XIII ПЕТЕРБУРГСКИЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ ЮРИДИЧЕСКИЙ ФОРУМ

РОСКОНГРЕСС
Пространство доверия

МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

80 ПОБЕДА!

«Особенности гражданско-правового регулирования земельных отношений в сфере строительства (на примере города Москвы)»

Гдлян Анджела Тельмановна,

Заместитель руководителя Департамента городского имущества г. Москвы, статс-секретарь

LEGALFORUM.INFO

Предоставление земельных участков для строительства

МАИП

278 проектов

14,7 млрд руб.

2022 | **89 проектов**

2023 | **76 проектов**

2024 | **113 проектов**

СМЕНА ЦЕЛИ

651 проект

117,6 млрд руб.

2022 | **198 проектов**

2023 | **197 проектов**

2024 | **256 проектов**

ТОРГИ

63 проекта

1,5 млрд руб.

2022 | **22 проекта**

2023 | **16 проектов**

2024 | **25 проектов**

ЗАВЕРШЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

32 проекта

0,5 млрд руб.

2022 | **14 проектов**

2023 | **4 проекта**

2024 | **14 проектов**

СТРУКТУРА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ

С 2016 ГОДА ВЫДЕЛИЛИ ЗЕМЛЮ В РАМКАХ МАИП

554 з/у

1 162 га

13 **млн кв. м**
общая площадь объектов,
из них 9 млн кв. м оформлены
в 2022-2025 гг., в том числе:

Социальные объекты
(детские сады, школы,
учреждения медицины)
• **119** участков • **152** га

Спортивные объекты
(ФОКи и иные
спортивные объекты)
• **58** участков • **121** га

Объекты инфраструктуры
• **161** участок • **303** га

МФК
• **111** участков • **196** га

Научные и производственные предприятия
• **105** участков • **390** га

СЕГОДНЯ РЕАЛИЗУЮТСЯ

334 МаИП
• **820** га • **9** млн кв. м

Проект международной академии
хоккея Александра Овечкина

ЗАВЕРШЕНА РЕАЛИЗАЦИЯ

220 МаИП
• **342** га • **4** млн кв. м

Ледовый дворец
в Мнёвниковской пойме

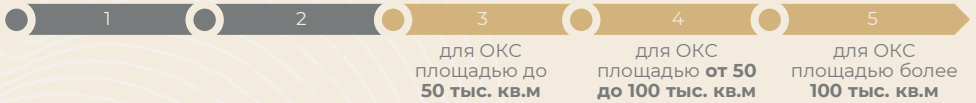
Мониторинг исполнения обязательств по строительству объектов в рамках МАИП

МЕХАНИЗМЫ КОНТРОЛЯ

- Мониторинг этапов строительства
- Штрафы в размере 1,5% от расчетной кадастровой стоимости за любые нарушения обязательств
- Возможность расторжения договора аренды **в одностороннем внесудебном порядке**

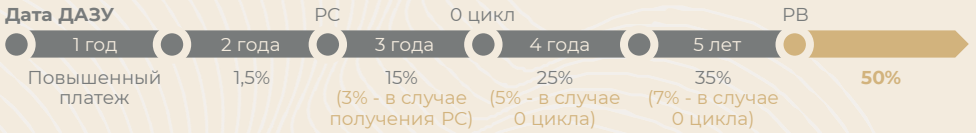
ПРЕДЕЛЬНЫЙ СРОК ДОГОВОРА – ИНСТРУМЕНТ БОРЬБЫ С ДОЛГОСТРОЕМ

ППМ № 273-ПП установлены сроки договора в зависимости от ТЭП (для проектов по строительству более 1 млн. кв.м – 10 лет)



УМЕНЬШЕНИЕ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ – ИНСТРУМЕНТ СТИМУЛИРОВАНИЯ

Сроки строительства и арендная плата на примере 5-летнего договора



ЗАПРЕТЫ, УСТАНОВЛЕННЫЕ В ДОГОВОРЕ

- по передаче в субаренду и переуступке прав по договору
- по внесению права аренды в качестве вклада в уставный капитал иной организации (без согласия города)
- по строительству и продаже апартаментов (помещений для временного проживания) без разрешительной документации (штраф и привлечение к уголовной ответственности)

Департаментом утверждена типовая форма договора аренды, предусматривающая обязательства арендаторов по предоставлению **безотзывной банковской гарантии в течение 6 мес.** с даты гос. регистрации договора

БГ ОБЕСПЕЧИВАЕТ:

- внесение арендной платы
- соблюдение сроков строительства
- уплату штрафов
- иные обязательства

Размер БГ = **АП за 1-й год (повышенный платеж)** + **АП за 2-й год**

1 РУБЛЬ В ГОД

Льготная ставка для промышленных МАИП

Судебная работа (денежные и инвест. споры)

ВЗЫСКАНИЯ

ШТРАФЫ ПО ДАЗУ

Определение ВС РФ от 04.09.2023 № 305-ЭС23-15125

Типовым ДАЗУ предусмотрены штрафы за нарушение сроков строительства

Особенности применения:

- *Штраф за каждые 6 мес. нарушения*
- *Штраф за каждый этап строительства*

385 млн руб.
взыскано штрафов за последние 3 года

9,1 млрд руб.
оплачено штрафов вне судов за последние 3 года

НЕОСНОВАТЕЛЬНОЕ ОБОГАЩЕНИЕ

Постановление АС МО от 16.10.2023 № Ф05-24562/2023

В отсутствие ДАЗУ собственники ОНС обязаны вносить плату за фактическое занятие земельных участков объектами долгостроя

Особенности применения:

- *Ставка платы как при эксплуатации*
- *Если ЗУ не сформирован – взыскание по пятну застройки*

1,3 млрд руб.
взыскано за последние 3 года

392 млн руб.
оплачено вне судов за последние 3 года

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СПОРЫ / БАНКРОТСТВО

ПРИЗНАНИЕ ПРАВ ГОРОДА НА ОБЪЕКТЫ

Определение ВС РФ от 27.02.2024 № 305-ЭС23-22657

Распределение имущества по ИК осуществляется на основании акта реализации проекта

Особенности применения:

- *Доля города может быть компенсирована деньгами*
- *Предъявление одновременно требований о взыскании задолженности и о подписании акта*

93,8 тыс. кв.м
обращено в собственность города за последние 5 лет

21,6 млрд руб.
взыскано за неполученную долю города за последние 5 лет

ЗАМЕНА ДОЛЬЩИКОВ НА ГОРОД В БАНКРОТСТВЕ

Постановление 9ААС от 09.03.2023 № 09АП-90470/2023

В соответствии с законом о банкротстве город вправе предоставить гражданину жилье в обмен на право требования к застройщику-банкроту

Особенности применения:

- *Заключение договора цессии с дольщиком*
- *Наличие у города свободного жилья*

Судебная работа (расторжение договоров)

РАСТОРЖЕНИЕ ДАЗУ В СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ

НАРУШЕНИЯ

Определение ВС РФ от 09.01.2024 № 305-ЭС23-26044

ДАЗУ может быть расторгнут в судебном порядке в связи с существенным нарушением его условий

43 ДАЗУ расторгнуто за последние 5 лет

29,5 га

Особенности применения:

- *Долги по аренде более 2-х кварталов подряд*
- *Неосвоение участка для целей строительства более 3-х лет*

НЕВОЗМОЖНОСТЬ ИСПОЛНЕНИЯ

Определение ВС РФ от 01.10.2024 № 305-ЭС24-16253

ДАЗУ подлежит прекращению при невозможности исполнения (в т.ч. при принятии нормативных актов)

4 ДАЗУ прекращено за последние 5 лет

1,3 га

Особенности применения:

- *Установление «нулевых» параметров застройки участка в ПЗЗ*
- *«Нулевые» параметры не позволяют осуществлять строительство*

РАСТОРЖЕНИЕ ДАЗУ УВЕДОМЛЕНИЯМИ

ИСТЕЧЕНИЕ СРОКА ДЕЙСТВИЯ ДАЗУ

Определение ВС РФ от 08.07.2024 № 305-ЭС24-9934

ДАЗУ может быть расторгнут уведомлением на основании ст. 610 ГК РФ после истечения срока его действия

Особенности применения:

- *Не требуется обосновывать причины отказ от ДАЗУ*
- *ДАЗУ считается расторгнутым через 3 мес.*

280 ДАЗУ расторгнуто увед. за последние 5 лет

- 5 из них оспаривалось в судах
- 5 (100%) признано законными

150,3 га

137-ФЗ (НЕОСВОЕНИЕ)

Определение ВС РФ от 19.12.2024 № 305-ЭС24-21666

Заключенный до 2011 ДАЗУ может быть расторгнут уведомлением в связи с неосвоением участка

Особенности применения:

- *Неосвоение участка в срок по ДАЗУ (готовность менее 40%), либо неполучение РС в течение 5 лет*

68 ДАЗУ расторгнуто увед. за последние 5 лет

- 17 из них оспаривалось в судах
- 15 (88%) признано законными

80,7 га

НАРУШЕНИЯ (ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ)

Новая практика 2024-2025, до н.в. уведомления не оспаривались

ДАЗУ может быть расторгнут в одностороннем порядке в связи с нарушениями в случаях, предусмотренных непосредственно в ДАЗУ

30 ДАЗУ расторгнуто увед. за последние 5 лет

33,4 га

Судебная работа (изъятие / снос долгостроя)

ИЗЪЯТИЕ ДОЛГОСТРОЯ

ИЗЪЯТИЕ НА ТОРГАХ (СТ. 239.1 ГК РФ) И ДЛЯ КРТ (СТ. 56.12 ЗК РФ)

Решение АСГМ от 16.05.2022 № А40-46954/2022

Постановление 9ААС от 28.08.2024 № А40-275193/2023

ОНС может быть изъят у собственника на публичных торгах после прекращения ДАЗУ

Условия применения:

- *Участок в гос. собственности*
- *ДАЗУ заключен на торгах после 01.03.2015*
- *Действие ДАЗУ прекращено*

ОНС также может быть изъят у собственника для целей реализации КРТ

Условия применения:

- *Изъятие осуществляется для КРТ*
- *ППТ не требуется*

5 объектов
изъято в рамках данных процедур за последние 5 лет

57,6 тыс. кв. м
всего изъято за последние 5 лет

СНОС ОБЪЕКТОВ ДОЛГОСТРОЯ

СНОС ПО УГРОЗЕ

Определение ВС РФ от 27.12.2024 № 305-ЭС24-22181

ОНС может быть снесен по решению суда в случае наличия угрозы жизни/здоровью

Особенности применения:

- *Объект в аварийном состоянии*
- *Доступ на аварийный объект не ограничен*

36 решений
о сносе за последние 5 лет

24,8 тыс. кв. м
под снос по решениям судов за последние 5 лет

СНОС САМОСТРОЯ

Определение ВС РФ от 18.03.2024 № 305-ЭС23-21208

Объект может быть снесен по решению суда как самострой, если:

- *Объект создан без разрешения*
- *Объект создан на участке, не предоставленном для строительства / ВРИ участка не допускает строительства данного Объекта*

1 250 решений
о сносе за последние 5 лет

958 тыс. кв. м
под снос по решениям судов за последние 5 лет