства и право авторского надзора за строительством здания. Без согласия автора не допускается внесение в его произведение изменений и дополнений (право на неприкосновенность произведения).

Государственный строительный надзор

Государственный строительный надзор осуществляется уполномоченным государственным органом. Предметом государственного строительного надзора является проверка:

- соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов требованиям технических регламентов, проектной документации;
- наличия разрешения на строительство;
- наличие у лиц, осуществляющих строительство, необходимых лицензий, свидетельств о допуске к ведению работ.

Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на объекты строительства. По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи лицу, осуществляющему строительство, предписания об устранении выявленных нарушений.

## 1.6.7 Разрешение на ввод в эксплуатацию построенного объекта

Ввод объекта в эксплуатацию подтверждает выполнение строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, градостроительной и проектной документацией.

Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в уполномоченный государственный орган, выдавший разрешение на строительство, с заявлением, проводится проверка наличия и правильности оформления необходимых документов, осмотр объекта капитального строительства, после чего заявителю выдается разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

На основании указанного разрешения осуществляется постановка объекта на государственный учет и государственная регистрация права собственности инвестора на построенный объект (см. разделы 1.4.2 "Кадастровый и технический учет (инвентаризация)" и 1.4.3 "Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним").

## 1.7 Плата за землю

### 1.7.1 Стоимость земельного участка при приобретении в собственность

Порядок определения стоимости земельного участка при приобретении права собственности на него различается в зависимости от того, находится ли участок в собственности частного лица, государства или муниципального образования.

При приобретении земельного участка у частного собственника стоимость земельного участка определяется по договоренности сторон и закрепляется в договоре купли-продажи земельного участка.

При приобретении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, порядок определения стоимости земельного участка имеет свои особенности, установленные правовыми актами Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Как правило, предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах (см. раздел 1.5.2.2 "Порядок приобретения права собственности на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, для строительства"). Начальная цена земельного участка в этом случае определяется на основании отчета независимого оценщика. Продажа земельного участка осуществляется по наибольшей цене, предложенной за земельный участок в ходе проведения торгов.

Порядок определения цены продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственникам расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений (см. раздел 1.5.2.3 "Порядок приобретения права собственности на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством") регулируется в особом порядке. До 1 января 2010 года цена продажи указанных земельных участков определяется следующим образом:

- Цена земельных участков, занятых зданиями, строениями и сооружениями, ранее приобретенными из государственной или муниципальной собственности, устанавливается субъектами Российской Федерации в пределах до 20% кадастровой стоимости земельных участков в городах с численностью населения свыше 3 миллионов человек и до 2,5% кадастровой стоимости в другой местности. Если субъектом Российской Федерации конкретный размер цены земельного участка не установлен, применяется наибольшая для соответствующей местности цена земельного участка.

- В остальных случаях стоимость земельных участков при продаже их собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений определяется субъектом Российской Федерации путем установления определенного коэффициента в размере от 3 до 30, применяемого к ставке земельного налога, в отношении выкупаемых земельных участков (см. раздел 1.7.2.1 "Земельный налог"). В случае если конкретный размер коэффициента не определен субъектом Российской Федерации, применяется минимальный размер ставки земельного налога за единицу площади земельного участка.

С 1 января 2010 года указанные правила определения стоимости выкупа земельных участков будут заменены общим правилом, согласно которому цена продажи указанных выше земельных участков будет определяться исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в пределах, не превышающих кадастровую стоимость соответствующих земельных участков.

## 1.7.2 Платность использования земельного участка

Одним из основных принципов земельного законодательства Российской Федерации является платность использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением некоторых случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата. Земельным налогом облагаются собственники земельных участков и лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения. Лица, осуществляющие пользование земельными участками на праве аренды и праве безвозмездного срочного пользования, земельным налогом не облагаются.

### 1.7.2.1 Земельный налог

В соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации земельный налог отнесен к числу местных налогов. Это означает, что общее регулирование земельного налога устанавливается Налоговым кодексом Российской Федерации и нормативными актами представительных органов муниципальных образований, а в городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге – законами этих субъектов Российской Федерации.

Введение в действие земельного налога на территории конкретных муниципальных образований осуществляется на основании нормативных правовых актов представительных органов соответствующих муниципальных образований, а на территории Москвы и Санкт-Петербурга - законами указанных субъектов Российской Федерации.

Налоговый кодекс Российской Федерации определяет общие положения о земельном налоге, которые не могут быть изменены на местном уровне, в том числе:

- налогоплательщики
- объект налогообложения
- налоговая база
- максимальные размеры налоговой ставки
- налоговые льготы
- порядок исчисления налога

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, исчисляемая в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

Налоговые ставки не могут превышать:

- 0,3% кадастровой стоимости земельных участков – для земель, отнесенных к категории сельскохозяйственного назначения, земель, занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса, а также земель, предоставленных для личного подсобного хозяйства
- 1,5% кадастровой стоимости земельных участков – для прочих категорий земель

При этом необходимо учитывать, что согласно земельному законодательству Российской Федерации, в случае если кадастровая цена земли не определена, применяется ее нормативная цена, определяемая в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации "О порядке определения нормативной цены земли" от 15 марта 1997 года № 319.

Освобождаются от уплаты земельного налога в ряду прочих религиозные организации – в отношении земельных участков, на которых расположены здания религиозного и благотворительного назначения, общероссийские общественные организации инвалидов – в отношении земельных участков, используемых для осуществления уставной деятельности.

#### 1.7.2.2 Арендная плата

Порядок определения размера арендной платы при приобретении права аренды земельного участка различается в зависимости от вида права собственности арендодателя (государственная, муниципальная или частная).

При аренде земельного участка, находящегося в частной собственности, размер арендной платы устанавливается договором между арендодателем и арендатором.

При аренде земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности, размер арендной платы также определяется договором между арендатором и арендодателем. Однако в данном случае арендодателем выступает соответствующий орган власти, действующий в рамках предоставленных ему полномочий, а порядок определения размера арендной платы может регулироваться специальными правовыми актами. В соответствии с законодательством Российской Федерации общие начала определения размера арендой платы за земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации. Порядок определения размера арендной платы за земельный участок, находящийся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или в муниципальной собственности, устанавливается компетентным органом собственника: соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъекта Российской Федерации или органами местного самоуправления.

В отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность, порядок определения размера арендной платы, условия и сроки ее внесения определяются органами государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации.

# 2. Особенности регионального законодательства

## 2.1 Особенности инвестиций в недвижимость в Москве

В настоящем разделе рассматриваются основные особенности инвестиционной деятельности в отношении находящихся в государственной собственности объектов недвижимости, расположенных на территории города Москвы.

### 2.1.1 Правовая основа

Основные положения, касающиеся приобретения прав на земельные участки и осуществления инвестиций в недвижимое имущество на территории г Москвы, установлены следующими законами и другими нормативно-правовыми актами города Москвы:

- Закон города Москвы "О землепользовании в городе Москве" от 19 декабря 2007 года № 48 (далее – "**Закон города Москвы №48**");
- Закон города Москвы "Градостроительный кодекс города Москвы" от 25 июня 2008 года № 28;
- Постановление Правительства Москвы "О передаче земельных участков на территории города Москвы в частную собственность" от 27 июня 2006 года № 431-ПП (с изменениями; далее – "**Постановление №431-ПП**");
- Постановление Правительства Москвы "О дальнейшем развитии системы подготовки и проведения торгов при реализации инвестиционных проектов в сфере капитального строительства на территории города Москвы" от 20 мая 2008 года № 417-ПП (далее – "**Постановление №417-ПП**");
- Постановление Правительства Москвы "Об изменении порядка принятия решений о предоставлении земельных участков и внесении изменений в правовые акты Правительства Москвы об образовании, предоставлении земельных участков и арендной плате за землю" от 27 января 2009 года № 46-ПП;
- Постановление Правительства Москвы "О порядке рассмотрения обращений о внесении изменений в договоры аренды земельных участков и инвестиционные контракты

(договоры), предусматривающие строительство (реконструкцию) градостроительных объектов, или об их расторжении" от 27 марта 2007 года № 196-ПП;

- Постановление Правительства Москвы "О порядке проведения конкурсов и аукционов по подбору инвесторов на реализацию инвестиционных проектов" от 27 апреля 2004 года № 255-ПП (с изменениями).

### 2.1.2 Объекты и правовые формы инвестиционной деятельности

В соответствии с законодательством города Москвы основными объектами инвестиционной деятельности являются:

- земельные участки для целей нового строительства;
- здания и сооружения, подлежащие реконструкции (реставрации), капитальному ремонту;
- застроенные территории, подлежащие градостроительному развитию;
- объекты городской транспортной, коммунальной и другой инфраструктуры.

Правовая форма (вид договора), в которой осуществляются инвестиции в недвижимость, зависит от источника финансирования. Так, реконструкция объектов недвижимости, находящихся в собственности города Москвы, за счет средств городского бюджета может быть осуществлена в рамках конкурсного размещения заказа на выполнение работ для государственных нужд с передачей земельного участка на период реконструкции в безвозмездное срочное пользование лицу, с которым заключен государственный контракт.

При реализации инвестиционных проектов в сфере капитального строительства на территории города Москвы, осуществляемых за счет средств частных инвесторов на земельных участках, находящихся в государственной собственности, подготавливаются и проводятся торги, в том числе в следующих формах:

- аукционы на право заключения договора аренды земельного участка для целей капитального строительства;
- аукционы на право заключения договора о развитии застроенной территории;
- конкурсы на право заключения концессионного соглашения.

Основанием для подготовки и реализации конкретного инвестиционного проекта на торгах является утверждаемый Правительством Москвы Единый поадресный перечень градостроительных объектов на территории города Москвы.

## 2.1.3 Общие условия приобретения прав на земельные участки для инвестиционных целей в Москве

### 2.1.3.1 Приоритет арендных отношений

Обязательным условием для осуществления юридическими и физическими лицами строительства и реконструкции градостроительных объектов в Москве является наличие прав на земельный участок, предназначенный для этих целей.

Предоставление инвесторам прав на земельные участки на территории Москвы регулируется Законом города Москвы № 48. В соответствии с указанным Законом земельные участки предоставляются гражданам и юридическим лицам исключительно в аренду, кроме случаев, когда федеральными законами устанавливается обязательность передачи земельных участков, находящихся в собственности города Москвы, или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в частную собственность.

### 2.1.3.2 Градостроительные объекты городского и окружного уровня

В целях проведения торгов для реализации инвестиционных проектов все градостроительные объекты (здания, строения, сооружения) на территории города Москвы отнесены к одному из двух уровней – городскому или окружному уровню.

Объектами **окружного уровня** признаются объекты площадью не более 1.500 кв.м., не имеющие выхода на магистрали общегородского значения и расположенные вне природоохранных территорий. Иные размещаемые градостроительные объекты являются объектами **городского уровня**.

В отношении объектов **городского уровня** организатором торгов выступает Департамент города Москвы по конкурентной политике (далее – "**ДКП**"), в отношении объектов **окружного уровня** – префектуры соответствующих административных округов города Москвы. В Москве действуют городская комиссия и окружные комиссии по рассмотрению вопросов подготовки документации к торгам, организацию работы которых осуществляют ДКП и префектуры соответственно.

### 2.1.3.3 Финансирование строительства объектов инженерной инфраструктуры за счет инвестора

В соответствии с Постановлением №417-ПП при подготовке стартовых условий проведения торгов уполномоченные органы власти города Москвы предусматривают обязательства о финансировании при необходимости инвестором в полном объеме работ по проектированию и строительству инженерных сетей, сооружений и коммуникаций, в том числе городского значения, включая улично-дорожную сеть, за счет собственных и привлеченных средств с передачей указанных объектов в собственность города Москвы без последующей компенсации из городского бюджета.

## 2.1.4 Аренда земельных участков

### 2.1.4.1 Общие положения

#### Порядок приобретения права аренды

Приобретение права на заключение договора аренды земельного участка осуществляется двумя способами:

1) на торгах, проводимых в форме конкурсов или аукционов[2];

2) без проведения торгов в предусмотренных законом случаях. В частности, без проведения торгов земельные участки предоставляются в аренду собственникам расположенных на земельных участках объектов капитального строительства (см. также раздел 1.5.3.4 брошюры).

В целях подготовки инвестиционных торгов город Москва за счет средств городского бюджета осуществляет на возвратной основе разработку градостроительной документации в отношении земельных участков, выставляемых на торги.

На торги могут быть выставлены только земельные участки, свободные от прав третьих лиц (например, арендаторов земельных участков, собственников зданий и помещений).

От имени города Москвы договоры аренды земельных участков, предусматривающие строительство и эксплуатацию градостроительных объектов, заключает Департамент земельных ресурсов города Москвы (далее – "**ДЗР**").

#### Срок договора аренды

Срок договора аренды земельного участка определяется по соглашению сторон в зависимости от фактического использования, обременений и ограничений по использованию земельного участка, а также в соответствии с Генеральным планом города Москвы.

Законом города Москвы №48 установлены следующие предельные сроки договоров аренды земельных участков:

- не более 5 лет – в отношении земельных участков для размещения строений и сооружений, не являющихся объектами капитального строительства;

[2] Данное положение содержится в Законе города Москвы №48. В то же время Постановление №417-ПП предусматривает только возможность проведения торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с целью строительства. В соответствии с федеральным законодательством сформированные земельные участки подлежат реализации исключительно на аукционах.

- не более 1 года – в отношении земельных участков в границах земель общего пользования;

- не менее 25 и не более 49 лет – в отношении земельных участков, занятых объектом капитального строительства. При этом соглашением сторон может быть установлен меньший срок;

- срок, не превышающий срок резервирования, – в отношении земельных участков в границах земель, зарезервированных для государственных нужд города Москвы;

- срок проведения ремонтных и строительных работ, но не более 5 лет – в отношении земельных участков в границах земель общего пользования, занятых транспортными магистралями, улицами, площадями, проездами, дорогами, набережными, береговой полосой, пешеходными путями, предоставляемых в аренду исключительно для ведения ремонтных и строительных работ без права строительства объектов недвижимости на указанных участках.

### Плата за право на заключение договора аренды земельного участка

За право на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности города Москвы, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, взимается плата на условиях, определенных Правительством Москвы.

Рыночная стоимость права на заключение договора аренды земельного участка подлежит оценке независимым оценщиком и утверждается распорядительным документом Правительства Москвы о предоставлении земельного участка. Если стоимость права на заключение договора аренды земельного участка является критерием определения победителя торгов, то окончательная стоимость данного права определяется по результатам торгов.

Указанная плата вносится до заключения договора аренды земельного участка, однако если условиями торгов предусмотрена уплата в рассрочку, плата вносится в соответствии с графиком платежей, который является приложением к договору аренды.

Плата за право на заключение договора аренды земельного участка не взимается в случаях, предусмотренных Законом города Москвы №48, в частности:

- при передаче в аренду земельного участка собственнику расположенных на них зданий, строений, сооружений;

- при продлении срока договора аренды (заключении договора аренды на новый срок) на земельный участок в случае, если по окончании срока действия договора не проводятся торги по продаже права на заключение договора аренды соответствующего участка, либо такие торги не состоялись;

- при передаче в аренду земельного участка арендатору расположенного на нем здания, строения, сооружения, находящегося в государственной собственности города Москвы;

- при передаче в аренду земельного участка на основании концессионного соглашения.

Если решением о предоставлении земельного участка в аренду предусмотрено внесение платы за право на заключение договора аренды, то в соответствующий договор аренды земельного участка включается положение, согласно которому арендатор приобретает право на совершение сделок с правом аренды земельного участка при условии внесения платы за право на заключение договора аренды в полном объеме.

Арендная плата

В соответствии с Законом города Москвы №48 порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности города Москвы, и за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование таких земельных участков устанавливаются Правительством Москвы. Указанные выше вопросы регулируются Постановлением Правительства Москвы "О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве" от 25 апреля 2006 года № 273-ПП (с изменениями).

При определении размера арендной платы учитываются разрешенное использование земельных участков, вид осуществляемой на них хозяйственной и иной деятельности, а также дополнительные условия использования земельных участков, установленные для решения социальных задач и задач развития города.

Размер ежегодной арендной платы за земельные участки устанавливается в процентах от их кадастровой стоимости.

Размер ежегодной арендной платы за земельные участки, право на заключение договора аренды которых приобретено на торгах, устанавливается по результатам проведения торгов, если размер годовой ставки арендной платы служил критерием определения победителя торгов.

Арендная плата вносится арендаторами поквартально равными долями не позднее пятого числа первого месяца квартала, если договором аренды не установлено иное. В частности, в случаях заключения договора аренды земельных участков на торгах порядок, условия и сроки внесения арендной платы могут быть определены по результатам проведения торгов, если размер годовой арендной платы служил критерием определения победителя торгов.

Обязанность уплачивать арендную плату возникает у арендатора со дня, следующего за днем государственной регистрации договора аренды земельного участка, а если договор аренды заключен на срок менее одного года и не подлежит государственной регистрации – со дня, следующего за днем его подписания сторонами.

Если иное не предусмотрено договором, за каждый день просрочки исполнения обязанности по уплате арендной платы арендатор выплачивает пени в размере 1/300 действующей на день уплаты пени ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от неуплаченной суммы арендной платы (на дату подготовки настоящей редакции брошюры ставка рефинансирования составляет 12,5% годовых).

### 2.1.4.2 Договор аренды земельного участка для целей строительства объектов нежилого фонда

#### Форма и порядок заключения договора

Договор аренды земельного участка для целей капитального строительства объектов нежилого фонда заключается ДЗР с победителем аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Критерием определения победителя аукциона может быть размер платы за право заключения договора аренды или размер арендной платы.

Примерная форма договора аренды земельного участка для целей капитального строительства объектов нежилого фонда утверждена Постановлением № 417-ПП (Приложение 3).

#### Предмет договора

По договору аренды инвестору за плату предоставляется земельный участок для целей строительства нежилого объекта недвижимости в соответствии с характеристиками, предусмотренными договором (общая площадь, высота, этажность, требования к автостоянке, иные параметры).

В аренду предоставляются земельные участки, свободные от каких-либо объектов недвижимости. При необходимости предварительно, до проведения аукциона на право заключения договора аренды, имеющиеся на земельном участке здания и строения сносятся за счет городского бюджета.

#### Сроки по договору

Договор аренды заключается на срок, необходимый для осуществления строительства объекта недвижимости на земельном участке, который, однако, не должен превышать 4 года 11 месяцев 28 дней с даты подписания сторонами договора аренды.

Договором аренды также устанавливаются сроки и содержание этапов реализации инвестиционного проекта:

- Первый этап – проведение арендатором разработки, согласования и утверждения проектной документации, а также получение разрешения на строительство. Продолжительность первого этапа не может превышать 6 месяцев с даты государственной регистрации договора аренды;

- Второй этап – строительство объекта недвижимости, ввод его в эксплуатацию, а также государственная регистрация права собственности арендатора на построенный объект. Второй этап должен быть завершен не позднее истечения срока действия договора аренды.

### Основные обязанности арендатора

В течение срока действия договора арендатор обязан выполнить следующие действия, связанные с реализацией инвестиционного проекта:

- осуществить архитектурно-строительное проектирование, получение разрешения на строительство, строительство и ввод в эксплуатацию объекта недвижимости с оформлением права собственности на него в сроки, предусмотренные договором аренды;

- в случае нарушения арендатором сроков реализации инвестиционного проекта арендодателю предоставлено право требовать досрочного расторжения договора аренды, а также взыскания неустойки в размере 5% (а для земельных участков, расположенных в границах Центрального административного округа города Москвы, – 10%) размера платы за право на заключение договора, установленной по итогам аукциона, за каждый полный календарный месяц просрочки;

- обеспечить проведение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию инженерных сетей и сооружений, необходимых для инженерно-технического обеспечения объекта капитального строительства в соответствии с выданными техническими условиями эксплуатирующей организации;

- в случае если договором аренды предусмотрены обязательства арендатора осуществить за счет собственных и привлеченных средств работы по проектированию и строительству инженерных сетей и сооружений городского значения, обеспечить безвозмездную передачу результатов данных работ в собственность города Москвы в лице Департамента имущества города Москвы.

### Расторжение договора вследствие его нарушения арендатором

По требованию арендодателя договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор, в частности:

- возводит на земельном участке объекты самовольного строительства, в том числе в случае строительства объектов с нарушением проектной и градостроительной документации, утвержденной в установленном порядке;

- нарушает условия предоставления земельного участка, определенные условиями аукциона;

- нарушает предусмотренные договором сроки проектирования;

- нарушает предусмотренные договором сроки строительства и ввода в эксплуатацию.

Как отмечено выше, арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора аренды со взысканием неустойки и убытков, предусмотренных договором, также в случае нарушения арендатором сроков отдельных этапов проектирования и строительства объекта на земельном участке.

Возмещение убытков арендатора при досрочном расторжении договора аренды

При досрочном расторжении договора арендатор имеет право требовать возмещения документально подтвержденных прямых затрат, связанных с осуществлением градостроительной деятельности в пределах разрешенного (функционального) использования земельного участка и объекта капитального строительства, их размера и параметров.

Права арендатора на земельный участок после завершения строительства

В течение 7 дней с момента оформления в установленном порядке права собственности на возведенный объект недвижимости арендатор обязан представить арендодателю необходимые документы для переоформления прав на земельный участок. В данном случае как собственник здания, сооружения, расположенного на земельном участке, арендатор - застройщик вправе заключить с городом долгосрочный договор аренды с целью эксплуатации объекта недвижимости (от 25 до 49 лет или на меньший срок по соглашению сторон) либо приобрести земельный участок в собственность в соответствии с положениями статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (см. разделы 2.1.4.1 и 2.1.7 брошюры).

## 2.1.5 Договор о развитии застроенной территории

Указанный вид договора оформляет отношения между инвестором и городской администрацией по реконструкции и комплексной застройке территорий города Москвы.

Правовой основой для заключения договоров данного вида являются статьи 46.1–46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации (см. раздел 1.6.2. "Развитие застроенных территорий").

### Решение о развитии застроенной территории

Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены следующие объекты недвижимости:

- многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

- многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании городских адресных программ;

- иные объекты капитального строительства (в дополнение к указанным выше), вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

Решение о развитии застроенной территории принимается Правительством Москвы после проведения необходимых предварительных проработок, в частности:

- определения возможного механизма освоения земельного участка (территории) с учетом затрат и ресурсов, необходимых для развития застроенной территории, вывода пользователей жилых и нежилых помещений, выполнения условий присоединения к инженерным сетям, строительства объектов социальной и транспортной инфраструктуры;

- выработки оптимального организационно-экономического механизма реализации проекта застройки территории по результатам выполненных работ.

Составной частью решения о развитии застроенной территории является решение о проведении торгов в форме аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории.

### Форма и порядок заключения договора

Договор о развитии застроенной территории заключается с победителем аукциона на право заключения указанного договора. Критерием определения победителя является размер платы за право заключения договора.

Примерная форма договора о развитии застроенной территории утверждена Постановлением № 417-ПП (Приложение 2).

Договор о развитии застроенной территории подписывает от имени города Мэр Москвы либо иное лицо по его поручению (на дату подготовки настоящей редакции брошюры право подписания договоров предоставлено первому заместителю Мэра Москвы в Правительстве Москвы г-ну Ю.В.Росляку).

Предмет договора. Обязанности инвестора по договору

Предметом договора является развитие застроенной территории в границах элементов планировочной структуры города (квартала, микрорайона) или их части за счет средств инвестора и (или) привлеченных им лиц, в рамках которой инвестор обязан выполнить за счет собственных или привлеченных средств в установленные договором сроки следующие мероприятия:

1) подготовку проекта планировки территории, включая проект межевания территории в соответствии с градостроительным регламентом и нормативами градостроительного проектирования на развитие застроенной территории;

2) урегулирование с учетом требований жилищного законодательства имущественных вопросов с собственниками и нанимателями помещений в зданиях, подлежащих сносу (реконструкции), и другими правообладателями объектов недвижимости, находящихся на указанной территории, включая:

- выкуп жилых помещений у собственников или предоставление им равноценных жилых помещений в районе проживания или других районах с их согласия, в том числе путем строительства нового жилья для этих целей;

- приобретение жилых помещений в районе проживания, подобранных с согласия переселяемых нанимателей, или строительство в районе проживания (квартале реконструкции) домов для переселения. Указанные жилые помещения подлежат безвозмездной передаче в собственность города Москвы для их дальнейшей передачи переселяемым гражданам;

- отселение и перевозку граждан из отселяемых домов на предоставленную жилую площадь, оплату расходов, связанных с передачей и оформлением жилой площади переселяемым гражданам и т.п.;

- приобретение у соответствующих правообладателей в соответствии с гражданским и земельным законодательством прав на земельные участки и объекты недвижимости, расположенные в границах застроенной территории и не подлежащие изъятию для государственных нужд;

3) постановку освобожденных земельных участков на государственный кадастровый учет;

4) заключение договоров аренды земельных участков (сроком до 5 лет) для архитектурно-строительного проектирования и строительства (реконструкции) объектов недвижимости в соответствии с разработанным и утвержденным в установленном порядке проектом планировки;

5) строительство объектов, в том числе социального назначения, на застроенной территории в соответствии с утвержденным проектом планировки;

6) финансирование проектирования и строительства инженерных сетей и сооружений, в том числе городских магистральных сооружений и коммуникаций, обеспечивающих осуществление развития застроенной территории, в соответствии с выданными техническими условиями;

7) оплату за технологическое присоединение к распределительным электрическим сетям ОАО "Московская электросетевая компания".

### Содействие со стороны администрации города

В рамках договора администрация города принимает на себя обязанность оказать инвестору необходимое содействие в реализации проекта по развитию застроенной территории, что выражается, прежде всего, в необходимости принятия целого ряда решений, в частности:

- об утверждении проекта планировки застроенной территории;
- об изъятии путем выкупа жилых помещений в многоквартирных домах и выселении граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, признанных аварийными и подлежащими сносу, а также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома;
- о прекращении договоров найма жилых помещений, аренды нежилых помещений и земельных участков, расположенных на соответствующей территории;
- о технических условиях подключения возводимых объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и плате за подключение;
- о предоставлении земельных участков в аренду инвестору с целью проектирования и строительства.

### Права сторон договора на объекты недвижимости по результатам исполнения договора

По результатам исполнения договора права сторон на объекты недвижимости распределяются следующим образом:

1) В собственность инвестора оформляются следующие объекты недвижимости:

- построенные жилые и нежилые помещения;
- земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах застроенной территории и не подлежащие изъятию для государственных нужд, в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

2) В собственность города Москвы оформляются следующие объекты недвижимости:

- жилые помещения, в том числе построенные инвестором целевым назначением для нанимателей помещений в домах, подлежащих сносу. Указанные помещения передаются инвестором безвозмездно в собственность города;

- объекты инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, гражданской обороны.

Перечень объектов, подлежащих передаче в собственность сторон по итогам реализации договора, оформляется дополнительным соглашением к договору о развитии застроенной территории после разработки инвестором в установленном порядке проекта планировки территории.

Сроки по договору

Договор о развитии застроенной территории вступает в силу с даты его подписания сторонами и действует в течение срока, согласованного сторонами. Срок действия договора может изменяться и приостанавливаться по соглашению сторон ввиду наступления обстоятельств непреодолимой силы. Перенос срока действия договора оформляется дополнительным соглашением, в котором указываются причины переноса, а также штрафные санкции, если таковые подлежат применению.

Также в договоре определяются сроки выполнения отдельных этапов проекта по развитию застроенной территории:

- Первый этап – уплата денежных средств в бюджет города Москвы в размере, определенном по итогам аукциона; разработка проекта планировки застроенной территории и его утверждение; разработка проекта межевания территории; принятие правового акта об изъятии жилых помещений и земельных участков, а также выселении граждан из изымаемых жилых помещений. Срок выполнения этапа – 18 месяцев;

- Второй этап – разработка проекта застройки территории, графика освоения застроенной территории, включая график строительства (реконструкции) объектов; освобождение земельных участков, подлежащих застройке; отселение жителей (собственников и нанимателей), вывод пользователей нежилых помещений; постановка освобожденных земельных участков на государственный кадастровый учет; заключение договоров краткосрочной аренды земельных участков для архитектурно-строительного проектирования и строительства (реконструкции) объектов недвижимости. Срок выполнения этапа – 18 месяцев;

- Третий этап – проектирование, строительство (реконструкция) и ввод в эксплуатацию объектов недвижимости. Срок выполнения этапа определяется на основании проекта организации строительства и закрепляется в графике строительства (реконструкции) объектов;

- **Четвертый этап** – завершение расчетов и урегулирование претензий сторон, подписание сторонами акта о результатах реализации договора о развитии застроенной территории, оформление имущественных прав сторон по договору.

### Особенности предоставления инвестору земельных участков

Договоры аренды на земельные участки заключаются после утверждения в установленном порядке проекта планировки застроенной территории при условии наличия документов, подтверждающих урегулирование имущественно-правовых вопросов с собственниками жилых и нежилых помещений, подлежащих сносу (реконструкции), а также правообладателей земельных участков, подлежащих застройке.

Земельные участки предоставляются инвестору без торгов с целью проектирования и строительства объектов недвижимости.

Ежегодная арендная плата за земельный участок устанавливается в размере земельного налога за соответствующий земельный участок.

После оформления прав собственности на возведенные в границах застроенной территории жилые и нежилые помещения инвестор вправе приобрести в собственность земельные участки, на которых расположены возведенные здания и сооружения, либо арендовать их на длительный срок (см. разделы 2.1.4.1 и 2.1.7 брошюры).

### Расторжение договора вследствие его нарушения инвестором. Возмещение убытков инвестора

Администрация вправе отказаться от исполнения обязательств и расторгнуть договор в одностороннем порядке в случае неисполнения инвестором своих договорных обязательств, предупредив его письменно за один месяц до расторжения.

В случае расторжения договора администрация имеет приоритетное право выкупить у инвестора результаты произведенных работ на основании документов, подтверждающих затраты инвестора, без применения коэффициентов инфляции и поправочных коэффициентов (на момент расторжения). В этом случае сумма выкупа определяется как сумма подтвержденных затрат инвестора без учета, в частности:

- неполученных доходов и косвенных убытков;
- процентных платежей, уплаченных при привлечении заемных средств;
- штрафов по просроченным ссудам и другим неисполненным обязательствам, связанным с реализацией договора;
- взносов по страхованию риска (рисков);

- затрат по просроченной предпроектной документации;
- затрат по работам, которые утратили свою ценность вследствие длительного неосвоения строительной площадки;
- затрат, понесенные инвестором при участии в аукционе.

В случае разногласия сторон по определению суммы выкупа спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде города Москвы.

### 2.1.6 Концессионное соглашение

Правовое регулирование концессионных соглашений является прерогативой Российской Федерации и осуществляется на основании Федерального закона "О концессионных соглашениях" от 21 июля 2005 года № 115-ФЗ (далее – "**Закон о концессионных соглашениях**").

Город Москва планирует использовать концессионные соглашения в рамках городских программ по развитию коммунальной, транспортной инфраструктуры, энергетики, объектов социально-культурного назначения.

#### Определение концессионного соглашения

Концессионное соглашение – это соглашение, по которому одна сторона (концессионер) обязуется за свой счет создать и/или реконструировать определенное этим соглашением недвижимое имущество (объект концессионного соглашения), право собственности на которое принадлежит или будет принадлежать другой стороне (концеденту), осуществлять деятельность с использованием (эксплуатацией) объекта концессионного соглашения, а концедент обязуется предоставить концессионеру на срок, установленный этим соглашением, права владения и пользования объектом концессионного соглашения для осуществления указанной деятельности.

#### Стороны концессионного соглашения

В роли концедента выступает город Москва в качестве субъекта Российской Федерации. Отдельные права и обязанности концедента могут осуществляться уполномоченными концедентом юридическими лицами.

В соответствии с постановлением Правительства Москвы "Об утверждении положения о Департаменте имущества города Москвы" от 1 апреля 2008 года №255-ПП указанный департамент заключает в отношении имущества города Москвы концессионные соглашения, а также иные договоры, оформляющие отношения в сфере государственно-частного партнерства. В то же время следует отметить, что на дату подготовки настоящей

редакции брошюры Распоряжением Мэра Москвы от 21 октября 2008 года №277-РМ право подписывать концессионные соглашения, заключенные при реализации инвестиционных проектов в сфере капитального строительства на территории города Москвы, предоставлено первому заместителю Мэра Москвы в Правительстве Москвы г-ну Ю.В.Росляку.

В роли концессионера может выступать индивидуальный предприниматель, российское или иностранное юридическое лицо либо действующие по договору простого товарищества (договору о совместной деятельности) два и более указанных юридических лица.

### Объекты концессионного соглашения

Объектами концессионного соглашения могут быть, например, автомобильные дороги и инженерные сооружения транспортной инфраструктуры, системы коммунальной инфраструктуры и иные объекты коммунального хозяйства, метрополитен и другой транспорт общего пользования, объекты здравоохранения, объекты образования, культуры, спорта, объекты, используемые для организации отдыха граждан и туризма, иные объекты социально-культурного назначения.

### Порядок заключения концессионного соглашения

Концессионное соглашение заключается с победителем конкурса на право заключения концессионного соглашения. В предусмотренных Законом о концессионных соглашениях случаях соглашение может быть заключено без проведения конкурса.

Порядок проведения конкурса и требования к конкурсной документации определяются Законом о концессионных соглашениях.

### Срок действия концессионного соглашения

Срок действия концессионного соглашения устанавливается концессионным соглашением с учетом срока создания и (или) реконструкции объекта концессионного соглашения, объема инвестиций в создание и (или) реконструкцию объекта концессионного соглашения и срока окупаемости таких инвестиций, других обязательств концессионера.

В практике города Москвы имеются примеры концессионных соглашений, заключаемых на срок 49 лет (см. Постановление Правительства Москвы "О проведении открытых конкурсов на право заключения концессионных соглашений в отношении недвижимого имущества базы отдыха "Красная гвоздика", оздоровительного комплекса "Власьево", детского оздоровительного центра "Призыв" от 22 апреля 2008 года № 315-ПП).

### Условия концессионного соглашения

Условия концессионного соглашения делятся на существенные и дополнительные.

1) Существенные условия

Концессионное соглашение должно включать в себя следующие существенные условия:

- обязательства концессионера по созданию и/или реконструкции объекта концессионного соглашения, соблюдению сроков его создания и/или реконструкции с последующей передачей его в государственную или муниципальную собственность;

- срок действия концессионного соглашения;

- описание, в том числе технико-экономические показатели, объекта концессионного соглашения;

- порядок предоставления концессионеру земельных участков, предназначенных для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, и срок заключения с концессионером договоров аренды/субаренды этих земельных участков (в случае, если заключение таких договоров необходимо для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением);

- цели и срок использования/эксплуатации объекта концессионного соглашения;

- способы обеспечения исполнения концессионером обязательств по концессионному соглашению, размеры предоставляемого обеспечения и срок, на который оно предоставляется;

- размер платы, вносимой концессионером концеденту в период использования/эксплуатации объекта концессионного соглашения (концессионной платы), форму, порядок и сроки ее внесения;

- иные предусмотренные федеральными законами существенные условия.

При отсутствии любого из существенных условий соглашение считается незаключенным.

2) Дополнительные условия

Концессионное соглашение может содержать любые иные условия, которые не противоречат законодательству Российской Федерации, в том числе:

- объем инвестиций в создание и/или реконструкцию объекта концессионного соглашения;

- обязательства концедента по финансированию части расходов на создание и/или реконструкцию объекта концессионного соглашения, расходов на использование/

эксплуатацию указанного объекта; по предоставлению концессионеру государственных или муниципальных гарантий, а также размер, порядок и условия предоставления таких гарантий;

- обязательства концессионера по подготовке проектной документации объекта концессионного соглашения;

- обязательства концедента и/или концессионера по подготовке территории, необходимой для создания и/или реконструкции объекта концессионного соглашения и/или для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением;

- порядок возмещения расходов сторон в случае досрочного прекращения концессионного соглашения;

- размеры неустойки за нарушение сторонами обязательств по концессионному соглашению.

Дополнительные условия, перечень которых открыт, устанавливаются по соглашению сторон.

Особенности предоставления концессионерам земельных участков

В соответствии с Законом о концессионных соглашениях и Законом города Москвы №48 земельный участок, на котором располагается объект концессионного соглашения и (или), который необходим для осуществления концессионером деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, предоставляется концессионерам в аренду. Плата за право на заключение договора аренды земельного участка при этом не взимается.

Согласно Закону о концессионных соглашениях концессионер не вправе передавать свои права по договору аренды земельного участка другим лицам и сдавать земельный участок в субаренду, если иное не предусмотрено договором аренды земельного участка. Прекращение концессионного соглашения является основанием для прекращения предоставленных концессионеру прав в отношении земельного участка.

### 2.1.7 Приобретение в собственность земельных участков собственниками зданий и сооружений, расположенных на указанных земельных участках

В соответствии со статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица, имеющие в собственности строения и сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, имеют исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды указанных земельных участков.

Цена приватизируемых земельных участков

До 1 января 2010 года установлены следующие цены на земельные участки:

1) в размере 20% кадастровой стоимости земельного участка:

- для коммерческих организаций и индивидуальных предпринимателей, являющихся собственниками расположенных на таких земельных участках объектов капитального строительства, если эти объекты были отчуждены из государственной или муниципальной собственности (приватизированы);

- для граждан и некоммерческих организаций, если право собственности указанных лиц на объекты капитального строительства возникло до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации (30 октября 2001 года) и федеральными законами для указанных собственников не установлен иной порядок приобретения земельных участков в собственность;

2) в сумме 30-кратного размера ставки земельного налога за единицу площади соответствующего земельного участка для иных лиц.

В первой группе объединены лица, которые вправе выкупить земельные участки по льготным ценам. Льготный режим, в частности, распространяется на коммерческие организации и индивидуальных предпринимателей, которые приватизировали объекты недвижимости, например, промышленные и коммерческие объекты, без приватизации соответствующих земельных участков. При этом надо принять во внимание позицию Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (ВАС РФ), в соответствии с которой льготный режим выкупа применяется только в случае, если объекты недвижимости, расположенные на приватизируемом земельном участке, были приобретены покупателем непосредственно в процессе приватизации, а не в результате вторичных сделок с недвижимостью (см., например, Определение ВАС РФ от 22 января 2009 года №15055/08). С 1 января 2010 года собственники объектов капитального строительства приобретают в собственность земельные участки, занятые такими объектами и находящиеся в собственности города Москвы или государственной собственности до ее разграничения, по цене, равной кадастровой стоимости земельных участков, если иное не установлено федеральным законодательством.

Решениями Правительства Москвы (уполномоченных им органов) о предоставлении в собственность земельных участков собственникам объектов капитального строительства устанавливается срок внесения платы за приобретение земельного участка, не превышающий 30 дней с момента заключения договора купли-продажи земельного участка, и условие о необходимости единовременного внесения платы за приобретение земельного участка. В исключительных случаях с учетом особой социальной значимости предприятия как имущественного комплекса может быть предусмотрена рассрочка платежа.

### Градостроительные ограничения в отношении приватизируемых земельных участков

Решением Правительства Москвы (уполномоченного им органа) о передаче в собственность земельных участков собственникам объектов капитального строительства устанавливается запрет на строительство, реконструкцию зданий и сооружений на земельном участке.

Снятие запрета на строительство, реконструкцию осуществляется Правительством Москвы (уполномоченным им органом), принявшим решение о передаче соответствующего земельного участка в собственность, по заявлению собственника земельного участка и при условии оплаты им 80% от кадастровой стоимости такого участка, действующей на момент снятия запрета на строительство, реконструкцию[3].

Снятие запрета на строительство, реконструкцию осуществляется с предварительным изменением вида разрешенного использования земельного участка на основании заявления собственника земельного участка в рамках установленного градостроительного регламента.

Запрет на строительство, реконструкцию не распространяется, в частности, на реконструкцию объектов капитального строительства, которая не приводит к изменению вида разрешенного использования земельного участка, установленного в решении о передаче земельного участка в частную собственность, договоре купли-продажи земельного участка. В этом случае снятие запрета на строительство, реконструкцию осуществляется по заявлению собственника земельного участка без оплаты.

### Порядок принятия решения о приватизации земельного участка

Решение о предоставлении земельного участка в частную собственность осуществляется на основании заявления собственника расположенного на нем здания, строения или сооружения. Рассмотрение вопроса о предоставлении земельного участка в общую долевую собственность заявителей осуществляется на основании заявления, которое подается от имени собственников всех частей зданий, строений, сооружений, находящихся на земельном участке, в ДЗР.

Решение о предоставлении в собственность земельного участка, необходимого для использования здания или сооружения, принимается Правительством Москвы либо префектами административных округов город Москвы. По заявлениям юридических лиц префекты административных округов города Москвы принимают решения в отношении

[3] Несмотря на то что в Законе города Москвы №48 этот вопрос не конкретизирован, в соответствии с Федеральным законом „О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации“ от 25 октября 2001 года №137-ФЗ указанные градостроительные ограничения применяются только в отношении земельных участков, выкупаемых собственниками находящихся на них зданий и сооружений по льготным ценам до 1 января 2010 года (см. выше).

земельных участков, расположенных на территории административных округов, если территория не относится к природному комплексу города Москвы и общая площадь здания, строения, сооружения не превышает 3 тысячи кв.м.

На основании поданного заявления ДЗР осуществляет сбор необходимых сведений для подготовки решения о предоставлении земельного участка либо о формировании земельного участка (сведения об общей площади и этажности здания; о функциональном назначении здания и схеме его расположения, об ограничении земельного участка в обороте, об обременениях земельного участка и ограничениях его использования, о виде фактического использования земельного участка; о наличии самовольных построек и т.д.). На основании собранных сведений ДЗР готовит предложения о предоставлении или об отказе в предоставлении земельного участка в собственность заявителя и направляет их в префектуру административного округа Москвы, на территории которого находится земельный участок.

### Основания для отказа в приватизации земельного участка. Порядок обжалования такого отказа

Отказ в предоставлении земельного участка в собственность заявителя возможен при выявлении следующих обстоятельств:

- земельный участок ограничен в обороте или изъят из оборота;
- земельный участок зарезервирован для государственных нужд либо имеется решение об изъятии земельного участка для государственных нужд;
- на земельный участок зарегистрировано право собственности, право постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения иных лиц;
- на часть здания или сооружения, находящихся на земельном участке, либо на помещения в них зарегистрировано право собственности третьих лиц, которые с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность не обращались;
- часть здания или сооружения находится в государственной или муниципальной собственности.

Решение об отказе в предоставлении в собственность заявителя земельного участка может быть обжаловано им в суд.

В случае если обстоятельства, послужившие основанием для отказа в предоставлении земельного участка в собственность заявителя, отпадут, заявитель имеет право на повторное обращение с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность.

Порядок заключения договора купли-продажи земельного участка

Решение о возмездном предоставлении земельного участка является основанием для подготовки проекта договора купли-продажи и акта приема-передачи земельного участка в соответствии с примерными формами, утвержденными Правительством Москвы.

Если в течение срока, установленного решением о возмездной передаче земельного участка заявителю, заявитель не подписал договор купли-продажи земельного участка и не уведомил ДЗР о выявленных им технических ошибках, допущенных при подготовке решения либо проекта договора купли-продажи земельного участка, решение о возмездном предоставлении земельного участка подлежит отмене.

## 2.2 Особенности инвестиций в недвижимость в Санкт-Петербурге

### 2.2.1 Правовая основа

При рассмотрении вопроса об инвестициях в недвижимость в Санкт-Петербурге важно учитывать особенности инвестиционного процесса, установленные законодательством Санкт-Петербурга.

В Санкт-Петербурге была сформирована законодательная база, регулирующая порядок осуществления инвестиций в недвижимость, находящуюся в государственной собственности и расположенную на территории Санкт-Петербурга.

В настоящее время правовое регулирование инвестиций в недвижимость осуществляется, в первую очередь, на основании Закона Санкт-Петербурга "О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции" от 17 июня 2004 года № 282-43 (далее – "Закон").

### 2.2.2 Объекты и формы инвестиционной деятельности

В соответствии с Законом объектами инвестиционной деятельности могут являться:

- земельные участки, предоставляемые для нового строительства
- объекты незавершенного строительства
- подлежащие реконструкции здания и сооружения

В зависимости от того, является ли объектом инвестиций земельный участок или здание (либо объект незавершенного строительства), возможны следующие формы осуществления инвестиционной деятельности:

1) предоставление инвестору земельного участка в аренду или в собственность в целях строительства нового объекта с возникновением права собственности инвестора на результат инвестиций (построенное здание, сооружение и т.д.)

2) предоставление подлежащих реконструкции или завершению строительством зданий, сооружений и их частей в целях создания нового объекта недвижимости

## 2.2.3 Общий порядок предоставления инвесторам прав на объекты недвижимости в Санкт-Петербурге

### 2.2.3.1 Общие положения

В соответствии с общим порядком, установленным Законом, объекты недвижимости в Санкт-Петербурге предоставляются инвесторам следующими способами:

1) На торгах, которые могут проводиться в форме:

- **Аукциона** – критерием для определения победителя в этом случае является наибольшая сумма платежей, перечисляемых инвестором;

- **Конкурса**, для проведения которого наряду с условиями о перечислении денежных средств также определяются условия по созданию и использованию результата инвестирования. Для целей подведения итогов конкурса создается конкурсная комиссия, которая готовит заключение о лице, предложившем лучшие условия;

  Торги являются открытыми по составу участников и проводятся специализированной организацией, уполномоченной Правительством Санкт-Петербурга. На сегодняшний день организацией торгов занимается ОАО "Фонд имущества Санкт-Петербурга" (далее – "**Фонд имущества**").

  В зависимости от того, является ли объектом инвестиций, выставляемым на торги, земельный участок или здание, предметом торгов может являться:

- земельный участок либо право заключения договора аренды земельного участка

- право на заключение инвестиционного договора

2) **Целевым назначением**, в частности, в следующих случаях:

- предоставление земельных участков в аренду для целей строительства при условии предварительного согласования места размещения объекта недвижимости в соответствии с земельным и градостроительным законодательством

- предоставление для целей реконструкции производственных объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (с сохранением их назначения), расположенных на земельных участках в составе производственных зон, зон инженерных и транспортных инфраструктур

- предоставление земельных участков для строительства лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, в границах территории, в отношении которой Правительством Санкт-Петербурга принято решение о ее развитии

- предоставление общежитий для реконструкции

- предоставление для реконструкции зданий, признанных в установленном порядке аварийными

- предоставление для реконструкции зданий для целей осуществления инвестиций в области культуры, науки, здравоохранения, экологии, образования, физической культуры и спорта, развития гостиничной и туристической инфраструктуры

- единственному участнику несостоявшихся торгов, предложившему инвестиционные условия, отвечающие условиям торгов

- в некоторых других исключительных случаях

Целевое предоставление земельных участков в собственность не допускается, за исключением случаев предоставления земельных участков для строительства лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории.

Порядок предоставления инвесторам объектов недвижимости установлен Законом и Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21 сентября 2004 года № 1592.

### 2.2.3.2 Договоры об инвестициях

#### 2.2.3.2.1 Виды заключаемых с инвесторами договоров

Решение о предоставлении объекта недвижимости принимается Правительством Санкт- Петербурга. С победителем торгов либо с лицом, которому объект недвижимости был предоставлен целевым назначением, заключается договор, определяющий основные условия предоставления объекта недвижимости и проведения работ по строительству или реконструкции.

Между Санкт-Петербургом в лице Комитета по управлению городским имуществом (далее – "КУГИ") и инвесторами могут заключаться договоры следующих видов:

1) **договор купли-продажи земельного участка** – заключаемая на торгах сделка по возмездному отчуждению находящегося в государственной собственности земельного участка, предназначенного для строительства

2) **договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях** – смешанный договор, направленный на осуществление инвестиционной деятельности в отношении земельного участка и содержащий обязательства сторон по аренде земельного участка, его застройке и выполнению иных инвестиционных условий

3) **инвестиционный договор** – смешанный договор, содержащий обязательства сторон по выполнению условий застройки земельного участка, проведения реконструкции, завершения строительства объекта недвижимости (заключается в случае, если объектом инвестиций является здание или объект незавершенного строительства)

Договор с инвестором заключается в простой письменной форме и подлежит государственной регистрации.

#### 2.2.3.2.2 Содержание договора

Закон предусматривает ряд обязательных инвестиционных условий, которые должны включаться в договор с инвестором:

1) Правовая форма предоставления объекта недвижимости и последующие права, приобретаемые инвестором на результат инвестирования

2) Размер платы за предоставление объекта недвижимости. Такая плата может быть, в частности, установлена в следующих формах:

   - Начальная цена – в случае продажи земельного участка

   - Арендная плата – при заключении договора аренды земельного участка

   - Стоимость права на заключение инвестиционного договора – в случае, если в качестве объекта инвестиций выступает здание

     Начальный размер платежа за предоставление объекта недвижимости определяется на основании заключения независимого оценщика.

     Фактический размер платежа (платежей) устанавливается по результатам торгов либо – в случае целевого предоставления – на основе начального размера с учетом последующих изменений параметров создаваемого объекта недвижимости (общей площади, функционального назначения и т.д.) по отношению к параметрам, учитывавшимся при определении начального размера платежей.

3) Срок завершения работ по строительству (реконструкции)

4) В инвестиционный договор дополнительно должны включаться также условия о возможности и порядке уступки и залога инвестором своих прав и обязанностей по инвестиционному договору, а также о возможности регистрации права на объект незавершенного строительства

Наряду с обязательными инвестиционными условиями в договор могут включаться положения, устанавливающие дополнительные обязанности инвестора:

- возместить убытки и иные затраты на снос движимого и недвижимого имущества, перенос сооружений и коммуникаций, транспорта, связи и инженерного оборудования, а также

- передать Санкт-Петербургу квартиры для целей расселения проживающих в реконструируемом здании граждан либо нежилые помещения, необходимые для перемещения государственных учреждений, предприятий

Формы договоров, указанных в разделе 2.2.3.2.1 выше, утверждены Распоряжением Комитета по управлению городским имуществом Правительства Санкт-Петербурга от 5 июля 2005 года № 235-р (далее все договоры, заключаемые с инвестором, именуются **"Договор"**).

Указанным распоряжением утверждены типовые формы следующих документов:

- инвестиционного договора, заключаемого в отношении реконструируемых зданий, строений, сооружений или объектов незавершенного строительства

- договора аренды земельного участка, предоставляемого для завершения строительства/реконструкции объекта недвижимости. Указанный договор заключается в целях реализации Инвестиционного договора и оформляет право аренды инвестора в отношении земельного участка, на котором расположен реконструируемый/строящийся объект

- договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях. Указанный договор заключается в случаях предоставления участков под новое строительство, при этом предусмотрены два варианта договоров: с включением условия о перечислении инвестором средств на развитие городской инфраструктуры и без такового

Ниже приводятся комментарии к основным условиям заключаемых с инвесторами Договоров.

Цель предоставления объекта недвижимости

Договоры содержат описание целей использования передаваемого инвестору объекта недвижимости, при этом термин "целевое использование" применяется для определения

конкретного результата инвестиционной деятельности, как, например, строительство гостиницы, бизнес-центра, магазина.

Изменение целей использования объекта недвижимости, определенных в Договоре, возможно только по согласованию с Санкт-Петербургом. В случае использования инвестором объекта для целей, не оговоренных в Договоре, Санкт-Петербург имеет право в одностороннем порядке расторгнуть Договор с инвестором.

### Платежи по Договору

Каждый из указанных выше типов Договоров содержит различные положения относительно видов и порядка осуществления платежей.

В соответствии с инвестиционным договором, инвестор должен осуществить **платеж за право заключения инвестиционного договора**, размер которого определяется на основании результатов торгов или постановления Правительства Санкт-Петербурга (в случае целевого предоставления). Указанный платеж может быть сделан единовременно в течение месяца с момента заключения инвестиционного договора или в рассрочку, путем внесения ежеквартальных платежей. В последнем случае на сумму платежей начисляются установленные инвестиционным договором проценты.

Дополнительно на основании договора аренды земельного участка, предоставляемого для завершения строительства/реконструкции объекта недвижимости, инвестор ежеквартально вносит **арендную плату** в установленном законодательством размере. Размер арендной платы определяется на основании методики, утвержденной Постановлением Правительства Санкт-Петербурга "О методиках определения арендной платы за земельные участки" от 14 сентября 2004 года № 1561 (далее – **"Методика определения арендной платы"**).

На размер арендной платы, в частности, влияет местоположение земельного участка (его принадлежность к определенной зоне градостроительной ценности территории) и его функциональное использование. Кроме того, возможно применение повышающих и понижающих коэффициентов для определенных объектов и территорий (например, увеличение ставок арендной платы за земельные участки в зонах торговли, расположенных около станций метро и вокзалов).

Несмотря на то, что договор аренды земельного участка считается заключенным с момента его государственной регистрации, в Договор включается условие о том, что условия Договора, регулирующие отношения по владению и пользованию объектом инвестиций, в частности, обязанность инвестора уплачивать арендную плату, вступают в силу с момента подписания акта приема-передачи земельного участка, который, как правило, подписывается одновременно с заключением Договора.

На период проектирования и строительства Договором устанавливается, как правило, льготная ставка арендной платы в размере 1/10 от обычной ставки. По окончании

строительства размер арендной платы изменяется и зависит от функционального назначения построенного объекта.

В случае заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях условие о платежах по договору может быть сформулировано следующим образом:

Инвестор вносит **арендную плату** в размере, установленном на основании результатов торгов или постановления Правительства Санкт-Петербурга (в случае целевого предоставления земельного участка). В этом случае общая сумма арендной платы приблизительно равна рыночной стоимости права долгосрочной аренды земельного участка. Арендная плата может быть уплачена единовременно в течение месяца с момента заключения Договора или в рассрочку, путем внесения ежеквартальных платежей. В последнем случае на сумму платежей начисляются установленные Договором проценты.

Во втором случае договор аренды земельного участка может предусматривать платежи, состоящие из двух частей: **платеж на развитие городской инфраструктуры**, размер которого, как правило, равен рыночной стоимости долгосрочной аренды земельного участка (производится единовременно или в рассрочку), а также арендной платы в установленном законодательством размере (в соответствии с Методикой определения арендной платы).

В случае изменения функционального назначения или увеличения площади построенного объекта по отношению к параметрам, указанным в Договоре, инвестор должен произвести доплату по Договору.

### Сроки по Договору

Договоры с инвесторами заключаются на срок строительства и устанавливают жесткий график осуществления инвестиционного проекта – строительства или реконструкции. Нарушение инвестором сроков реализации инвестиционного проекта является основанием для наложения на него штрафных санкций и расторжения Договора по инициативе Санкт-Петербурга.

В случае если инвестор не может завершить строительство (реконструкцию) в установленный Договором срок, срок строительства (реконструкции) продлевается либо принимается решение о расторжении Договора. Расторжение Договора производится в случае, если объем выполненных строительных работ по объекту инвестиций составляет менее 10% (что соответствует проведению работ нулевого цикла).

В случае если нарушение срока строительства (реконструкции) произошло по вине инвестора, он уплачивает предусмотренные Договором штрафные санкции, а в предусмотренных законодательством случаях также доплачивает разницу между первоначальной и актуализированной рыночной стоимостью предоставленного ему объекта (или, соответственно, размера арендной платы за земельный участок).

### Передача и залог прав по Договору

Стандартная форма инвестиционного договора предусматривает возможность передачи прав инвестора по Договору третьему лицу (уступку прав по договору), а также залога прав инвестора по указанному Договору. Обязательным условием уступки и залога прав по Инвестиционному договору является полное исполнение инвестором обязательств в части перечисления установленных платежей и исполнении иных инвестиционных условий. Инвестор обязан в 7-дневный срок представить в КУГИ документы, подтверждающие совершение сделки, влекущей передачу или залог прав по инвестиционному договору. Одновременно с уступкой прав по инвестиционному договору инвестор должен осуществить уступку прав по договору аренды земельного участка, предоставленного для завершения строительства/ реконструкции объекта недвижимости.

Уступка прав по договору аренды земельного участка на инвестиционных условиях, как правило, может быть осуществлена только с согласия арендодателя (Санкт- Петербурга) и при условии перечисления инвестором арендной платы за период, составляющий не менее половины оставшегося срока действия Договора. Залог прав по договору аренды земельного участка на инвестиционных условиях возможен при условии отсутствия задолженности инвестора по платежам, предусмотренным Договором.

### Привлечение соинвесторов

Типовые формы Договоров не ограничивают возможность привлечения к финансированию инвестиционного проекта соинвесторов (участников долевого строительства). Основной инвестор (т.е. инвестор, заключивший Договор с Санкт-Петербургом) несет ответственность за реализацию инвестиционного проекта в полном объеме независимо от привлечения к его исполнению соинвесторов.

### Регистрация прав на объект незавершенного строительства

Инвестиционный договор предусматривает, что при условии полного исполнения обязательств инвестора в части перечисления денежных средств и исполнения иных инвестиционных условий, инвестор может зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства.

В случае заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях регистрация права собственности инвестора на объект незавершенного строительства возможна только с согласия Санкт-Петербурга в лице КУГИ.

### Применимое право и арбитраж

Договоры, заключаемые с инвесторами, могут регулироваться только законодательством Российской Федерации, поскольку в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, к договорам в отношении недвижимого имущества, находящегося на территории Российской Федерации, применяется российское право.

Споры, предметом которых является недвижимое имущество, находящееся на территории России, или права на него, могут разрешаться только судами Российской Федерации. В случае если предметом спора не является недвижимое имущество (т.е. спор возник в связи с иными положениями инвестиционного договора, такими как, например, неуплата платежа на инфраструктуру), он может быть передан на рассмотрение иного суда.

## 2.2.4 Упрощенный порядок аренды земельных участков в Санкт-Петербурге

### 2.2.4.1 Общая информация

Упрощенный порядок предоставления в аренду земельных участков предусмотрен Постановлением Правительства Санкт-Петербурга "О предоставлении в аренду находящихся в государственной собственности и расположенных на территории Санкт-Петербурга земельных участков" от 16 марта 2004 года № 405.

Согласно указанному порядку, инвесторы могут приобретать право аренды на срок 6 (шесть) лет на "сформированные" земельные участки, т.е. земельные участки, прошедшие кадастровый учет и свободные от прав третьих лиц. Земельные участки передаются инвесторам для целей подготовки необходимой градостроительной документации, определения возможности строительства и разработки проектной документации, а также последующего строительства. Предоставление земельных участков осуществляется путем их выставления на открытые торги.

Необходимо отметить, что упрощенный порядок предоставления не применяется в отношении земельных участков, расположенных в границах территорий, предназначенных для жилищного строительства.

### 2.2.4.2 Порядок проведения торгов на право аренды земельных участков

Торги на право аренды находящихся в государственной собственности земельных участков проводятся в форме открытого аукциона. Организатором торгов выступает Фонд имущества, действующий от имени КУГИ.

К участию в аукционе допускаются физические и юридические лица, в т.ч. иностранные, своевременно предоставившие все необходимые документы и оплатившие задаток в размере 20% от суммы годовой арендной платы за участок.

Задаток служит обеспечением исполнения обязательства победителя торгов по заключению договора аренды земельного участка и возвращается всем участникам торгов, кроме победителя, после подведения итогов аукциона. Задаток, перечисленный победителем торгов, засчитывается в сумму первого платежа по договору аренды земельного участка.

В качестве начальной цены торгов устанавливается сумма в размере годовой арендной платы за земельный участок, определенная на основании отчета независимого оценщика, шаг аукциона – 5% от начальной цены.

Победителем аукциона становится участник, предложивший наибольшую величину годовой арендной платы за земельный участок. С ним заключается договор аренды земельного участка на условиях, описанных в разделе 2.2.4.3.

### 2.2.4.3 Основные положения договора аренды земельного участка

Примерная форма договора аренды земельного участка утверждена Распоряжением КУГИ от 06 мая 2004 года № 273-р. В частности, примерный договор содержит следующие существенные положения:

#### Целевое использование земельного участка

Земельный участок предоставляется для разработки градостроительной документации, определения возможности строительства и разработки проектной документации.

При условии разработки указанной документации и получения разрешения на строительство арендатор вправе возводить на арендуемом участке объекты недвижимости.

Целевое назначение объекта недвижимости, который будет возведен на арендуемом земельном участке, в примерном договоре не определяется.

#### Арендная плата

В первые три года действия договора инвестор выплачивает 90% от общей суммы арендной платы за весь срок действия договора (по 30% каждый год аренды).

За четвертый, пятый и шестой годы действия договора аренды земельного участка уплачивается соответственно по 3,33% от общей суммы арендной платы в случае, если инвестор приступил в установленном порядке к строительству. Если по истечении 3 (трех) лет с момента заключения договора аренды земельного участка инвестор не приступил к строительству, арендные платежи увеличиваются в два раза и составляют 6,66% в год от общей суммы арендной платы за весь срок действия договора.

Средняя годовая арендная плата за земельный участок, определенная по результатам аукциона и используемая для расчета указанных выше платежей по договору, остается неизменной в течение всего 6-летнего срока действия договора. После завершения строительства в случае продления договора аренды с инвестором на срок 49 лет размер

арендной платы изменяется и устанавливается с учетом функционального назначения построенного объекта недвижимости в соответствии с требованиями действующего законодательства.

В случае отказа инвестора от исполнения договора аренды по каким-либо причинам внесенная им арендная плата не возвращается.

Сроки по договору

Договор заключается сроком на 6 лет и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

В случае если инвестор завершил строительство объекта недвижимости в установленные сроки, земельный участок может быть приобретен в аренду на 49 лет или выкуплен инвестором в собственность в соответствии с действующим законодательством (см. разделы 1.5.2.3 и 1.5.3.4 брошюры выше).

Передача прав и обязанностей по договору

Стандартная форма договора аренды земельного участка предусматривает возможность передачи прав и обязанностей по договору третьим лицам. О намерении передать права и обязанности арендатор должен предварительно уведомить КУГИ, при этом получение согласия КУГИ на уступку прав и обязанностей по договору аренды не требуется.

## 2.2.5 Формирование индустриальных и особой экономической зон

Развитие индустриальных зон в Санкт-Петербурге осуществляется на основании Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 14 декабря 2004 года № 1961 "О развитии территорий, предназначенных для размещения объектов производственного, транспортно-логистического, общественно-делового и складского назначения". Указанным Постановлением установлен перечень территорий, предполагаемых для размещения объектов производственного, транспортно-логистического, общественно-делового и складского назначения, таких как: Шушары, Металлострой, Конная Лахта, Предпортовая-3, Нойдорф (Стрельна), Каменка, Рыбацкое и др. Городское Правительство предоставляет финансирование для составления необходимой градостроительной документации и обеспечивает соблюдение сроков ее подготовки.

В индустриальных зонах будут находиться заводы таких производителей автомобилей, как Тойота и Дженерал Моторс. В индустриальной зоне "Нойдорф" помимо расположения промышленных заводов планируется размещение высокотехнологичных предприятий (преимущественно в области производства программного обеспечения). Первым проектом такого рода в Санкт-Петербурге, когда подготовка территории осуществлялась за счет бюджета, являлась промышленная зона Пулково.

На территории Санкт-Петербурга в соответствии с законодательством Российской Федерации создана особая экономическая зона технико-внедренческого типа, имеющая два отделения: на территории промзоны "Нойдорф" и севернее лесопарка "Ново-Орловский". На территории указанной зоны за счет бюджетов Российской Федерации и Санкт-Петербурга осуществляется создание инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры в целях привлечения компаний, осуществляющих технико-внедренческую деятельность преимущественно в области высокотехнологичных отраслей экономики. Земельные участки на территории особой экономической зоны предоставляются ее резидентам исключительно на праве аренды. В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2005 года № 780 размер арендной платы за такие земельные участка не может превышать 2% их кадастровой стоимости в год.

# 3. Структура инвестиционного проекта и этапы его реализации

## 3.1 Общая информация. Выбор объекта инвестиций

Реализация любого инвестиционного проекта независимо от его целей связана с необходимостью решения ряда юридических и практических вопросов на каждом из этапов проекта. Основные этапы реализации любого инвестиционного проекта включают в себя:

- разработку концепции проекта и определение его целей. Например, (i) осуществление краткосрочных инвестиций (на срок 1,5 – 2 года) с целью последующей перепродажи объекта недвижимости, (ii) приобретение объекта с целью долгосрочных инвестиций, например: его последующей сдачи в аренду или продажи, что, как правило, связано с этапом реконструкции и изменения функционального назначения объекта недвижимости, (iii) приобретение земельного участка с целью строительства нового объекта недвижимости

- исследование рынка с целью определения и оценки наиболее подходящего объекта для реализации инвестиционного проекта, а также решение вопросов о финансовой окупаемости проекта (подготовка бизнес-плана)

- формирование договорных отношений и необходимой организационной структуры для практической реализации инвестиционного проекта, приобретение прав на объект недвижимости, получение согласований и разрешений органов государственной власти

В настоящем разделе рассмотрены основные юридические и практические вопросы, возникающие при реализации каждого из этапов инвестиционного проекта.

Возможности выбора объектов недвижимости для инвестиций на российском рынке за последние годы значительно расширились. Помимо международных выставок, проводимых ежегодно в России и за рубежом, таких как ExpoReal, MIPIM, Barcelona Meeting Point, ИнтерСтройЭкспо, BATIMAT, PROEstate и др., на которых представляются частные и государственные инвестиционные проекты в сфере недвижимости, выбор объекта инвестиций может осуществляться и непосредственно на российском рынке, возможности поиска на котором в целом можно разделить на две основные группы:

1) Поиск объектов при помощи риэлтерских агентств, специализирующихся на рынке крупных инвестиционных объектов (зданий, земельных участков), например:

- www.knightfrank.ru
  российское подразделение международной консалтинговой компании Knight Frank (www.knightfrank.com)

- www.snr-realty.com
  риэлтерская фирма Stiles & Riabokobylko, ассоциированный член компании Cushman & Wakefield в России и СНГ (www.cushwake.com)

- www.cbre.ru
  российское подразделение международной компании CB Richard Ellis

- www.joneslanglasalle.ru
  представительство международной риэлтерской компании Jones Lang LaSalle в России

- www.colliers.ru
  агентство недвижимости COLLIERS INTERNATIONAL

либо с помощью российского партнера – компании, которая специализируется на рынке недвижимости или сама является собственником какого-либо объекта недвижимости

2) Обращение непосредственно в администрацию того региона (города), где планируется осуществление инвестиционного проекта

   Как правило, информация об инвестиционных проектах предоставляется подразделениями исполнительного органа государственной власти или местного самоуправления (администрации), ответственными за работу с инвесторами или управление государственным имуществом. Список предлагаемых для инвестирования объектов размещен на сайтах администрации некоторых регионов (речь в этом случае, как правило, идет о промышленных объектах), например:

   - www.mossgup.ru
     Специализированное государственное унитарное предприятие по продаже имущества города Москвы

   - www.property-fund.ru
     Фонд имущества Санкт-Петербурга

   - www.stateinvest.spb.ru
     Государственное учреждение "Управление инвестиций" в Санкт-Петербурге

   - http://mio.mosreg.ru/konk-i-aukzioni/
     Министерство имущественных отношений Московской области (сведения о конкурсах и аукционах по продаже и аренде имущества, находящегося в собственности Московской области)

- www.leofi.ru
  Фонд имущества Ленинградской области

- www.admgor.nnov.ru/realty/index.html
  информация об объектах инвестиций в сфере недвижимости на сайте Администрации Нижнего Новгорода

## 3.2 Проверка прав на приобретаемое недвижимое имущество (объект инвестиций)

Одним из основных вопросов, с которым сталкивается инвестор на начальном этапе, является проверка прав продавца (или арендодателя) на предлагаемый объект недвижимого имущества.

Как правило, документом, подтверждающим право собственности на определенный объект недвижимого имущества, является свидетельство о праве собственности, факт наличия которого позволяет считать физическое или юридическое лицо собственником определенного объекта недвижимости. Тем не менее, следует иметь в виду, что указанное свидетельство не является правоустанавливающим документом и, таким образом, его наличие не может застраховать инвестора от рисков, связанных с нарушением порядка приобретения прав на объект недвижимости предыдущим собственником. Следует принять во внимание, что право собственности может быть признано судом недействительным на основании искового заявления прокурора или другого лица, считающего себя собственником данного объекта недвижимости, в частности, в силу отсутствия надлежащим образом оформленных правоустанавливающих документов, подтверждающих законное приобретение прав на объект недвижимости.

Значительная часть недвижимого имущества, предлагаемого в настоящее время на рынке, была получена собственниками в результате его приватизации. В случае приобретения приватизированного объекта необходимо, в первую очередь, проверять риски, связанные с нарушением законодательства о приватизации. Примером одного из типичных нарушений может служить приватизация колхозов, предлагающих в настоящее время земельные участки как в аренду, так и на продажу. Установленный законом порядок приватизации колхозов включал в себя: принятие решения о приватизации, раздел земли на доли между всеми работниками колхоза и последующее внесение этих долей работниками в качестве вкладов в уставный капитал вновь созданного предприятия (как правило, акционерного общества). Очень часто этот последний, формальный, этап передачи вклада в уставный капитал на практике не выполнялся, что теперь позволяет оспорить результаты приватизации любому заинтересованному лицу.

Здесь необходимо отметить, что в ряде случаев рассмотрение спора о признании результатов приватизации недействительными может быть прекращено в связи с истечением срока исковой давности, поскольку большинство сделок приватизации было совершено в начале 1990-х годов.

В случае приобретения земельного участка, находящегося в государственной собственности, основной целью проверки является выявление органа государственной власти или местного самоуправления, уполномоченного им распоряжаться. Такая особенность связана, прежде всего, с тем, что в отношении земельных участков, право государственной собственности на которые не разграничено, муниципальные органы власти иногда принимают решения о распоряжении землей с нарушением своей компетенции.

Проверка правоустанавливающих документов представляется необходимой также и в отношении вновь создаваемого имущества. В частности, в случае приобретения прав на объект недвижимого имущества, создаваемый в соответствии с инвестиционным договором, необходимо проанализировать положения договора, касающиеся порядка отчуждения такого объекта или прав на него, в том числе необходимость получения согласия на отчуждение другой стороны по договору, возможность привлечения соинвесторов и другие условия, существенные для вступления в инвестиционный проект.

Таким образом, во всех случаях необходимой является юридическая проверка прав собственника на продаваемый объект недвижимости, которая должна быть произведена до принятия решения о его приобретении. В рамках такой проверки рассматривается целый комплекс вопросов. Вот, например, некоторые из них с указанием документов, позволяющих осуществить проверку прав лица, отчуждающего объект недвижимости:

| Основные вопросы | Необходимые документы |
|---|---|
| Порядок приобретения продавцом права собственности | Документы, касающиеся приватизации недвижимости и всех предшествующих сделок с ней, включая получение необходимых корпоративных и антимонопольных согласований на совершение сделок |
| Надлежащая государственная регистрация права собственности продавца | Свидетельство о праве собственности, выданное компетентным органом власти |
| Наличие обременений объекта недвижимости и ограничений прав продавца | Договоры аренды, заключенные с третьими лицами, договоры ипотеки, сервитуты |
| Разрешенное использование объекта недвижимости | Для земельных участков – кадастровый паспорт (кадастровая выписка)<br><br>Для зданий – кадастровый или технический паспорт |

## 3.3 Оформление прав на объект инвестиций

Процесс оформления инвестором прав на объект инвестиций включает в себя следующие основные этапы:

1) Подготовка и согласование документов, на основании которых инвестор приобретает права на объект инвестирования (например, инвестиционный договор, договор купли-продажи или аренды и т.п.)

   На этом этапе стороны также могут заключить предварительный договор, фиксирующий их намерения, который будет действовать в период подготовки документов, необходимых для заключения сделки и регистрации прав на объект недвижимости.

   В предварительном договоре должна содержаться информация, позволяющая однозначно идентифицировать его предмет (объект недвижимости), а также основные условия договора. Заключение основного договора может быть поставлено в зависимость от выполнения определенных условий, оговоренных предварительным договором, как, например, изменение целевого назначения объекта недвижимости, выделение его определенной части как отдельного объекта недвижимости, снятие имеющихся обременений прав продавца и т.д.

2) Оформление документов кадастрового и технического учета объектов недвижимости, необходимых для точного определения характеристик объекта и последующей государственной регистрации прав на него, а также иных документов, необходимых в соответствии с действующим законодательством

   На этом этапе, в частности, должен быть оформлен кадастровый паспорт земельного участка, кадастровые паспорта и технические планы здания или помещений в нем, документы об оценке стоимости объекта недвижимости (в случае необходимости), а также получены необходимые для совершения сделки согласования (например, решения компетентных органов управления юридического лица об утверждении совершения сделки (если таковая является крупной сделкой в соответствии с законодательством Российской Федерации), согласие антимонопольных органов на приобретение активов

3) Заключение договора (оформление иного правоустанавливающего документа) и государственная регистрация прав на объект недвижимого имущества

Подробная характеристика каждого этапа, а также особенности, установленные региональным законодательством в отношении оформления прав на объекты недвижимости, описаны в разделах 1 и 2 выше.

## 3.4 Организационное оформление (структурирование) инвестиционного проекта

Независимо от способа финансирования, который будет выбран инвестором (как описано ниже), для наиболее оптимального структурирования операций, связанных с инвестиционным проектом, а также снижения рисков участников, как правило, создается отдельное общество (далее – "проектное общество"), которому передаются, с одной стороны, все права на объект инвестиций и, с другой стороны, все договорные обязательства, связанные с финансированием, проведением необходимых строительных работ, а также отношениями по будущей эксплуатации объекта инвестиций.

Права на первоначальный объект инвестиций могут быть переданы проектному обществу следующими основными способами:

1) на основании договора (например, договора купли-продажи или долгосрочной аренды)

2) в качестве вклада в уставный капитал проектного общества

В случае, если права на объект инвестиций передаются российской компанией, должен быть рассмотрен вопрос о необходимости получения согласий корпоративных органов управления российской компании, передающей активы (в случае, если стоимость отчуждаемого имущества составляет более 25% балансовой стоимости активов/имущества компании), а также вопрос о необходимости получения предварительного согласия Федеральной антимонопольной службы.

В соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, действующего на момент подготовки данной брошюры, согласие Федеральной антимонопольной службы требуется при любом отчуждении (включая куплю-продажу, аренду, вклад в уставный капитал и др.) основных производственных средств, стоимость которых превышает 20% балансовой стоимости основных производственных средств и нематериальных активов лица, отчуждающего такое имущество, если суммарная стоимость активов лица, отчуждающего имущество, лица, приобретающего имущество, и групп лиц, к которым они принадлежат, превышает 3 млрд. рублей (или их суммарная выручка от реализации товаров за последний календарный год превышает 6 млрд. рублей) и при этом стоимость активов лица (группы лиц), отчуждающего имущество, превышает 150 млн. рублей.

Первоначально 100% долей в проектном обществе могут принадлежать компании, являющейся собственником объекта инвестиций, а затем, после "вхождения" в инвестиционный проект других инвесторов, доли в капитале проектного общества могут быть распределены пропорционально участию всех соинвесторов.

## 3.5 Разработка схемы финансирования инвестиционного проекта

Поскольку финансирование инвестиционного проекта в сфере недвижимости, как правило, сопряжено со значительными денежными затратами, финансирование осуществляется, главным образом, за счет привлечения инвестиций третьих лиц, которое может осуществляться различными способами. Основными из них являются: (i) так называемое "институциональное финансирование" (equity financing), т.е. финансирование за счет привлекаемых к участию в проекте соинвесторов, и (ii) кредитное финансирование (debt financing), предполагающее привлечение кредитных средств банков и иных кредитно-финансовых организаций. Кроме того, на практике часто используется комбинация двух указанных вариантов.

В определенной степени самостоятельным способом финансирования проектов в сфере строительства является заключение инвестиционного договора либо договора участия в долевом строительстве, предметом которого является финансирование соинвесторами строительства объекта, в результате чего у них возникает право требования на предоставление соответствующей части в построенном объекте недвижимости. Как правило, привлечение денежных средств юридических лиц осуществляется на основании инвестиционного договора, тогда как договор участия в долевом строительстве применяется в целях привлечения средств частных лиц в строительство жилья. Более подробное описание указанных договоров и их примерного содержания приводится в разделах 3.6.2 и 3.6.3 ниже.

### 3.5.1 Институциональное финансирование

Институциональное финансирование может осуществляться в различных формах:

1) продажа пакета акций (долей) проектного общества

2) принятие соинвесторов в состав участников проектного общества путем внесения ими имущественных вкладов (например, прав на объект инвестиций или его часть)

Положительными аспектами финансирования за счет эмиссии акций является, во-первых, отсутствие обязательств по выплате процентов (как в случае привлечения кредитных средств), и, во-вторых, повышение финансовой устойчивости проектного общества.

Для основного инвестора, однако, этот способ финансирования приводит к уменьшению его доли в распределяемой прибыли, а также к частичной потере контроля над проектным обществом.

### 3.5.2 Кредитное финансирование

Помимо имущественных вкладов инвесторов в капитал проектного общества, в рамках которого будет осуществляться их совместное участие в инвестиционном проекте (equity financing), финансирование проекта может осуществляться посредством кредитов и займов (debt financing).

Инвесторы, привлекаемые при схеме кредитного финансирования, получают доходы от инвестиционного проекта в виде процентов по кредитам (займам).

В связи с нестабильностью финансовых рынков в России при реализации инвестиционного проекта зачастую особенно остро стоит проблема долгосрочного и краткосрочного кредитного финансирования.

Краткосрочное кредитование является нетипичным способом финансирования долгосрочных вложений (таких, как инвестиций в недвижимость), поскольку срок погашения привлекаемых кредитных ресурсов должен соответствовать сроку окупаемости инвестиций за счет прибыли, полученной от реализации инвестиционного проекта. В российских же условиях инвестиции часто финансируются именно за счет краткосрочных кредитов. При этом по мере срока истечения кредитного договора периодически происходит рефинансирование, т.е. пролонгация кредитного договора с банком на следующий краткосрочный период или погашение кредита за счет привлечения кредитных ресурсов у другого займодавца.

Необходимо отметить, что краткосрочное кредитное финансирование связано с некоторыми рисками для инвестора. Основными из них является риск ликвидности, т.е. отказа кредитора от пролонгации краткосрочного кредита либо невозможность его адекватной замены другим кредитом. В таких условиях краткосрочная платежеспособность (ликвидность) проектного общества резко понижается, что ведет к сокращению величины свободных оборотных ресурсов, необходимых для обеспечения текущей деятельности проектного общества.

### 3.5.3 Комбинированный подход к финансированию

Финансирование инвестиционного проекта может осуществляться как путем привлечения обычных соинвесторов (долевое участие в проекте), так и соинвесторов, которые одновременно будут выступать в качестве кредиторов. В качестве кредиторов в такой форме могут выступать, например, такие международные финансовые организации, как Европейский банк реконструкции и развития или Международная финансовая корпорация.

Распределение прибыли от инвестиционного проекта между такими инвесторами будет осуществляться в этом случае в двух формах: (а) в виде процентов по кредитам (займам) и (б) в виде дивидендов от их долевого участия в капитале проектного общества.

## 3.6 Подготовка проектов необходимых документов и их подписание

Для непосредственной реализации инвестиционного проекта в сфере недвижимости необходима тщательная разработка целого комплекта документов, определяющих взаимоотношения инвесторов, порядок деятельности проектного общества, финансирование инвестиционного проекта и проведение необходимых строительных работ. Такие документы в зависимости от этапов реализации инвестиционного проекта можно разделить на следующие основные группы:

- оформление организационной структуры инвестиционного проекта – учредительные документы проектного общества, инвестиционный договор (договор о совместной деятельности), а также документы, необходимые для передачи проектному обществу прав на объект инвестиций

- финансирование инвестиционного проекта – например, договоры займа, кредитные договоры, договоры подписки на акции проектного общества

- проведение работ по проектированию и строительству – договор на проведение проектно-изыскательских работ, договор на разработку проектной документации, договор строительного подряда, договор с инженером

- управление и распоряжение объектом недвижимости, являющимся результатом инвестиций – договор с управляющей компанией, договоры с арендаторами помещений и т.п.)

В качестве примера, ниже рассмотрены некоторые из основных документов, сопровождающих реализацию инвестиционного проекта.

### 3.6.1 Учредительные документы проектного общества

В зависимости от выбранной инвесторами организационно-правовой структуры для осуществления инвестиционного проекта необходимо подготовить соответствующие корпоративные документы, требуемые для ее создания (документы проектного общества в выбранной инвестором юрисдикции). Кроме того, необходимо подготовить другие соглашения, регулирующие вопросы взаимоотношений между инвесторами, каковыми могут являться договор о совместной деятельности или договор об осуществлении прав участников проектного общества. Такой договор, как правило, заключается с соинвесторами в момент их вступления в проект, что может происходить как на начальном этапе, так и впоследствии, когда проектное общество уже создано.

В документах, касающихся оформления организационно-правовой структуры инвестиционного проекта, в частности, необходимо уделить особое внимание решению следующих вопросов:

Управленческий контроль в проектном обществе

В зависимости от статуса участников инвестиционного проекта и их целей, учредительные документы проектного общества могут предусматривать участие одного или нескольких основных инвесторов в управлении данным обществом.

При портфельной форме инвестирования (в случае покупки значительного, но не контрольного пакета акций предприятия) устав общества (или иной внутренний документ, определяющий взаимоотношения его участников) может содержать положение, согласно которому все основные решения (в т.ч. распределение прибыли, заключение крупных сделок, формирование органов управления обществом) принимаются квалифицированным большинством голосов.

Оговорка о возможности выхода из проекта

В случае, если реализация инвестиционного проекта связана с достаточно высокими рисками, по инициативе соинвестора в документы, определяющие взаимоотношения участников проекта, могут включаться положения о возможности выхода соинвестора из проекта и получении компенсации вложенных им средств.

## 3.6.2 Инвестиционный договор

Инвестиционный договор (или договор инвестирования в строительство) может быть заключен в случае, если в качестве инвесторов выступают юридические лица или индивидуальные предприниматели, а соответствующий инвестиционный проект реализуется в сфере коммерческой недвижимости. В рамках инвестиционного договора инвестор осуществляет финансирование строительства или реконструкции объекта недвижимости, в результате чего у инвестора возникает право требовать предоставления соответствующей части в построенном или реконструированном объекте недвижимости после окончания строительства.

На практике инвестиционные договоры довольно часто используются для привлечения инвестиций застройщиками, которые обладают правами на объекты недвижимости (например, право собственности или аренды земельного участка или здания), планируют проведение строительства или реконструкции в отношении этих объектов и зачастую уже имеют разрешительную документацию для проведения соответствующих строительных работ.

Отношения по инвестиционному договору регулируются общими положениями гражданского законодательства. Какие-либо специальные требования к условиям и порядку заключения инвестиционного договора не установлены. Государственная регистрация инвестиционного договора не требуется.

Инвестиционный договор заключается в свободной форме и, как правило, включает следующие положения:

- описание объекта недвижимости, в отношении которого осуществляется инвестиционная деятельность

- размер инвестиций, направляемых на строительство или реконструкцию объекта недвижимости, а также форма, порядок и сроки их внесения (например, установление графика платежей)

- права инвестора на объект недвижимости после завершения его строительства или реконструкции (например, право собственности на построенное здание, на часть помещений в реконструированном здании)

- обязанности застройщика по проведению строительства или реконструкции объекта недвижимости, включая сроки завершения соответствующих работ и ввод объекта в эксплуатацию, гарантии качества, порядок отчетности перед инвестором, а также ответственность за нарушение указанных обязанностей

- права инвестора на земельный участок под зданием (строением), являющимся предметом инвестиционной деятельности. Принимая во внимание требования российского законодательства о единстве судьбы земельного участка и расположенных на нем объектов (см. разделы 1.2.2.2.5 и 1.2.3.2.3 брошюры), инвестору рекомендуется урегулировать с застройщиком, обладающим правом на земельный участок, вопрос о порядке использования этого земельного участка (например, продажа или предоставление земельного участка инвестору в аренду)

- право, регулирующее инвестиционный договор, и порядок разрешения споров

Следует отметить, что финансирование жилищного строительства на основании инвестиционного договора возможно. Однако, передача физическим лицам прав инвестора по инвестиционному договору в случае, если это приведет к возникновению прав на жилые помещения по окончании строительства многоквартирного дома непосредственно у физических лиц, не допускается.

### 3.6.3 Договор участия в долевом строительстве

Предметом договоров участия в долевом строительстве является финансирование участниками долевого строительства (далее – "**дольщики**") строительства объекта недвижимости, в результате которого у них возникает право требовать предоставления в собственность соответствующей части объекта недвижимости после окончания его строительства.

Гарантии защиты прав дольщиков, их законных интересов и имущества установлены Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов

и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ (далее – "**Закон о долевом строительстве**").

Закон о долевом строительстве подлежит обязательному применению в случае привлечения для строительства многоквартирных домов средств граждан. При этом действие Закона не распространяется на отношения юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, связанные с инвестиционной деятельностью по строительству объектов недвижимости и не основанные на договоре участия в долевом строительстве.

В соответствии с Законом о долевом строительстве, в качестве застройщиков, т.е. лиц, привлекающих денежные средства для целей строительства, могут выступать юридические лица, имеющие в собственности или на праве аренды земельный участок и разрешение на строительство.

По договору участия в долевом строительстве (далее – "**договор**") застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объект недвижимости и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать соответствующую часть объекта (выделенные внутри объекта помещения) дольщику, оплатившему установленную договором сумму. При этом Закон о долевом строительстве устанавливает ряд обязательных требований к застройщику, привлекающему средства соинвесторов на основании договора участия в долевом строительстве: застройщик вправе привлекать денежные средства только после (1) получения в установленном порядке разрешения на строительство, (2) опубликования и (или) размещения проектной декларации в случаях, предусмотренных Законом о долевом строительстве, и (3) государственной регистрации права собственности или права аренды застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства объекта недвижимости.

Договор заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации. К обязательным условиям договора, в частности, относятся: (1) сведения о подлежащей передаче дольщику части объекта (например, квартире), определяемой на основе проектной документации, (2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства дольщику, (3) цена договора, т.е. сумма, которая должна быть оплачена дольщиком в соответствии с договором, и порядок ее уплаты, а также (4) гарантийный срок на объект долевого строительства.

Выполнение застройщиком своих обязательств по договору участия в долевом строительстве должно обеспечиваться поручительством банка, предусматривающим солидарную ответственность банка перед дольщиком по обязательствам застройщика по договору, либо залогом (ипотекой) в силу закона следующим образом:

- С момента государственной регистрации договора земельный участок, принадлежащий застройщику, или право его аренды, а также строящийся на этом земельном участке объект недвижимости считаются находящимися в залоге у дольщиков

- С момента государственной регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного строительства он считается находящимся в залоге у дольщиков

- При государственной регистрации права собственности застройщика на помещения, входящие в состав объекта недвижимости, строительство которого осуществлялось с привлечением денежных средств дольщиков, указанные помещения считаются находящимися в залоге у дольщиков

После завершения строительства и ввода здания в эксплуатацию дольщик имеет право зарегистрировать право собственности на оплаченную им часть построенного объекта недвижимости. Основанием для государственной регистрации права собственности дольщика являются разрешение на ввод в эксплуатацию (предоставляется застройщиком единовременно) и передаточный акт, подписанный застройщиком и дольщиком.

## 3.6.4 Кредитный договор

Кредитный договор может заключаться как с инвесторами, участвующими в инвестиционном проекте, так и непосредственно самим проектным обществом. В случае получения кредитов напрямую проектным обществом, соинвесторы, являющиеся участниками проектного общества, зачастую выступают в качестве гарантов (поручителей) общества в отношении выполнения им обязательств по кредитным договорам.

### 3.6.4.1 Условия кредитного договора

При заключении кредитного договора особое внимание следует уделить следующим положениям:

- Цели и условия предоставления кредита (цель предоставления кредита, сумма, валюта, сроки предоставления и возврата кредита, процентная ставка, условия досрочного погашения, санкции за несвоевременный возврат суммы основного долга и начисленных процентов), а также предварительные условия для выдачи кредита

- Коммерческие условия предоставления кредита (в том числе, разовый первоначальный комиссионный сбор, комиссионное вознаграждение за сопровождение кредита и т.п.)

- Положения, касающиеся "синдицирования" кредита

- Доступ кредитора к финансовой информации и к бухгалтерским данным проектного общества (может быть предусмотрен в договоре с одним или несколькими основными кредиторами)

- Применимое право и порядок разрешения споров

Зачастую условия погашения кредита связаны с получением доходов от инвестиционного проекта. В связи с этим, до согласования условий погашения кредита особенно важно подготовить достаточно подробный и достоверный финансовый план инвестиционного проекта, включающий, в частности, прогноз движения свободных денежных средств.

### 3.6.4.2 Обеспечение обязательств проектного общества по кредитным договорам

В качестве обеспечения выполнения проектным обществом своих обязательств по заключенным кредитным договорам могут, в частности, выступать:

- Договор залога объекта инвестиций, принадлежащего проектному обществу (например, земельного участка)

- Договор залога здания, являющегося объектом инвестиций, строительство которого еще не завершено

- Договор залога объекта недвижимости, являющегося результатом инвестиций, по окончании строительства (например, построенного здания)

- Установление ипотеки в силу закона в отношении земельного участка, на котором осуществляется строительство, и строящегося на нем здания. В соответствии с Федеральным законом "Об ипотеке (залоге недвижимости)", земельный участок либо право аренды такого участка, на котором с использованием кредитных средств или средств целевого займа построено или строится здание, считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на построенное или строящееся здание либо с момента получения регистрирующим органом уведомления залогодателя и залогодержателя о заключении кредитного договора (договора займа) (пункт 1 статьи 64.2 Федерального закона). При этом, если договором об ипотеке или кредитным договором не предусмотрено иное, при ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя (пункт 1 статьи 64 Федерального закона)

- Договоры об уступке прав проектного общества по заключенным им договорам (например, по предварительным договорам аренды с будущими арендаторами помещений в построенном проектным обществом здании, договоры по оказанию коммунальных услуг, об оказании услуг по управлению построенным объектом недвижимости)

- Договоры о предоставлении отдельными участниками проектного общества обеспечения исполнения его обязательств перед кредитором (например, в форме поручительства, залога имущества, предоставления банковской гарантии)

### 3.6.5 Договор подписки на акции проектного общества

Договор подписки, в частности, должен содержать следующие положения, относящиеся к приобретению акций проектного общества соинвесторами:

- Порядок и сроки оплаты акций
- Сроки выпуска акций, на которые производится подписка (в том числе сроки принятия уполномоченными органами общества решений, необходимых для выпуска акций), а также предварительные условия осуществления подписки на акции
- Категории выпускаемых акций (обыкновенные или привилегированные)
- Возможность подписки на дополнительные акции последующих выпусков с целью сохранения размера доли каждого инвестора в проектном обществе (либо изменения соотношения долей участия в соответствии с договоренностью между участниками инвестиционного проекта)
- Право, регулирующее договор подписки, и порядок урегулирования споров

### 3.6.6 Договор подряда на разработку проектной документации

Для разработки и согласования проектной документации для строительства будущего объекта недвижимости проектное общество заключает договор со специализированной проектной организацией (архитектором), выступая при этом в роли заказчика.

Проектная организация должна иметь соответствующую лицензию либо свидетельство о допуске к соответствующему виду работ (подробнее о лицензировании см. раздел 1.6.3. "Лицензирование строительной деятельности и переход к саморегулированию"). Разработка проектной документации должна осуществляться в соответствии с российским законодательством и строительными нормами.

В случае привлечения для разработки проектной документации или ее отдельных разделов (например, архитектурных решений) иностранной проектной организации (архитектора) следует учитывать необходимость последующего привлечения российских специалистов, имеющих необходимые разрешения, которые приведут документацию в соответствие с российскими строительными нормами. На практике основными вариантами организации взаимодействия российского и иностранного проектировщика являются дополнительное привлечение к участию в разработке проектной документации российской проектной организации либо создание непосредственно иностранной проектной организацией филиала либо дочерней компании в России, которые получают необходимые разрешения и осуществляют подготовку проектной документации в полном объеме. В соответствии с выбранным вариантом разрабатывается и структура договорных отношении с застройщиком.

При подготовке договора на разработку проектной документации необходимо учитывать специальные нормы Гражданского кодекса Российской Федерации, посвященные договору подряда на выполнение проектных и изыскательских работ.

Целесообразным может быть включение в договор обязательств подрядчика по выполнению работ в следующем объеме:

- содействие в получении градостроительного плана земельного участка, технических условий и другой необходимой исходной документации (получение исходной документации может также являться обязанностью заказчика)

- разработка технического задания на проектирование (может также являться обязанностью заказчика)

- разработка проектной документации в полном объеме (подробнее об основных разделах проектной документации см. раздел 1.6.4. "Разработка проектной документации")

- согласование проектной документации с компетентными государственными органами и организациями и получение положительного заключения государственной экспертизы проектной документации

- подготовка рабочей документации, предназначенной для проведения строительных работ

В случае если необходимые инженерные изыскания предварительно не осуществлялись, задание на их выполнение также может быть включено в договор на выполнение проектных работ.

Подрядчик несет ответственность за ненадлежащее составление документации, включая недостатки, обнаруженные впоследствии в ходе строительства, а также в процессе эксплуатации объекта, созданного на основе проектной документации. В этой связи рекомендуется включить в договор обязанность проектировщика заключить договор страхования ответственности на случай причинения вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц.

Особое внимание необходимо также уделить вопросу передачи заказчику исключительных прав на проектную документацию как объект интеллектуальных прав, в том числе права на ее использование путем реализации строительного проекта.

При этом следует учитывать, что право авторства (право признаваться автором произведения) и право автора на имя (право использовать или разрешать использование произведения под своим именем) являются неотчуждаемыми. Указанные права принадлежат гражданину, творческим трудом которого создано произведение.

Без согласия автора не допускается внесение в его произведение изменений и дополнений (право на неприкосновенность произведения). Искажение или иное изменение произведения, порочащие честь, достоинство или деловую репутацию автора, дают автору право требовать защиты его прав в судебном порядке. Автор произведения архитектуры и градостроительства имеет право на осуществление авторского контроля за разработкой документации для строительства и право авторского надзора за строительством здания.

На практике авторский надзор осуществляется проектной организацией в рамках договора на разработку проектной документации или на основании отдельного договора об оказании услуг.

В зависимости от структуры конкретного проекта весь комплекс работ по проектированию объекта недвижимости  может быть включен в Договор строительного подряда и, таким образом, необходимости в заключении отдельного договора с проектировщиком не будет.

### 3.6.7 Договор строительного подряда

Договор строительного подряда заключается проектным обществом, выступающим в качестве заказчика. С учетом структуры конкретного проекта могут быть избраны различные схемы взаимодействия с подрядчиками.

В зависимости от того, кто будет осуществлять проектирование будущего объекта, возможны варианты заключения проектным обществом отдельных договоров с проектной организацией и генеральным подрядчиком либо единого договора с генеральным подрядчиком, в рамках которого будет осуществляться и проектирование, и строительство.

В случае необходимости минимизации участия заказчика в осуществлении строительства и возложения всей полноты ответственности за реализацию проекта на подрядчика заключается договор строительства "под ключ". В данном случае подрядчик принимает на себя всю ответственность за проектирование, строительство, поставки строительных материалов, монтаж и ввод объекта в эксплуатацию, а также обеспечивает соответствие проекта обязательным строительным нормативам и правилам. Генеральный подрядчик осуществляет выбор субподрядчиков для выполнения отдельных работ и вступает с ними в договорные отношения.

На практике возможен также вариант, когда проектное общество (заказчик) самостоятельно заключает договоры с несколькими подрядчиками. Однако в таком случае существует риск возникновения взаимных претензий между подрядчиками, а также риск возникновения участков нераспределенной ответственности по осуществлению строительных работ. Поэтому установление отношений с субподрядчиками исключительно через генерального подрядчика представляется более целесообразным.

Несмотря на то, что у многих строительных компаний существуют собственные типовые формы договоров строительного подряда, их использование, как правило, требует внесения значительных корректировок, а также тщательной юридической проверки с целью обеспечения защиты прав проектного общества и отдельных инвесторов. Поэтому наличие у проектного общества собственной формы договора подряда в большинстве случаев представляется более целесообразным.

Договор строительного подряда может быть подготовлен на основе образцов, издаваемых Международной федерацией инженеров-консультантов ("FIDIC"). Однако следует учитывать, что для применения в Российской Федерации указанные образцы контрактов требуют адаптации и приведения в соответствие с императивными нормами российского законодательства.

Положения договора строительного подряда, на которые необходимо обратить внимание при его разработке, следующие:

- Общая стоимость работ и пределы отклонений проектной стоимости, по которым проектное общество будет иметь право одобрения отклонений и/или приостановления работ

- Временные рамки осуществления работ, в том числе установление фиксированной даты сдачи объекта

- Основания, позволяющие подрядчику выйти за установленные договором сроки сдачи объекта (в интересах инвесторов такие основания должны быть сведены к минимуму). В частности, при включении в договор оговорки о возникновении "обстоятельств непреодолимой силы" (форс-мажора), текст оговорки необходимо тщательно изучить и исключить из него те события, которые должны находиться под контролем подрядчика. Кроме того, положения о форс-мажоре должны устанавливать обязанность подрядчика принять все возможные меры по предотвращению реального наступления каких-либо обстоятельств, подпадающих под определение "форс-мажор"

- Возмещение подрядчиком убытков в заранее определенной сумме за любую задержку в строительном процессе

- Распределение непредвиденных рисков, связанных со строительной площадкой (т.е. замедление или приостановление строительства по причине, обусловленной геолого-техническими условиями строительной площадки)

- Обязанность подрядчика по получению всех согласований и разрешений в государственных органах, необходимых для реализации инвестиционного проекта и ввода объекта недвижимости, являющегося результатом инвестиций, в эксплуатацию в соответствии с требованиями действующего законодательства

### 3.6.8 Договор страхования

Договор страхования, заключаемый между проектным обществом и страховой компанией, должен обеспечивать покрытие всех рисков потерь проектного общества в связи с реализацией инвестиционного проекта и его ответственности перед третьими лицами. Например, в случае возникновения непредвиденных обстоятельств (стихийного бедствия или катастрофы), ведущих к убыткам или иным рискам, связанным с реализацией инвестиционного проекта, у проектного общества может не остаться активов для исполнения заключенных им кредитных договоров. Поэтому очень важно, чтобы условия и возможности страхования были подробно изучены на возможно более раннем этапе инвестиционного проекта.

В силу ограничений, установленных действующим российским законодательством, в качестве страховщика может выступать только российская страховая компания, имеющая соответствующую лицензию. Страховое покрытие, в частности, должно включать в себя:

- Страхование от материальных повреждений объекта инвестиций и связанных с ним иных объектов (например, объектов благоустройства)
- Страхование от материальных повреждений других активов проектного общества (например, оборудования и транспортных средств)
- Страхование ответственности работников проектного общества перед третьими лицами
- Страхование ответственности за вред, нанесенный проектным обществом окружающей среде
- Страхование рисков, связанных с эксплуатацией объекта недвижимости, являющегося результатом инвестиций

### 3.6.9 Договор с управляющей компанией

Эксплуатация объекта недвижимости после завершения его строительства может быть передана проектным обществом специализированной управляющей компании, работающей на российском рынке.

В качестве такой управляющей компании может выступать независимая от проектного общества и инвесторов компания, которая в зависимости от объема предоставленных ей прав будет заключать договоры аренды (или субаренды) с отдельными арендаторами помещений. В зависимости от выбранной проектным обществом схемы деятельности такой договор может быть заключен в различных формах:

Долгосрочный договор аренды всего (или части) объекта недвижимости

При этом:

- Проектное общество получает фиксированный доход в размере арендной платы по договору, заключенному с управляющей компанией и не является стороной в договорах субаренды, заключаемых с непосредственными арендаторами помещений

- Риски, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости, полностью возлагаются на управляющую компанию

Подробнее о договорах аренды см. раздел 3.6.10 "Договор аренды".

Агентский договор на эксплуатацию объекта недвижимости

В этом случае управляющая компания будет выступать в качестве агента проектного бщества и выполнять функции посредника при заключении договоров с арендаторами. Вознаграждение управляющей компании может определяться в этом случае на основании критериев, установленных агентским договором. За собственником могут оставаться функции принятия стратегических решений и функции контроля качества управления, функции же оперативного управления объектом недвижимости делегируются управляющей компании.

Основной комплекс услуг, предоставляемых управляющей компанией, включает в себя:

1) Услуги по управлению:

    - Техническое и административное управление, в том числе контроль выполнения условий заключенных договоров субаренды, текущее обслуживание клиентов

    - Маркетинг и реклама, нацеленные на привлечение арендаторов

    - Управление финансовыми поступлениями от арендаторов и затратами на эксплуатацию

    - Организация системы финансовой отчетности

2) Услуги по эксплуатации, содержанию и обслуживанию недвижимости:

    - Текущие обследования объекта недвижимости

    - Инженерное и техническое обслуживание всех систем снабжения (отопления, вентиляции, водо- и электроснабжения), включая планово-профилактическое обслуживание и непосредственно ремонт оборудования в случае его выхода из строя

- Материальное обеспечение – закупка необходимых материалов и оборудования для обслуживания объекта

- Разработка системы договорных отношений между всеми производителями работ и собственником с определением зон и степени ответственности, а также выбор эксплуатирующих организаций и заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг

- Уборка здания и прилегающей территории

- Обеспечение безопасности – установка системы охранной сигнализации, системы контроля доступа, разработка пропускной системы и привлечение квалифицированного охранного персонала

3) Страхование и управление рисками

## 3.6.10 Договор аренды и предварительные договоры

### Предварительные договоры аренды

В соответствии с требованиями российского законодательства только собственник недвижимости может передать ее в аренду. Поэтому заключение договора аренды и передача объекта возможны только после завершения строительства объекта и регистрации права собственности проектного общества на здание (помещения). В этой связи на практике зачастую возникает необходимость заключения предварительного договора аренды уже на стадии строительства объекта, а после завершения строительства и регистрации права собственности - основного.

При определении предмета аренды в предварительном договоре рекомендуется приводить детальное описание, план, ссылку на кадастровый номер. Также в предварительном договоре необходимо указать срок, в который стороны обязуются заключить основной договор. В противном случае будет применяться установленный законом срок – один год, после чего обязательства сторон прекращаются.

Нередко стороны включают в предварительный договор ряд дополнительных условий, регулирующих отношения сторон до заключения основного договора аренды. Например, условия о проведении отделочных работ, внесении обеспечительных платежей, штрафных санкциях в случае незаключения основного договора. Согласно распространенной правовой позиции, предварительный договор не предполагает совершения в его исполнение иных действий, кроме заключения основного договора на согласованных условиях. В этой связи возникают споры, связанные с осуществлением в рамках предварительных договоров платежей, в том числе обеспечительного характера.

Для того чтобы свести риски, связанные с заключением предварительного договора, к минимуму, необходимо внимательно отнестись к его подготовке и тщательно проработать формулировки.

### Договоры аренды

Договор аренды недвижимости, находящейся на территории России, может регулироваться только российским законодательством. Договор аренды подлежит обязательной государственной регистрации и вступает в силу с момента такой регистрации (за исключением договоров, заключенных на срок менее одного года).

Информация о порядке заключения договора аренды здания или сооружения и его существенных условиях представлена в разделе 1.5.5. "Порядок приобретения права аренды зданий и сооружений" настоящей брошюры.

С практической точки зрения необходимо обратить внимание, в частности, на следующие моменты:

- Передача объекта недвижимости арендатору должна быть оформлена передаточным актом, подписываемым сторонами

- В связи с тем, что договор аренды, подлежащий государственной регистрации, вступает в силу с момента его государственной регистрации, арендная плата, по общему правилу, может начисляться, начиная с этого момента. Однако, на практике в связи с длительностью процедуры регистрации передача объекта зачастую происходит еще до ее завершения. Действующее законодательство позволяет предусмотреть в договоре положения, на основании которых начисление арендной платы может осуществляться уже с момента передачи объекта недвижимости арендатору

- Действующим законодательством установлено ограничение периодичности изменения арендной платы. Условие договора, предусматривающее твердый размер арендной платы либо механизм ее исчисления не может меняться чаще, чем один раз в год

- Необходимо обратить особое внимание на формулировки положений о расторжении договора аренды. По общему правилу, досрочное расторжение договора аренды по требованию одной из сторон возможно только в судебном порядке. Однако закон предусматривает возможность дополнительно предусмотреть в договоре основания отказа арендодателя от исполнения договора и его расторжения и во внесудебном порядке

- В соответствии с законом смена собственника имущества не влечет за собой изменения или расторжения договора аренды. Соответственно, в случае продажи объекта, обязательства арендодателя переходят к новому собственнику

# Контакты

**Москва**
Турчанинов переулок 6/2
119034 Москва
тел.: +7 495 2329635
факс: +7 495 2329633
Фальк Тишендорф
Falk.Tischendorf@bblaw.com

**Санкт-Петербург**
Ул. Марата 47/49, лит. А, офис 402
191002 Санкт-Петербург
тел.: +7 812 4496000
факс: +7 812 4496001
Наталья Вильке
Natalia.Wilke@bblaw.com

**www.beitenburkhardt.com**