

ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ КЛИЕНТОВ

ИТОГИ 2024 И ТЕНДЕНЦИИ 2025 - ИНОСТРАННЫЙ БИЗНЕС. НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО. СУДЫ И МЕЖДУНАРОДНЫЙ АРБИТРАЖ

В настоящем Информационном письме мы рассмотрим важнейшее регулирование бизнеса, которое было принято в России в 2024 году, и новеллы, с которых начался 2025 год. Мы сосредоточимся на новых рисках, в первую очередь в сфере недвижимости и строительства, о которых бизнес должен знать, осуществляя деятельность в России.

Далее будут рассмотрены отдельные ключевые новеллы регулирования в сфере законодательства и актуальной судебной практики:

- Регулирование иностранного бизнеса: продление ограничений (**раздел 1**);
- Земельные споры: тенденции практики в защиту застройщиков (**раздел 2**);
- Сделки с недвижимостью: новые правовые риски (**раздел 3**);
- Строительные споры: новеллы судебной практики в сфере доказывания (**раздел 4**);
- Суды и арбитраж: рост пошлин и новые ограничения международного арбитража (**раздел 5**).

1. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНОСТРАННОГО БИЗНЕСА: ПРОДЛЕНИЕ ОГРАНИЧЕНИЙ

1.1. ПРОДЛЕНИЕ ОГРАНИЧЕНИЙ В ОТНОШЕНИИ ИНОСТРАННОГО БИЗНЕСА ИЗ «НЕДРУЖЕСТВЕННЫХ» ЮРИСДИКЦИЙ

В законодательстве и судебной практике третий год уточняются и обновляются ограничения и запреты, связанные с подсанкционным законодательством и деятельностью иностранных компаний из тех государств, которые признаны Правительством РФ «недружественными». В частности, актуальными остаются следующие ограничения, сроки действия которых продлены на 2025 год:

- На 2025 год продлены сроки действия ограничений в отношении корпоративных прав иностранных компаний из «недружественных» юрисдикций: ограничения касаются выплаты дивидендов и осуществления права голосования в органах управления,
- Расширен перечень принадлежащих иностранным лицам ценных бумаг, а также долей в уставных капиталах российских компаний, в отношении которых введено временное управление со стороны Росимущества,
- С 1 января 2025 г. вводится запрет на использование средств защиты информации, странами происхождения которых являются иностранные государства из «недружественных» юрисдикций,
- В 2025 году Банк России совместно с Минфином выпустили разъяснение, в каком объеме эмитенты вправе не раскрывать информацию на рынке ценных бумаг, чтобы не попасть под новые санкции.

1.2. ОГРАНИЧЕНИЯ НА СДЕЛКИ С УЧАСТИЕМ ИНОСТРАННЫХ ЛИЦ

На сегодняшний день остается актуальным требование использования специального счета типа «С» и согласования с Правительственной комиссией многих видов сделок, по которым контрагентом резидента РФ является лицо из «недружественного» государства. Кроме того, на недавнем заседании подкомиссии Правительственной комиссии было принято решение о необходимости получения разрешения Президента РФ на сделки с акциями и долями, рыночная стоимость которых превышает 50 млрд. рублей. Согласование должно быть получено строго до заключения сделки, а неполучение согласования может повлечь недействительность сделки и возврат всего полученного.

При этом на текущий момент на рассмотрении Правительства РФ находится законопроект, дополняющий КоАП новой статьей: «Несоблюдение мер воздействия (противодействия), направленных на обеспечение финансовой стабильности РФ». Данная статья предусматривает ответственность за сделки или операции, которые нарушают запреты, установленные антисанкционным законодательством – за подобные нарушения для ИП и юридических лиц планируется установить штрафы в размере от 20 до 40% суммы сделки.

1.3. ВОЗМОЖНОСТЬ БАНКРОТСТВ ИНОСТРАННЫХ КОМПАНИЙ В РОССИИ

Одним из ключевых кейсов Верховного Суда за 2024 год стало [дело](#), где была признана возможность российских судов рассматривать споры о банкротстве иностранных лиц при наличии тесной связи спора в России. Такие дела смогут рассматриваться на территории России, а не за рубежом. При этом возможны две модели рассмотрения дела: введение основного банкротного производства российским судом в отношении иностранной компании в целом или открытие в России вторичного производства по делу о трансграничном банкротстве в отношении только тех активов иностранного лица, которые находятся в России.

2. ЗЕМЕЛЬНЫЕ СПОРЫ: ТЕНДЕНЦИИ ПРАКТИКИ В ЗАЩИТУ ЗАСТРОЙЩИКОВ

2.1. ДОБРОСОВЕСТНОЕ ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРАВА АРЕНДЫ

В одном из своих ключевых кейсов по земельным вопросам за 2024 год Верховный Суд РФ [признал возможным](#) приобретение добросовестными застройщиком права строительной аренды от неуправомоченного лица. Если застройщик добросовестно заблуждался – то даже если первоначальный арендатор не имел права уступать аренду другому лицу, такая аренда все равно будет считаться возникшей, а возведенные на такой арендованной земле постройки не будут считаться самовольными.

В рассмотренном деле в рамках льготной процедуры гражданин-инвалид получил участок с правом аренды под строительство, однако впоследствии передал это право третьему лицу, не имеющему соответствующей льготы. Сделку оспорила прокуратура. Однако Верховный Суд указал, что поскольку застройщик согласовал с местными властями строительство на данном участке здания, то последующая ссылка прокуратуры на недействительность такой аренды и требование снести построенное здание неосновательна: правомерные ожидания застройщика должны быть защищены, а строительная аренда – сохранена в силе.

2.2. ОГРАНИЧЕНИЯ ПО ВЫКУПАЕМОЙ ПЛОЩАДИ УЧАСТКА И ЕГО НАЗНАЧЕНИЮ

В [Обзоре судебной практики](#) ВС РФ ввел ограничения на право выкупа публичных земельных участков без торгов собственником расположенной на них недвижимости. Во-первых, суд указал на важность учета площади выкупаемой земли – если она существенно превышает площадь построенного здания, то такая приватизация недопустима. Кроме того, важно учитывать и её функциональное назначение – право на выкуп земельного участка без проведения торгов должно блокироваться, когда его вид разрешенного использования не соотносится с видом расположенной на нем недвижимости.

2.3. ВАЖНОСТЬ ИЗМЕНЕНИЯ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДО НАЧАЛА СТРОИТЕЛЬСТВА

В судебной практике [продолжает закрепляться тренд](#) на недопустимость сознательного игнорирования застройщиками градостроительных ограничений. В одном из дел Верховного Суда предприниматель без получения разрешения на строительство сначала построил блокированные жилые дома на землях сельхозназначения, а потом захотел их продать. В конечном итоге суды встали на сторону местных властей, которые потребовали сноса таких самовольных построек, несмотря на то что дома не были опасны для жизни и здоровья. По мнению судов, предприниматель даже не попытался изменить вид разрешенного использования и получить разрешение на строительство, а значит, он является недобросовестным и его интересы не подлежат защите.

3. СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ: НОВЫЕ ПРАВОВЫЕ РИСКИ

3.1. НЕПРИМЕНЕНИЕ СРОКОВ ДАВНОСТИ К ИЗЪЯТИЮ ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ КОРРУПЦИОННЫХ ДЕЛ

В конце 2024 года Конституционный Суд [занял позицию](#) о неприменимости установленных гражданским законом сроков давности к искам Генпрокуратуры об изъятии имущества, полученного чиновниками в результате коррупционных нарушений. Ранее Верховный Суд считал возможным ограничение таких исков со ссылкой на пропуск срока исковой давности. Однако вопрос дошел до КС, который поддержал в этом вопросе Генпрокуратуру – такие сроки сейчас не закреплены, но могут быть установлены в дальнейшем отдельным законом и при этом должны быть существенно более длительными, что действующий трехлетний срок исковой давности.

Кроме того, КС указал, что изъято без ограничения по срокам может быть не только приобретенное имущество, но и имущество, в которое оно впоследствии было преобразовано, то есть фактически ввел *tracing* коррупционных активов. При этом такое изъятие может быть ограничено добросовестностью приобретателя, а стандарт проверки такой добросовестности должен анализироваться судами в каждом конкретном случае.

3.2. НЕСОБЛЮДЕНИЕ КОНТРСАНКЦИОННОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА МОЖЕТ ПРИВЕСТИ К ПРИЗНАНИЮ ВСЕЙ СДЕЛКИ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ

В одном из судебных дел реализовался риск признания всей сделки недействительной, если стороны не соблюли контрсанкционное законодательство при ее совершении. Так, дочернее общество со 100-процентным иностранным участием продало ремонтно-техническую базу российскому покупателю. Однако стороны сделали это как без получения разрешения Правительственной комиссии, так и без использования специального счета типа «С» для проведения расчетов. В конечном итоге суды не учли даже последующее обращение сторон к Правительственной комиссии – такое разрешение должно было быть получено до заключения сделки, а если его не было – вся сделка признается недействительной и активы должны быть возвращены.

3.3. ИЗМЕНЕНИЯ В КВАЛИФИКАЦИИ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ КАК КРУПНЫХ СДЕЛОК

Верховный Суд резко изменил свою практику по признанию сделок с недвижимостью крупными сделками. В силу закона крупной считается сделка, которая отвечает одновременно двум критериям: качественному (т.е. существенно влияет на деятельность общества) и количественному (превышает 25% балансовой стоимости активов компании). Однако Верховный Суд посчитал, что даже если цена недвижимости не превышает 25% стоимости активов общества, то сделка по ее отчуждению всё равно может быть признана крупной, если в наличии качественный критерий. Например, когда отчуждение имущества привело к невозможности дальнейшего получения прибыли с использованием данного имущества – в частности, ввиду передачи готового к эксплуатации фитнес-центра стоимостью 10% от активов общества другому лицу.

4. СТРОИТЕЛЬНЫЕ СПОРЫ: НОВЕЛЛЫ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ В СФЕРЕ ДОКАЗЫВАНИЯ

4.1. ПОВЫШЕНИЕ СТАНДАРТОВ ДОКАЗЫВАНИЯ ПО СТРОИТЕЛЬНЫМ СПОРАМ

В судебной практике постепенно закрепляется подход, согласно которому односторонний акт приемки сам по себе еще не подтверждает факт выполнения работ подрядчиком. Так, если между сторонами имеется спор о том, выполнялся ли вообще какой-либо этап работ, то ссылка подрядчика только на односторонний акт недостаточна. Даже если весь объект был построен и сдан – Верховный Суд отмечает необходимость анализа всей исполнительной документации, которая должна оформляться в отношении отдельных работ, а также указывает на необходимость проведения в случае спора судебной экспертизы.

4.2. УЧЕТ ВИНЫ ОБЕИХ СТОРОН ПРИ ПРОСРОЧКЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Верховный Суд в одном из своих решений закрепил подход, согласно которому подрядчик не обязан уплачивать установленную в договоре неустойку, если просрочка вызвана действиями самого заказчика. Поскольку неустойка является мерой ответственности, то в случае, если заказчик задерживает выдачу проектной документации и не дает подрядчику необходимые для выполнения работ документы, то такой подрядчик не просто имеет право на снижение размера неустойки, а должен полностью освободиться от её уплаты.

4.3. НЕОБХОДИМОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СУДЬБЫ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ

Верховный Суд поставил точку в целой серии судебных дел, начавшихся в 2022 году. В этих делах суды сначала отказали властям в сносе самовольных построек, а потом отказали застройщику – уже в признании на постройки права собственности. Однако Верховный Суд указал, что такая ситуация создает вечную подвешенность – постройка и не сносится, но и не поступает в оборот. В связи с этим ВС сделал вывод, что если есть решение об отказе в сносе постройки, то отказ признавать на нее право собственности создает дисбаланс между публичным и частным интересом, нарушает устойчивость хозяйственного оборота – в случае уже имеющегося отказа в сносе, такая самовольная постройка должна быть легализована.

5. СУДЫ И АРБИТРАЖ: РОСТ ПОШЛИН И НОВЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ МЕЖДУНАРОДНОГО АРБИТРАЖА

5.1. ВОЗМОЖНОСТЬ РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ О НЕДВИЖИМОСТИ В НЕГОСУДАРСТВЕННЫХ СУДАХ

В своем Обзоре судебной практики ВС РФ в очередной раз указал, что споры о недвижимости могут рассматриваться третейскими судами. Тот факт, что такие права требуют государственной регистрации и могут влиять на права третьих лиц, еще не означает их неарбитрабельности и противоречия публичному порядку. В случае же если стороны используют третейскую процедуру для недобросовестного обхода закона, то пострадавшие третьи лица всегда могут обратиться в государственный суд с иском о непризнании такого третейского решения или отказе в его исполнении.

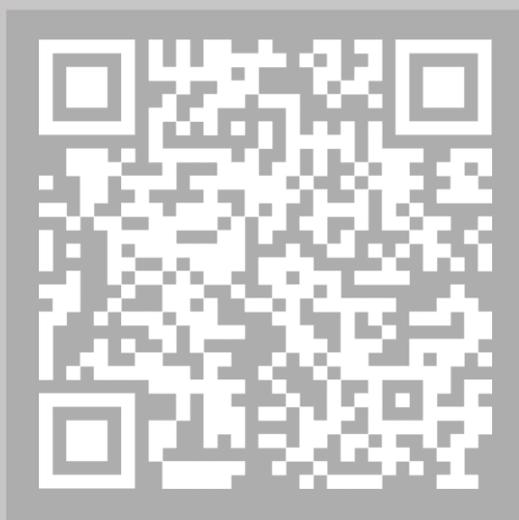
5.2. АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ С ВЫБОРОМ СТОРОНАМИ ИНОСТРАННЫХ ЮРИСДИКЦИЙ ДЛЯ РЕШЕНИЯ СПОРОВ В МЕЖДУНАРОДНОМ АРБИТРАЖЕ

В судебной практике постепенно формируется тенденция по игнорированию арбитражных оговорок сторон в пользу признания исключительной компетенции российских судов по спорам с иностранным элементом. Так, российские суды признают за собой исключительную компетенцию, если есть основания сомневаться в беспристрастности иностранных арбитров, если с учетом издержек и затруднительности уплаты арбитражного сбора обращение в иностранный суд неразумно, или же если такое обращение является попыткой обхода санкций. В связи с этим сторонам арбитражных оговорок рекомендуется согласовывать нейтральные юрисдикции для рассмотрения споров.

5.3. НОВЫЙ ПАКЕТ ЗАПАДНЫХ САНКЦИЙ, НЕ ПРИЗНАЮЩИЙ РОССИЙСКИЕ АНТИИСКОВЫЕ ЗАПРЕТЫ

Вместе с тем западные санкции борются с данной тенденцией. Недавно принятый Евросоюзом 15-й пакет санкций ввел новое правило, которое запрещает признавать и приводить в исполнение судебные решения российских судов, которые признали за собой исключительную компетенцию вопреки ранее согласованной сторонами арбитражной оговорке. Как указывает ЕС, такая практика направлена против европейских компаний, которые в спорах с участием российских контрагентов вынуждены обращаться только в российские государственные суды, а в случае нарушения такого правила им выписываются непропорционально высокие штрафы.

Sirota & Partners



Актуальные новости в сфере недвижимости
и строительства, обзоры судебной практики
и изменений законодательства доступны
в нашем Telegram-канале