

коммерческая недвижимость

Год крупных перемен

Законодательство в сфере недвижимости претерпело серьезные коррективы

семинар

В 2011 году существенно изменилось законодательство в сфере недвижимости и инвестиций. Изменения носят отнюдь не косметический характер, они меняют сложившиеся за последние годы правила и устоявшиеся подходы. Об этом говорили эксперты группы PricewaterhouseCoopers (PwC) по предоставлению юридических услуг в сфере недвижимости и строительства на прошедшем в январе семинаре, который был организован совместно с издательским домом «Коммерсантъ».

Принятые в прошлом году поправки в Градостроительный кодекс повлекут за собой изменения сложившейся практики строительства и девелопмента. Об этом заявила директор юридической практики PwC по недвижимости Инга Шахназарова.

Так, одно из важных изменений в градостроительном законодательстве — появление определения технического заказчика. Перечень его функций не является революционным. Важно, что технический заказчик теперь действует от имени застройщика. «Пока не до конца понятно, можно ли продолжать использовать прежнюю модель, когда технический заказчик действовал от собственного имени», — отмечает Инга Шахназарова. Эта поправка, по ее мнению, призвана создать профессиональное сообщество технических заказчиков и повысить их ответственность как участников строительного процесса.

Среди прочих изменений в законодательстве — возможность проведения негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий. Правда, остается перечень объектов, при строительстве и реконструкции которых допускается проведение только государственной экспертизы. Речь об объектах, строительство и реконструкция которых финансируется за счет бюджета. Нормы о негосударственной экспертизе вступают в силу с 1 апреля 2012 года, но для того чтобы они заработали на практике, предстоит принять еще ряд подзаконных нормативных актов, говорит эксперт.

Внесены изменения, касающиеся получения разрешения на строительство. В частности, была сужена компетенция органов местного самоуправления, которые на данный момент являются основным органом, выдающим это разрешение. В то же время появились ряд федеральных органов исполнительной власти, которые теперь компетентны его выдавать. Это практически не затрагивает коммерческую недвижимость, а касается специальных объектов, таких как аэропорты, гидротехнические сооружения, объекты культурного наследия.

Важные изменения произошли в отношении линейных объектов. Для получения разрешения на строительство и разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта теперь вместо градостроительного плана земельного участка нужно иметь проекты планировки и межевания территории. «Это изменение может несколько замедлить реализацию существующих проектов», — полагает Инга Шахназарова.

Приняты поправки, которые должны облегчить деятельность застройщиков. Теперь новый правообладатель земельного участка наследует разрешение на строительство, полученное прежним правообладателем. Впрочем, по словам Инги Шахназаровой, остается много вопросов: «Можно передать разрешение на строительство, но существует еще масса разрешительной документации. Как быть с ней?»

Изменения коснулись и капитального ремонта, под которым теперь понимается замена или восстановление строительных конструкций или их элементов, кроме несущих конструкций, а также замена или восстановление инженерных сетей. Под капитальный ремонт подпадает также и замена отдельных элементов несущих конструкций. Инга Шахназарова полагает, что



Эксперты PwC дали разъяснения по ряду животрепещущих вопросов в сфере законодательства, регулирующего рынок недвижимости. Фото Александра Корякова

теперь могут возникать сложности с разграничением понятий капитального ремонта и реконструкции, а ведь с точки зрения получения разрешительной документации это два совершенно разных процесса.

С 1 января 2013 года вступает в силу новая глава Градостроительного кодекса, посвященная вопросам эксплуатации зданий и сооружений. В Градостроительном кодексе будет закреплена норма о запрете эксплуатации объекта до получения соответствующего разрешения, которая, несмотря на свою очевидность, раньше нигде закреплена не была.

С 1 июля 2013 года изменится порядок возмещения вреда вследствие повреждения здания или нарушения требований по эксплуатации. В случае смерти или вреда здоровью будет выплачена компенсация от 1 до 3 млн рублей. Иски должны быть адресованы собственнику здания, концессионеру, застройщику или техническому заказчику, которые затем приобретают право регресса к реальным причинителям вреда, если сами таковыми не являются.

Придется поторговаться

Константин Лапшин, старший юрист группы PwC по предоставлению юридических услуг по сделкам с недвижимостью группы PwC, рассказал, что в настоящее время вопрос аренды государственного и муниципального имущества регулируется одновременно и новым постановлением пленума Высшего арбитражного суда №73, и региональным законом, что вызывает противоречия. В частности, согласно постановлению ВАС, договоры аренды, по общему правилу, заключаются и продлеваются только по итогам торгов. В Петербурге такой подход не всегда соблюдается, договоры об аренде муниципального и государственного имущества заключаются на основании распоряжения комитета по строительству или актов органов исполнительной власти.

Согласно постановлению пленума, у арендатора есть преимущественное право на заключение нового договора аренды, даже если он не участвовал в торгах. Он вправе по суду требовать перевода на себя прав победителя торгов. Если договор аренды с победителем торгов еще не заключен, можно получить судебное решение по переводу прав на бывшего арендатора. Однако преимущественное право бывшего арендатора ограничено. Оно может быть аннулировано, если он своевременно не воспользовался предложением собственника о заключении нового договора.

Пленум ВАС внес коррективы в механизм взыскания убытков, понесенных победителем торгов в случае, если договор аренды заключен не с ним, а с прежним арендатором. Согласно постановлению ВАС, задаток несостоявшемуся арендатору возвращается в однократном размере, а убытки покрываются только в случае, если в извещении о проведении торгов не было сказано о существовании бывшего арендатора.

Расставлены точки в вопросе выкупа арендованного имущества. В частности, урегулированы споры о том,

когда прекращаются арендные платежи. В постановлении пленума ВАС указывается, что по общему правилу арендные платежи не начисляются с момента заключения договора купли-продажи. При этом, если в договоре аренды было оговорено право выкупа, арендные платежи прекращаются после уплаты всей выкупной цены.

В постановлении ВАС были рассмотрены также вопросы, связанные с покупкой арендуемых земельных участков. Позиция пленума такова: если обязанность по уплате арендных платежей прекратилась, а право собственности бывшего арендатора еще не зарегистрировано, то до регистрации перехода права собственности бывший арендатор должен компенсировать расходы по уплате земельного налога.

Однако может быть и так, что бывший собственник — публично-правовое образование, которое по закону не платит налог. В этом случае арендная плата начисляется до момента перехода на бывшего арендатора права собственности.

Закон для ИЗУ

Принятие федерального закона №246 об искусственных земельных участках (ИЗУ), созданных на водных объектах, избавило девелоперов от некоторой головной боли, полагает Евгений Гук, старший юрист, руководитель юридической практики PwC в Санкт-Петербурге. Впервые создание ИЗУ, так распространное в Петербурге, получило правовое регулирование. Согласно новому закону, ИЗУ создаются только на федеральных водных объектах. Впрочем, почти все водные объекты, за исключением некоторых прудов и карьеров, являются федеральной собственностью. Искусственный участок может быть как приращением к береговой территории, так и островом. Создать его можно только с целью строительства зданий или сооружений.

Евгений Гук обратил внимание на правовую статус ИЗУ: он является сооружением до введения в эксплуатацию, после чего получает статус земельного участка. Как следствие, ИЗУ появляется в гражданском обороте, на него начинают распространяться нормы Градостроительного кодекса.

По словам Евгения Гука, закон сформировал понятный механизм создания ИЗУ, установил жесткие сроки для принятия решений со стороны органов государственной власти, а также определил скатый перечень документов, которые инвестор должен предоставить. Кроме того, закон избавил операторов проектов от головной боли, которая связана с переводом земель из одной категории в другую. Теперь это происходит автоматически с момента эксплуатации.

Закон также позволил экономить время на стадии регистрации прав на участки и объекты, которые на нем построены, подчеркивает Евгений Гук. Разрешения на ввод в эксплуатацию ИЗУ и расположенный на нем объект теперь выдаются одновременно.

Закон также позволил экономить время на стадии регистрации прав на участки и объекты, которые на нем построены, подчеркивает Евгений Гук. Разрешения на ввод в эксплуатацию ИЗУ и расположенный на нем объект теперь выдаются одновременно.

Закон также позволил экономить время на стадии регистрации прав на участки и объекты, которые на нем построены, подчеркивает Евгений Гук. Разрешения на ввод в эксплуатацию ИЗУ и расположенный на нем объект теперь выдаются одновременно.

Карты в руках государства

Федеральный закон №427, принятый в конце 2011 года, внес значимые изменения в закон о введении в действие Земельного кодекса и закон об инвестиционной деятельности, говорит Ирина Те, юрист группы PwC по предоставлению юридических услуг по сделкам с недвижимостью.

Закон разрешил органам власти Москвы и Санкт-Петербурга в одностороннем внесудебном порядке расторгать договоры аренды государственных и муниципальных земельных участков и инвестиционные договоры по строительству и реконструкции объектов на таких земельных участках. Это относится только к договорам, заключенным до 1 января 2011 года. Их можно расторгать в случае существенного нарушения условий, под которым понимается несоблюдение сроков строительства, а также в случае существенного изменения обстоятельств, из которых стороны исходили

при заключении договоров. Договор считается расторгнутым по истечении месяца с момента направления органом власти уведомления о расторжении.

Инвестиционное похолодание

Постановление пленума ВАС №54, которое было принято в июле прошлого года, существенно меняет судебную практику по разрешению споров застройщиков и инвесторов. При этом, как заметила юрист группы PwC по предоставлению юридических услуг по сделкам с недвижимостью Мария Невзорова, с формальной точки зрения документ не порождает новых правовых норм, а является толкованием действующего законодательства.

Ранее инвестор приобретал первоначальное право собственности на определенную долю построенного объекта. Теперь инвестиционный договор утратил свой особый статус и фактически превратился в договор купли-продажи. Инвестор может потребовать передачи объекта только после того, как застройщик зарегистрирует свое право собственности. В случае споров инвестор сможет подать иск о передаче объекта, но для его удовлетворения потребуются регистрация прав застройщика, а принудить к ней нельзя.

В этом случае инвестор может подать иск о взыскании денежных средств, однако первоочередной целью для инвестора является получение объекта финансирования в собственности. Поэтому постановление может снизить интерес инвесторов к рынку строящейся недвижимости.

Впрочем, в декабре прошлого года были приняты поправки в закон об инвестиционной деятельности, которые вывели часть инвестдоговоров из-под действия постановления. Речь идет о тех договорах, которые были заключены с публичным субъектом до 1 января 2011 года в отношении строительства объектов на территории государственных или муниципальных участков за счет внебюджетных средств. Таким образом, для одних и тех же ситуаций созданы разные правовые последствия.

По словам менеджера налоговой практики PwC Натальи Коротяевой, постановление ВАС не затрагивает налогов, а только дает оценку юридической природе инвестиционного договора. Чтобы оценить налоговые последствия того или иного инвестиционного договора, и ранее приходилось анализировать его юридическую природу. Теперь судам предложено классифицировать инвестиционные договоры в соответствии с видами договоров, описанными в Гражданском кодексе, поэтому налоговые последствия такой квалификации следует оценивать в каждом конкретном случае. В частности, инвестиционный договор может быть квалифицирован как договор подряда, простого товарищества, купли-продажи и как агентский.

КРИСТИНА НАУМОВА

Возвращение в тихую гавань

инвестиции

(Окончание. Начало на стр. 13) Согласно отчету компании CBRE, инвестиции в европейскую торговую недвижимость выросли до €9,4 млрд в четвертом квартале 2011 года, за год этот показатель достиг €37,2 млрд. Константин Лысенко, директор из отдела инвестиционных услуг «CBRE Россия», отмечает: «Если в 2009–2010 годах инвестиции в торговую недвижимость были непропорционально мало представлены в России, то сейчас ситуация быстро меняется в лучшую сторону. Качественные проекты в торговой недвижимости привлекают инвесторов возможностями активного управления, потенциалом к росту арендных ставок и тем, что традиционно выступают инструментом защиты от инфляции. С другой стороны, подобные объекты значительно более сложны с точки зрения анализа и зачастую находятся в руках владельцев или долгосрочных инвесторов, не желающих выводить их на рынок. Как показывает пример недавних сделок, еще один вызов, который представляют собой проекты в сфере торговой недвижимости, заключается в их объемах. Классическим инвесторам непросто переварить сделку на сумму более миллиарда долларов. Тем не менее завершение недавно приобретение торгового комплекса «Галерея» в Санкт-Петербурге является хорошим примером успешного вложения в торговую недвижимость».

По данным Colliers International, по итогам 2011 года общий объем закрытых сделок купли-продажи объектов коммерческой недвижимости в Петербурге, включая покупку участков под жилищную застройку, составил около \$2,3 млрд и превысил более чем вдвое показатели 2007–2008 годов (\$980 и \$930 соответственно) и в пять раз — показатель предыдущего 2010 года.

Самым динамичным сектором по итогам года стал сегмент торговой недвижимости: 70% от общего объема инвестиций составили сделки купли-продажи торговых активов (в большинстве своем действующих объектов, генерирующих доход). Самой крупной сделкой 2011 года как на рынке коммерческой недвижимости Петербурга, так и России в целом стала покупка американским фондом Morgan Stanley Real Estate Fund торговоразвлекательного центра «Галерея» у холдинга Meridian Capital за \$1,1 млрд. Ставка капитализации в этой сделке оценивается в 9%.

Также к знаковым событиям 2011 года следует отнести покупку компанией Fort Group портфеля недвижимости компании «Макромир», включающего в себя все действующие и перспективные торговые центры «Макро-

мира» в Санкт-Петербурге общей площадью 260 тыс. кв. м. Кроме того, в третьем квартале 2011 года был продан торговый центр «Пассаж» на Невском проспекте. Сумма транзакции оценивается в \$80 млн. Продавцом выступил банк ВТБ, покупателем — компания Jensen Group.

«Доля сделок с офисной недвижимостью составила около 6 процентов. В основном это покупки для собственных нужд. С инвестиционными целями была совершена покупка офисного центра «Аэроплаза» площадью 33 тыс. кв. м компанией ЗАО «ПАН» в деловой зоне аэропорта Пулково», — рассказывают сотрудники Colliers International.

По итогам 2011 года был отмечен рост цен на действующие активы, приносящие арендный доход (офисные и торговые центры). Так, ставки капитализации на высококачественные активы класса А достигли докризисного уровня и были зафиксированы в диапазоне 9–10%, для класса В — 10,5–12%. Оценочные значения ставок капитализации для складских объектов недвижимости класса А — 10–11%, для класса В — 11–13%.

В течение 2011 года сохранялся устойчивый спрос на проекты в сфере жилищного девелопмента. Сделки по приобретению земельных участков на различной стадии готовности под жилищное строительство составили 24% от всего объема инвестиционных сделок за период. В числе застройщиков, активно пополнявших свой земельный банк в 2011 году, можно отметить такие компании, как ГК «Эталон», Setl City, холдинг RBI, ГК ЦДС, ЗАО «ЮИТ Лентек». Стоимости земли в стоимости квадратного метра

будущих улучшений (продаваемых жилых площадей) многоэтажного жилья эконом- и комфорт-классов на начало 2012 года находится в диапазоне \$200–800 за кв. м (в среднем по городу — \$400 за кв. м).

Поддавливающее большинство сделок (около 90% по числу транзакций) происходило с участием локальных инвесторов. Однако по объему совершенных операций в денежном выражении около 55% было инвестировано иностранными игроками.

«Несмотря на волатильность европейской и американской экономик и возможные проблемы на мировом фондовом рынке, мы прогнозируем продолжение трендов 2011 года. Активность инвесторов сохранится в сфере жилищного девелопмента и объектов коммерческой недвижимости, генерирующих стабильный денежный поток, — это действующие бизнес-центры с удачным месторасположением, а также торговые центры с успешной концепцией. В 2012 году ожидается выход на рынок Петербурга ранее не представленных профессиональных западных девелоперов, в частности, в сегменте гостиничной недвижимости. Условия банковского финансирования становятся более гибкими. Большинство крупных банков готовы кредитовать строительные проекты, но реально доступными остаются кредитование под залог и рефинансирование. При этом сроки кредитования не превышают 3–5 лет. Ставки кредитования находятся на уровне 10–15 процентов в рублях и 7–12 процентов в валюте», — подводят итог в Colliers International.

РОМАН РУСАКОВ, ВАЛЕРИЙ ТРИБАНОВ



ForexClub

Начни на www.forexclub.ru

Запись на бизнес-семинар:
+7 (812) 449-69-00

ул. Марата, д. 69-71 литер «А»
Бизнес-центр «Renaissance Plaza»

Искусство находить решения

Интеграция связи для Вашего бизнеса

(812) 329 4444
www.smart.spb.ru

smart
telecom

