

ИНФОРМАЦИОННЫЙ БЮЛЛЕТЕНЬ (январь, 2011)

Законодательство РФ в 2011: изменения, касающиеся недвижимости и строительства

Шишкина Екатерина, Старший юрист «АВЕЛАН»

Данный бюллетень представляет собой обзор наиболее значимых нововведений законодательства РФ в 2011 году, касающегося недвижимости и строительства.

Внесены изменения в нормативы накладных расходов и сметной прибыли в строительстве

В связи с коррекцией структуры прямых затрат на строительные-монтажные работы, связанными с внесением изменений в трудовое, пенсионное и налоговое законодательство, письмом Минрегиона РФ от 06.12.2010 N 41099-кк/08 "О порядке применения нормативов накладных расходов и сметной прибыли в строительстве" к нормативам накладных расходов, приведенных в приложении 4 к Методическим указаниям МДС 81-33.2004 и МДС 81-34.2004 (Постановления Госстроя РФ от 12.01.2004 N 5 и N 6), с 1 января 2011 года должен применяться коэффициент 0,85.

К нормативам сметной прибыли, приведенным в приложении 1 к Письму Росстроя от 18.11.2004 N АП-5536/06, с 1 января 2011 года должен применяться коэффициент 0,8.

Указанные коэффициенты не применяются по отношению к следующим видам строительные-монтажных работ: свайные работы; опускные колодцы; бетонные и железобетонные монолитные и сборные конструкции в промышленном и жилищно-гражданском строительстве; тоннели и метрополитены; мосты и трубы; пусконаладочные работы. Коэффициент 0,85 к нормативам накладных расходов не применяется также к таким видам строительные-монтажных работ, как автомобильные дороги и монтаж оборудования.

С 1 января 2011 года не должны применяться пункты упоминавшихся Методических указаний МДС 81-33.2004 и МДС 81-34.2004, устанавливавшие коэффициент, применяемый при определении сметной стоимости строительства с учетом уплаты организациями единого социального налога.

Установлена возможность внесудебного разрешения споров предпринимателей и коммерческих организаций

С 1 января 2011 года вступил в силу Федеральный закон от 27.07.2010 г. № 193-ФЗ «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)», предоставивший организациям возможность разрешать разногласия и споры без обращения в суд, путём проведения переговоров при содействии посредника — «медиатора». Медиация — внесудебный, переговорный способ без волокиты найти решение в споре, возникшем между негосударственными организациями или предпринимателями, эффективно разрешить трудовые и корпоративные конфликты.

Согласие сторон оформляется медиативным соглашением, которое, будучи подписанным, принимает характер гражданско-правовой сделки (если спор не был передан на рассмотрение суда) или мирового соглашения (если оно заключено после начала судебного процесса). Порядок проведения самой процедуры устанавливается в соглашении путем ссылки на правила проведения процедуры, утвержденные соответствующей организацией медиаторов.

Вступление в силу этого закона позволит не только разгрузить судебные органы, но и сделать более цивилизованными отношения субъектов экономических отношений, поскольку примирительные процедуры основаны на принципе взаимного волеизъявления сторон, конфиденциальности и беспристрастия посредника, сотрудничества и равноправия сторон.

Важные законопроекты в недвижимости и строительстве, рассмотрение которых запланировано на 2011 год

Следует обратить особое внимание на новые проекты Федеральных законов РФ, которые будут направлены в 2011 году на рассмотрение в Государственную Думу РФ и, вполне возможно, приняты до конца текущего года. Эти законы окажут большое влияние на дальнейшее развития отрасли в России.

Изменения и уточнения норм Гражданского кодекса, затрагивающие права на объекты недвижимого имущества и порядок совершения сделок с ними

Советом по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства при Президенте России на основании Указа Президента РФ от 18 июля 2008 года № 1108 «О совершенствовании

Гражданского кодекса Российской Федерации» подготовлен **проект изменений в Гражданский кодекс**, затрагивающих девелоперскую деятельность.

Проект предусматривает новый институт гражданского права — «владельческую защиту», согласно которому право на защиту своего владения предоставляется любому владельцу — как законному, так и незаконному.

К содержанию права собственности в виде триады правомочий — «владение, пользование и распоряжение» — добавлен новый основной признак: «полное господство лица над вещью».

В Кодекс предполагается ввести положения, регулирующие возникновение и прекращение права собственности при разделе земельного участка, выделе земельного участка и соединении земельных участков.

Нормы проекта Кодекса устанавливают право застройки земельного участка на определённый срок и право застройки, предполагающее для его обладателя возможность изменения свойств и качеств участка. Законопроект вводит понятие договора об учреждении права застройки, подлежащего государственной регистрации.

Проект устанавливает обязанность собственника в разумный срок завершить строительство объекта незавершенного строительства, а при неисполнении этой обязанности — предоставить органу местного самоуправления право принять решение о продаже объекта с публичных торгов.

В Кодекс вводится новая глава «Сервитут», устанавливающая исчерпывающий перечень видов сервитутов, а также новый термин — «пользовладение» или «узуфрукт». Правом личного пользования (узуфруктом) признаётся предоставленное собственником вещи другому лицу право пользования и владения такой вещью.

Проект закона вводит понятие «независимая ипотека», при которой залогодержатель (банк или кто-либо другой) вправе самостоятельно определить, какое обязательство залогодателя или третьего лица — должника по основному обязательству — считается обеспеченным такой ипотекой. Установлено право на преимущественное удовлетворение своих требований, перед другими залогодержателями — «старшинство ипотек».

Кроме того, в Кодекс предполагается включить ряд других нововведений, расширяющих перечень прав и обязанностей, возникающих у участников рынка строительства и оборота объектов недвижимости.

Уточнение порядка предоставления земельных участков и их разрешённого использования

21 декабря 2010 года Министерство экономического развития и торговли РФ опубликовало проект Федерального Закона от «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и другие законодательные акты Российской Федерации в части уточнения порядка предоставления земельных участков и определения порядка их разрешенного использования».

Согласно проекту, раздел земельного участка, предоставленного некоммерческому объединению граждан для комплексного освоения в целях огородничества, садоводства, ведения дачного хозяйства, жилищного и гаражного строительства, должен выполняться согласно утверждённому проекту межевания.

Вводится понятие «соглашение о перераспределении земельных участков». Устанавливаются порядок определения максимальных и минимальных размеров земельных участков, предназначенных для застройки, а также ряд других изменений в земельное законодательство, касающихся оформления прав на землю и распоряжения земельным участком.

Закрепление за гражданами права на регистрацию по месту жительства в любом жилом строении, пригодном для постоянного проживания

Министерством регионального развития Российской Федерации подготовлен проект Федерального закона «О внесении изменений в статью 1 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», закрепляющего право граждан на регистрацию по месту жительства в любом жилом строении, пригодном для постоянного проживания, расположенном на садовом земельном участке, который относится к землям населенных пунктов.

Контакты для получения дополнительной информации:

Шишкина Екатерина, Старший юрист «АВЕЛАН»

+7 (495) 544 97 98

ekaterina.shishkina@avelan.ru

www.avelan.ru