

ТОП-10 событий 2021, которые изменили юридическую жизнь

*Dentons St. Petersburg
Real Estate and Construction Team*

Второй «пандемический»
2021 год





2021



2021

大成 DENTONS



2021



Дорогие друзья!



Зима 2021 года радует нас звонким морозцем и хрустящим под ногами снегом. В празднично украшенном городе воцарилась волшебная предновогодняя атмосфера.

Кажется, что пандемия отступает, и жизнь налаживается 😊

Мы все соскучились по временам, когда работа кипела дни и даже ночи напролет, а результат с лихвой оправдывал усилия. Пусть же новый 2022 год, который пройдет под знаком Тигра, сделает нас еще сильнее, смелее и амбициознее! А подготовиться к новым вызовам поможет наш обзор последних трендов в области недвижимости и не только. Внутри вас ждет интересный сюрприз!

Желаем вам и вашим близким прекрасных новогодних праздников, здорового и счастливого 2022 года!

Берегите себя!

Искренне ваша,

Команда Dentons

St. Petersburg Real Estate & Construction





Содержание

- 5** ESG – три буквы, определяющие современный бизнес
- 7** Внутригрупповые сделки: налоговые риски «переквалификации»
- 9** Дефицит складов: рождает ли спрос предложение?
- 10** Редевелопмент городской застройки: от реновации к КРТ
- 12** Росреестр: «герой нашего времени»
- 14** ЗОУИТ: обещанного 3 года ждут!
- 16** EPC is the New Black?!
- 18** Промзоны в центре города (и не только): заключительный сезон?
- 20** Нет прохода без QR-кода
- 21** Право в бокале
- 24** Источники

ESG – три буквы, определяющие современный бизнес

Соблюдение принципов ESG (Environmental, Social and Governance), то есть ответственного экологического, социального и корпоративного управления, является сегодня важнейшей глобальной тенденцией, которая неуклонно набирает обороты и в нашей стране. Развитие законодательства и деловой практики во всем мире свидетельствует о том, что компаниям, которые не готовы уделять достаточное внимание ESG-факторам и применять в своей деятельности соответствующие стратегии устойчивого развития, скоро будет весьма сложно (а подчас и просто невозможно) размещать ценные бумаги на биржевых площадках, привлекать кредитное финансирование, участвовать в масштабных проектах (особенно международных) и, в целом, оставаться конкурентоспособными в современных условиях.

ESG-факторы постепенно становятся одними из ключевых показателей и важнейших критериев для инвесторов, акционеров и других «стейкхолдеров», а оценка бизнеса с точки зрения аспектов ESG иногда уже не менее важна, чем традиционный кредитный рейтинг. Появляются ESG-стандарты и правила ведения соответствующей отчетности, различные отраслевые и секторальные «наилучшие практики», методики проверки ESG-рисков и присвоения ESG-рейтингов. Более того, пример многих зарубежных стран (Великобритания, Франция, Германия и др.) показывает, что рекомендации следовать основным принципам ESG неумолимо трансформируются в обязательные требования, за соблюдением которых весьма пристально следят национальные регуляторы, а нарушение директив по вопросам ESG может повлечь за собой довольно серьезные штрафы, репутационные потери и другие негативные последствия.

Крупнейшие корпорации самой разной отраслевой принадлежности, инвестиционные фонды, финансовые институты и банки по всему миру сегодня не только активно разрабатывают и применяют собственные комплексные политики и правила ESG, но и требуют соблюдения основных принципов ESG от своих партнеров, заемщиков, подрядчиков и поставщиков – в том числе, в России. В этой связи одним из очевидных трендов ответственного инвестирования и ведения бизнеса в уходящем году стала практика проведения ESG-аудита контрагентов, в ходе которого проверяется наличие и соблюдение стратегий устойчивого развития с учетом экологических, социальных и управленческих аспектов и оцениваются ESG-риски. В некоторых случаях такие проверки распространяются на всю цепочку поставщиков и подрядчиков контрагентов. Можно сказать, что так называемый «ESG-compliance» фактически становится одним из обязательных условий участия в процедурах закупок и выбора поставщиков международных компаний, заключения крупных внешнеэкономических сделок, размещения ценных бумаг на первоклассных площадках, привлечения проектного и кредитного финансирования.

Ряд ведущих российских компаний, занимающихся промышленным производством, разведкой и добычей полезных ископаемых, розничной торговлей, финансированием, а также работающих в иных отраслях экономики, уже подтвердили свою приверженность принципам ESG и внедряют в своей деятельности стандарты ответственного экологического, социального и корпоративного управления. Очевидно, что в нашей стране началось активное развитие ESG-регулирования. Так, например, в уходящем 2021 году было принято Постановление Правительства РФ № 1587 «Об утверждении критериев проектов устойчивого (в том числе зеленого) развития в Российской Федерации и требований к системе верификации проектов устойчивого (в том числе зеленого) развития в Российской Федерации». Банк России выпустил посвященное ESG информационное письмо № ИН-06-28/49 «О рекомендациях по раскрытию публичными акционерными обществами нефинансовой информации, связанной с деятельностью таких обществ», и банковское сообщество ожидает, что соответствующие рекомендации вскоре станут требованиями.

Процесс разработки и внедрения оптимальной стратегии устойчивого развития, охватывающей самые актуальные аспекты ESG и учитывающей наилучшие международные практики, включает в себя необходимость комплексного анализа рисков и решения целого ряда вопросов – в частности, юридических. Как правило, это требует привлечения опытных консультантов, которые могут объективно оценить ESG-факторы и предложить эффективные экспертные решения, с учетом применимых норм законодательства, специфики и географии деятельности и иных индивидуальных особенностей компании.

Мы в Dentons всегда уделяли серьезное внимание вопросам экологической и социальной ответственности, а также корпоративного управления и сегодня успешно помогаем клиентам во многих юрисдикциях соблюдать принципы ESG при ведении бизнеса. Мы создали специализированный информационный ресурс ([Dentons - ESG: Global Solutions](#)), где вы можете найти полезные практические советы по вопросам ESG и устойчивого развития, новости о развитии правового регулирования в разных странах и сведения о нашей международной практике в области ESG.

Внутригрупповые сделки: налоговые риски «переквалификации»

Как показывает наша практика последних лет, компании, реализующие инвестиционные проекты в области строительства и девелопмента, являются объектом пристального внимания налоговых органов. При этом налоговые органы довольно предвзято оценивают внутригрупповые сделки, особенно те, в рамках которых российские компании производят выплаты за рубеж. Поэтому еще на этапе планирования проекта важно проводить анализ возможной квалификации внутригрупповых операций для целей налогового учета, чтобы адекватно оценивать потенциальные налоговые риски и, при необходимости, закладывать их в финансовую модель проекта, а также тщательно работать с документами по сделкам.

Это не значит, что внутригрупповые сделки как таковые находятся под запретом. Однако стоит помнить, что если они приводят к возникновению налоговой экономии, то риск предъявления налоговых претензий весьма высок. На практике спорные вопросы чаще всего возникают в связи с получением внутригрупповых займов и приобретением услуг у аффилированных компаний.

Налоговые органы стремятся переквалифицировать внутригрупповые займы в инвестиции. Если их усилия заканчиваются успехом, они отказывают заемщику в учете расходов на уплату процентов (с последующим доначислением налога на прибыль), а процентные доходы займодавца приравнивают к дивидендам (с последующим доначислением налога у источника).



Поэтому перед предоставлением или получением займов, которые приводят к генерации расходов на уровне России, важно, как минимум, проверить и документально закрепить (1) рыночность условий, на которых предоставляется внутригрупповое заемное финансирование (в частности, адекватность периодов возврата займа и выплат процентов по нему) и (2) обоснованность предоставления / получения займа с точки зрения наличия деловой цели у сторон. В качестве альтернативного варианта финансирования можно рассмотреть предоставление беспроцентного внутригруппового займа, однако, необходимо индивидуально оценивать каждую конкретную ситуацию.

Внимание к внутригрупповым сделкам не ограничивается контролем за займами. Налоговые органы ставят под сомнение выплату вознаграждений за услуги, оказанные аффилированными компаниями. Бизнес уже привык к «классическим» налоговым спорам в этой сфере, например, о том, что российские компании не вправе учитывать расходы по договорам о распределении внутригрупповых расходов (cost-sharing) или договорам, в отношении которых не предоставлено достаточное документальное подтверждение реальности оказания услуг. Однако в последнее время налоговые органы несколько изменили подход – не отрицая реальности оказанных услуг компаниями внутри группы, они переквалифицируют такие услуги, например, в выполнение функций акционера / участника, отказывая заказчикам в учете расходов. В этой связи, также как и в ситуации с займами, важно оценивать и фиксировать (1) рыночность условий сделки и (2) ее обоснованность - в частности, определять, в чем состоит действительная ценность приобретаемых услуг для заказчика.

Налоговые специалисты Dentons имеют значительный опыт сопровождения сделок внутригруппового финансирования и готовы оказать всю необходимую поддержку как на этапе структурирования таких сделок, так и в ходе их реализации.



Дефицит складов: рождает ли спрос предложение?

В последние годы у ритейлеров существенно сократились возможности встречаться с покупателем «лицом к лицу». Когда в связи с распространением COVID-19 в начале 2020 года были введены первые ограничения, бизнесу пришлось в спешке переориентироваться на онлайн-торговлю, и существующие складские объекты быстро заполнились арендаторами. Однако повезло далеко не всем, поскольку рынок складской недвижимости явно оказался не готов к резко возросшему спросу на нее, и многие потенциальные арендаторы до сих пор находятся в поиске.

Но породил ли такой бешеный спрос соответствующее предложение? По данным из открытых источников, например, в Санкт-Петербурге в 2020 году было введено в эксплуатацию на 34% больше складских помещений, чем в 2019 году¹. При этом в первой половине 2021 года аналитики отмечали не слишком высокую активность девелоперов в сфере строительства складской недвижимости². Сегодня, в преддверии 2022 года, речь уже идет о серьезном дефиците складских помещений, однако девелоперы все еще не спешат строить «в рынок», а предпочитают заключать сделки в формате built-to-suit, в результате чего новые объекты заполняются арендаторами еще на этапе строительства³.

Почему так происходит? Вероятно, инвесторы предполагают, что вскоре все ограничения будут сняты, онлайн-торговля потеряет обороты, а склады опустеют. Однако все возрастающий спрос на складские помещения говорит об обратном. За время существования в условиях пандемии бизнес успел оценить все плюсы онлайн-торговли и адаптировать свою деятельность к новым реалиям. И если с вводом ограничений в 2020 году онлайн-торговля для многих казалась вынужденной мерой, то к 2022 году мы подходим с уверенностью в том, что это направление можно и нужно развивать.

Уже сейчас мы можем наблюдать, как земельные участки под складские объекты выкупаются на торгах с многократным превышением цены⁴. Очевидно, что с возрастанием отложенного спроса на складскую недвижимость инвесторы начнут все активнее присматриваться к строительству новых таких объектов. В связи с этим им, в первую очередь, нужно будет проводить тщательную юридическую проверку предназначенных для застройки земельных участков во избежание различных негативных последствий, в том числе риска признания объекта самовольной постройкой или наличия «скрытых» (незарегистрированных) ограничений и обременений земельного участка. Арендаторам не стоит терять бдительность, ведь дефицит складских помещений позволяет арендодателям диктовать «правила игры», и в погоне за «складом своей мечты» можно упустить множество существенных деталей.

В этой ситуации юристы Dentons еще раз напоминают, как важно пользоваться помощью профессионалов при проверке правового статуса приобретаемых активов и потенциальных контрагентов, а также при структурировании сделок.

2021



Редевелопмент городской застройки: от реновации к КРТ

В прошлом обзоре мы уже писали о том, что в ходе реформы ГрК РФ в законодательстве появилась новая концепция – комплексное развитие территорий (КРТ)⁵. Напомним, что КРТ – это комплекс мер по сбалансированному и экономически выгодному обновлению городской застройки, который включает в себя вовлечение земельных участков в оборот и повышение эффективности их использования, увеличение объема жилого фонда, ликвидацию аварийности жилья, реновацию морально устаревших, ветхих построек и их коммуникаций⁶, а также редевелопмент промышленных зон (об этом тренде мы более подробно рассказываем в разделе «Промзоны в центре города (и не только): заключительный сезон?»).

Регулирование большинства аспектов КРТ отдано на региональный уровень, и субъектам РФ необходимо в сжатые сроки разработать механизм реализации проектов КРТ на своих территориях. Настало время перейти от теории к практике!

Всем субъектам РФ было поручено до конца 2021 года подготовить свою нормативную базу и начать реализовывать хотя бы один проект КРТ. На данный момент более чем в 28 субъектах РФ полностью подготовлено региональное законодательство, в остальных же регионах завершаются работы по утверждению порядка определения границ земельных участков для КРТ, параметров разрешенного строительства, критериев включения многоквартирных домов в решение о КРТ, мер поддержки инвесторов⁷. Реализация пилотных проектов КРТ уже запущена в таких субъектах РФ, как Иркутская область, Московская область, г. Москва, а также Тамбовская, Липецкая области и Краснодарский край⁸.



Региональные власти отмечают не только плюсы проектов КРТ, но и препятствия, с которыми они сталкиваются в ходе их реализации: уменьшение количества зон с особыми условиями использования территории для вовлечения в КРТ земельных участков, дорогостоящий снос аварийных объектов (страдает экономика проектов), изъятие земельных участков для ИЖС в целях КРТ⁹.

Одной из наиболее серьезных проблем для КРТ является «жилищный вопрос», в рамках решения которого необходимо не только увеличить жилой фонд более чем на 1,2 миллиарда кв. м по всей стране, но и произвести редевелопмент непригодных для жизни многоквартирных домов. Механизм КРТ допускает снос и расселение как аварийного, так и неаварийного жилья (однако последнего – только с согласия собственников), а также неаварийных домов, в отношении которых установлен значительный износ их конструктивных элементов и инженерно-технических систем¹⁰, в результате чего они находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии и требуют капитального ремонта. Для выявления таких «изношенных» домов Минстрой России определил специальный порядок их признания таковыми и особенности их эксплуатации¹¹.

Государство активно занялось решением проблемы аварийности и изношенности жилья: 20 октября 2021 года вступили в силу новые требования к проведению государственного жилищного контроля, в ходе которого анализируется уровень риска жилья исходя из его состояния¹², а с 1 февраля 2022 года сведения о выявленных аварийных домах будут вноситься в кадастр недвижимости.¹³ При этом процедура установления состояния многоквартирного дома для целей реализации проектов КРТ значительно упростилась. Таким образом, есть все предпосылки для роста количества проектов КРТ в ближайшие годы.



2021

Росреестр – «герой нашего времени»!



В этом году главный регистрирующий орган страны взял очевидный курс на упрощение доступа граждан и организаций к регистрационным процедурам, а также на разъяснение различных градостроительных и земельных вопросов.

Росреестр стал инициатором создания многочисленных электронных сервисов и цифровых ресурсов, главной целью которых является обеспечение пользователям быстрого доступа к достоверной информации об объектах недвижимости и предоставление им возможности в более понятном автоматизированном порядке регистрировать свои права¹⁴. Создание таких ресурсов и сервисов является весьма актуальным, ведь на сегодняшний день информация о недвижимости в существующих источниках зачастую является разрозненной или даже ошибочной, в связи с чем возникают сложности с определением правообладателей объектов, границ земельных участков¹⁵, а процедура регистрации прав нередко заканчивается неудачно из-за недостаточного понимания заявителем ее юридических аспектов. В списке как уже запущенных за последнее время, так и планирующихся инициатив:

- Эксперимент по регистрации жилой недвижимости за 24 часа (проводится в Московской области, в случае успеха будет проведен во всех субъектах РФ)¹⁶;
- Эксперимент по обмену данными для электронной ипотеки на основе блокчейна (стартовал в декабре 2021 года)¹⁷;
- Сервис по предоставлению выписок из ЕГРН, позволяющий получить их за несколько минут¹⁸;
- Сервис «Умный кадастр» для поиска объектов недвижимости без зарегистрированных владельцев¹⁹;
- Сервис «Земля для стройки» для поиска подходящего участка для строительства²⁰;
- Единый информационный ресурс о земле и недвижимости (ЕИР), на базе которого разработан сервис «Земля просто» для поиска актуальной информации об объектах (эксперимент проводится в 4 пилотных субъектах РФ)²¹;
- «Национальная система пространственных данных» в рамках одноименной госпрограммы²², которая предполагает создание платформы, представляющей собой единое цифровое геопространство на основе муниципальных и региональных информационных систем с полной и достоверной информацией о земле, инфраструктуре, природных ресурсах²³.

Кроме того, Росреестром были подготовлены многочисленные разъяснения в рамках авторской рубрики «Вопрос-ответ». Цель подготовки таких актов – простым и доступным языком объяснить сущность какого-либо явления, процедуры или порядка действий.

Спектр вопросов, по которым были даны разъяснения, весьма разнообразный. В них были затронуты земельные вопросы (о том, как провести межевание земельного участка²⁴; в каких случаях нужно менять вид разрешенного использования²⁵), градостроительные вопросы (о том, для чего нужен и как оформляется технический план объекта²⁶; как определяется кадастровая стоимость объекта недвижимости²⁷), а также были даны ответы на часто возникающие вопросы граждан (о том, можно ли построить дом на берегу водоема²⁸; как законно учесть все сведения о перепланировке квартиры²⁹). Не остались в стороне и вопросы, связанные с ведением ЕГРН: Росреестр разъяснил, в том числе, какие бывают ошибки в государственном реестре недвижимости и как их можно исправить³⁰.



Отметим, что Росреестр теперь также является участником масштабного государственного эксперимента по оптимизации и автоматизации процессов в сфере разрешительной деятельности, призванного дать бизнесу возможность получения различных разрешительных документов в упрощенной цифровой форме, второй этап которого стартовал в уходящем году.³¹

Мы ожидаем, что новые цифровые ресурсы Росреестра действительно позволят сделать понятнее требования законодательства, упростят процедуры регистрации прав и обеспечат гражданам возможность быстрого получения достоверных данных об объектах недвижимости.



ЗОУИТ: обещанного 3 года ждут!

Расположение объектов недвижимости в зонах с особыми условиями использования территорий («ЗОУИТ») все еще остается серьезным риском, который необходимо оценивать и учитывать при реализации проектов. Однако сделать это непросто даже опытным инвесторам, поскольку информация о таких зонах труднодоступна и до сих пор не конкретизирована ни в законе, ни в подзаконных актах.

При этом надо сказать, что законодатель уже который год пытается обеспечить единообразие в подходах к регулированию ЗОУИТ. Федеральный закон («**ФЗ-342**»)³², положивший начало этой унификации, был принят еще в 2018 году. Однако его положения неоднократно изменялись, в том числе был сдвинут срок переходного периода установления ЗОУИТ, в связи с чем для большинства этих зон он так и не начался. Так, ранее предполагалось, что переходный период в отношении ЗОУИТ завершится как раз в конце 2021 года, но согласно действующей редакции закона, с началом 2022 года он только начнется и продлится до 2025 года³³. Как говорится, обещанного 3 года ждут! С приходом 2022 года новые ЗОУИТ будут устанавливаться по новым правилам с обязательным внесением сведений о них в ЕГРН³⁴. При этом сведения о ранее установленных ЗОУИТ должны быть внесены в ЕГРН до 2025 года³⁵.

Правительство РФ также не спешит внести определенность в этот вопрос. Оно должно утвердить отдельные положения для каждой ЗОУИТ (кроме тех, что устанавливаются федеральными законами³⁶), в которых должен быть определен ее правовой режим, в том числе перечень установленных ограничений и др. Однако многие из этих положений до сих пор не приняты. И, как следствие, даже при наличии информации о нахождении объекта в ЗОУИТ инвесторам не всегда достоверно известно об ограничениях в границах указанных зон – например, зон минимальных расстояний до трубопроводов, охранных зон объектов инфраструктуры метрополитена и др.

Кроме того, до сих пор большая часть сведений о ЗОУИТ не внесена в ЕГРН, а сосредоточена в различных документах. Если руководствоваться нормами закона³⁷, то анализировать приходится:

- документы, выданные в отношении земельного участка при его государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав;
- градостроительный план земельного участка;
- опубликованные в установленном порядке решения об установлении ЗОУИТ;
- карту градостроительного зонирования в составе утвержденных Правил землепользования и застройки или в документации по планировке территории;
- уведомления правообладателя об установлении ЗОУИТ.

Однако на практике круг источников значительно шире, и это увеличивает временные и финансовые издержки при совершении сделок с недвижимостью, а иногда превращается в своего рода квест со многими неизвестными.

К сожалению, многие правообладатели (если они заранее не озаботились проведением градостроительного аудита) узнают о расположении принадлежащих им объектов в ЗОУИТ только после внесения сведений о них в ЕГРН. Однако ЗОУИТ действуют вне зависимости от внесения сведений о них в ЕГРН³⁸, и таких ЗОУИТ, в том числе существенно ограничивающих строительную деятельность, достаточно много. В последнее время, в частности, заметно участились случаи регистрации в ЕГРН сведений о запретных и иных зонах военных объектов со стороны Министерства обороны РФ и подведомственных ему структур. В связи с этим на практике уже возникли споры. В качестве примера можно привести широко известное в Санкт-Петербурге дело об оспаривании установления и внесения в ЕГРН сведений о запретной зоне военного объекта³⁹, которая практически полностью ограничивает хозяйственную и строительную деятельность в ее границах (3 километра от военного объекта), в том числе препятствует регистрации сделок с недвижимостью.

Несколько строк нужно отдельно посвятить аэродромам и ЗОУИТ вокруг них, поскольку реформа правового режима приаэродромных территорий («ПАТ»), начатая в 2017 году, все еще продолжается. Первоначальный концепт этой реформы оказался не очень эффективным, и установление ПАТ на практике было сопряжено с целым ворохом проблем и нюансов. В связи с этим в регулирование ПАТ в 2021 году были внесены изменения⁴⁰. Например, теперь в составе ПАТ разрешено устанавливать шесть подзон вместо семи, так как к седьмым подзонам было больше всего вопросов. Кроме того, утверждена методика установления седьмой подзоны⁴¹, а в конце года было обновлено положение о ПАТ⁴². Думается, что это не последние изменения в данной сфере.

Подводя итог вышесказанному, можно сказать, что законодательство о ЗОУИТ развивается, но очень медленно. В связи с переносом переходного периода установления ЗОУИТ инвесторам по-прежнему приходится тщательно изучать все доступные публичные источники на предмет расположения объектов недвижимости в ЗОУИТ и выяснять их режим во избежание негативных последствий, в том числе риска признания объекта самовольной постройкой.



EPC is the New Black?!

В информационном пространстве чуть ли не каждый день появляются сообщения о стремительном развитии механизмов ГЧП, масштабном строительстве новой инфраструктуры, создании новых институтов развития и выделении им больших бюджетов, планах реализации новых мега-проектов. При этом все чаще звучат разговоры о преимуществах строительства в формате EPC.

Про EPC можно прочитать в новостях⁴³ и на форумах⁴⁴, что-то можно узнать в аналитических изданиях⁴⁵. Сложно сказать, почему именно сейчас о нем говорят все больше и больше. Возможно, дело в том, что уже было реализовано много промышленных проектов, и у строителей просто набралась «критическая масса» соответствующего опыта, который стал распространяться по всему миру, а может быть все еще проще: к нам пришла мода на использование очередного иностранного и международного механизма.

Однако, честно говоря, информации о EPC в России на сегодняшний день не так уж и много. Поэтому создается иллюзия, что в нашей стране это до сих пор является чем-то новым, в чем никто ничего не понимает, кроме отдельных специалистов – строителей, которые имеют опыт реализации соответствующих проектов за рубежом.

Если в том, что такое ПД и РД⁴⁶, еще можно разобраться, так как эти понятия есть в российском законодательстве, то такими терминами, как EPC, EPC (M), EPC + F, DBB, PDB и тому подобное, наш закон не оперирует, и поэтому строители их не понимают. От попыток разобраться во всем этом голова легко может пойти кругом.

Так о чем же идет речь, и что это за «ЙеЭрСи» такой?! 🤔

В двух словах, EPC – это некий механизм (способ) выстраивания отношений в рамках строительного проекта между заказчиком и подрядчиком, предусматривающий возложение на подрядчика всех ключевых обязанностей и рисков, связанных с (I) проектированием (*engineering*), (II) поставкой оборудования и материалов (*procurement*) и (III) строительством (*construction*). Как правило, такой механизм также предусматривает возложение на подрядчика еще и обязанностей по обучению персонала.

Однако, как показывает практика (в том числе, наша), у всех проектных и строительных компаний имеется свое понимание механизма EPC. Проформы строительных контрактов, разработанные международными институтами (FIDIC, RIBA, JCT и т.д.) также отличаются, как минимум в деталях, но все самое интересное, как всегда, именно в них.

Добавление к EPC новых букв означает корректировку механизма и добавление к нему новых элементов. Например, в модели EPC + M в отношении между заказчиком и подрядчиком вмешивается третья фигура – управляющий строительством, который оказывает услуги заказчику по менеджменту строительства и управлению проектом. Буква F означает участие подрядчика еще и в финансировании проекта.

На самом деле, о механизме EPC в России известно довольно давно. Многие из тех, кто занимается стройкой, говорят, что пришли к нему больше 10 лет назад. Кто-то вообще скажет, что он начинал зарождаться еще на излете существования СССР, правда, с другим названием⁴⁷. Сегодня же больше всего о нем знают и активнее всех стараются пользоваться строители объектов нефтегазовой, металлургической и атомной промышленности.

the New Black – что-то, что внезапно стало популярным или модным⁴⁸

2021

Можно ли этот механизм использовать в России, или это лишь сильное желание и мечты? С одной стороны, положения нашего законодательства о строительном подряде немногочисленны и вполне позволяют урегулировать множество ключевых вопросов самостоятельно в договоре. С другой стороны, ЕРС-контракты, с точки зрения российского законодательства, по факту являются смешанными договорами, объединяющими подряд на выполнение проектных и изыскательских работ, строительный подряд, поставку оборудования, услуги и так далее. И поскольку отдельные элементы таких сложных договоров в российском законодательстве предусмотрены, то концепцию ЕРС вроде бы можно смело применять в России. Однако все не так просто. Строители могут рассказать немало историй о том, как иногда нужно извернуться, чтобы использовать некоторые элементы ЕРС в российской действительности. Дело в том, что в нашем законодательстве есть нормы и правила, которые просто не позволяют это сделать.

Например, для классических ЕРС-проектов характерна твердая цена (lump sum), которая не может изменяться. В нашем законодательстве такая норма есть, однако указывается и на то, что ее можно изменить, даже если в договоре прямо согласовано (написано), что цена твердая⁴⁹. Кроме того, процесс использования механизма ЕРС⁵⁰ очень усложняют ограничения на осуществление государственных закупок.

Конечно, в системе любого права, особенно российского, все не так просто и так однозначно, как хотелось бы. Однако, мы видим ответную реакцию нашего законодателя на запрос о внедрении ЕРС. Говорить о ее системности было бы, мягко говоря, слишком поспешно. Но даже такой ответ можно оценить положительно.

Так, российским правительством утверждена «дорожная карта» в области инжиниринга и промышленного дизайна⁵¹. В ней прямо указывается на увеличение доли ЕРС(M)-контрактов на внутреннем рынке. Кроме того, в конце текущего года были приняты поправки, которые позволяют застройщику самостоятельно обеспечивать регистрацию права собственности заказчика на построенный объект⁵², что типично для ЕРС-модели. Другими словами, на подрядчика можно будет возложить еще больший объем выполняемых работ.

Но что же дальше? Очевидно, что нужны новые законодательные инициативы в этой сфере. Чтобы они появились, также обязательна общественная дискуссия о существующих проблемах и о том, как нужно улучшить регулирование проектов промышленного строительства по моделям ЕРС, реализуемых как за счет частных, так и за счет государственных инвестиций. Dentons является активным участником таких дискуссий, которые направлены на обеспечение безболезненного применения ЕРС в России и надеемся, что они принесут свои плоды в самом ближайшем будущем.



Промзоны в центре города (и не только): заключительный сезон?

В ситуации растущего дефицита новых площадей для строительства в больших городах все более актуальным становится вопрос о редевелопменте неэффективно используемых территорий, в том числе бывших промышленных объектов – заводов, фабрик, складов, назначение которых должно быть концептуально пересмотрено в пользу возведения на них жилья, социальных объектов, технопарков, торговых и общественно-деловых центров, общественных пространств, парков и зон отдыха.⁵³

В редевелопменте промзон, в первую очередь, нуждаются самые крупные города России, такие как Санкт-Петербург и Москва, где наиболее остро стоит вопрос об эффективности использования земель. В Москве новая концепция уже активно претворяется в жизнь – первые договоры были заключены еще в 2020 году, а в начале 2021-го было одобрено 27 различных проектов, в рамках которых планируется кардинально преобразить существующие сегодня промышленные зоны⁵⁴. Освоение таких зон в Москве объединено в единую городскую программу «Индустриальные кварталы»⁵⁵.

Санкт-Петербург старается поддерживать заданный столицей темп редевелопмента промзон, хотя и приступил к их активному развитию только в 2021 году. При этом первоочередной задачей Северной столицы является возведение объектов жилой застройки, которая пока что продолжает носить в основном точечный характер⁵⁶. Однако планы инвесторов поистине впечатляют! Под редевелопмент планируется отвести, в том числе, набережную Черной речки, некоторые линии Васильевского острова и Петровский остров⁵⁷. Среди других интересных проектов можно отметить строительство жилого комплекса с сопутствующей социальной инфраструктурой у Парка Победы, создание общественно-делового пространства на территории бывшей обувной фабрики «Скороход» с сохранением части исторических элементов застройки, а также строительство жилого комплекса с элементами «умного» дома в Калининском районе⁵⁸.



При этом редевелопмент промзон вовсе не означает, что город будет лишен своего промышленного функционала. Модернизация производства, внедрение новых цифровых технологий позволяет сделать предприятия более «компактными», а освободившееся место использовать для нового строительства. Именно так решили поступить инвесторы (новые собственники) с известным предприятием «Светлана»⁵⁹ – преобразовать его в более современный инновационно-технологический кластер⁶⁰ с сохранением части его исторических зданий. В результате на освободившейся территории завода компания Setl Group реализует проект по строительству жилого комплекса⁶¹. Те же инвесторы (новые собственники) аналогичным образом занимаются преобразованием территории аккумуляторного завода «Ригель» на Петроградской стороне. При этом часть производственной площадки, которая имеет историческую ценность, обновляется и модернизируется, а освободившаяся территория передана под реновацию – на ней строится многоквартирный жилой дом, облик которого уже согласовал КГИОП. По оценкам инвесторов, такой подход позволит не только сохранить промышленное предприятие, но и увеличить мощность завода и начать выпускать новые серии продукции с использованием инновационных технологий⁶².

Очевидно, что такие «комбинированные» проекты отвечают интересам как застройщиков, так и собственников промышленных объектов. Будем надеяться, что реализация программы редевелопмента промзон будет способствовать улучшению инвестиционного климата в Санкт-Петербурге, и обширные, неэффективно используемые территории пройдут комплексную градостроительную реорганизацию на благо города и его жителей.



Нет прохода без QR-кода

Говоря об основных трендах уходящего 2021 года, нельзя не упомянуть практически повсеместно распространившуюся практику требования от граждан документов и QR-кодов, подтверждающих вакцинацию от COVID-19 или перенесенный коронавирус.

Фактически во всех субъектах РФ местными органами власти и Роспотребнадзора введены требования о наличии QR-кодов для посещения различных публичных мероприятий и общественных мест, для передвижения и путешествий, а также требования обязательной вакцинации от COVID-19 для некоторых категорий граждан, в том числе – в зависимости от их места работы.

При этом обязанность организовать и обеспечить вакцинацию работников, занятых в определенных сферах экономики (торговля, транспорт, ЖКХ и энергетика, бытовые услуги, общественное питание, отдельные отрасли промышленности и др.), возложена на работодателей. Это было неоднозначно воспринято бизнесом, учитывая, что несоблюдение «антиковидных» требований влечет за собой ответственность в виде довольно чувствительных штрафов вплоть до приостановки деятельности. Роспотребнадзор и Роструд также выпустили несколько разъяснений (надо сказать, довольно спорных) о том, что работодатель должен отстранять непривитых работников от работы, если его сфера деятельности указана в соответствующем постановлении главного санитарного врача субъекта РФ.

К сожалению, сохраняющаяся непростая эпидемиологическая ситуация вынуждает власти во всем мире принимать непопулярные ограничительные меры. Очевидно, что в ближайшей перспективе наличие QR-кода станет объективной необходимостью для всех, кто хочет иметь возможность посещать общественные места, свободно передвигаться, да и просто продолжать нормально жить и работать.

В ноябре 2021 года Правительство РФ внесло в Государственную Думу законопроекты, призванные установить на федеральном уровне единые правила и требования в отношении наличия у граждан QR-кодов при посещении ими общественных мест и использовании общественного транспорта. Оба законопроекта вызвали сильный общественный резонанс. И если законопроект, вводящий требование о наличии QR-кодов для приобретения билетов на поезда дальнего следования и самолеты, пока снят с рассмотрения Государственной Думы для переработки, то законопроект о QR-кодах в общественных местах прошел первое чтение в декабре и, по всей видимости, будет принят в начале 2022 года.

Надеемся, что в наступающем году пандемия, наконец, пойдет на спад, и нам не придется жить в условиях, требующих введения еще более серьезных ограничений. Будьте здоровы!



Право в бокале



*Встретили мы как-то с Трубиным жуткого
забуддыгу. Угостили его шампанским.
Забуддыга сказал:
– Третий раз в жизни ИХ пью!
Он был с шампанским на «вы».*

Сергей Довлатов, «Записные книжки»

Вы любите шампанское? Нет, не просто игристое вино, а именно шампанское, произведенное во французской провинции Шампань? А может быть вы называете шампанским любое вино с пузырьками, приятно щекочущими нос? Тут надо разобраться.

Дискуссия о том, можно ли называть шампанским любое игристое вино, ведется очень давно. И в большинстве стран она давно закрыта, потому что уже с конца XVII века вина из этого региона Франции были известны как «шампанские вина», а в 1887 году апелляционный суд города Анже провозгласил, что: *«Отныне термин «шампанское» или «шампанские вина» будет относиться исключительно к вину, произведенному в древней провинции Шампань и полученному из нее, поскольку она есть область с особыми границами, которые не могут быть расширены или сужены».*

Дальше – больше. 6 мая 1919 года во Франции был принят закон, установивший, то наименования мест происхождения товаров, включая наименование «Champagne», являются интеллектуальной собственностью. В 1927 году официально были поименованы деревни в Шампани, на территории которых можно выращивать виноград для производства вина с наименованием «Champagne». Через 8 лет, в 1935 году, французы создали Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) – национальный институт осуществляющий контроль подлинности происхождения и качества сельскохозяйственной продукции с защищенным географическим статусом (к которой относятся не только вина, но и сыры, масло, продукты животного происхождения). Шампанское было одним из первых наименований места происхождения товара, в отношении которых INAO выдал соответствующий сертификат *appellation d'origine contrôlée* (AOC) после установления данной особой категории наименований для вина и спиртных напитков в 1936 году. То есть 'AOC Champagne' — это вино, произведенное на конкретной законодательно утвержденной территории провинции Champagne, в отношении которого гарантируется подлинность и оригинальность.



Однако вернемся в Россию, вернее, в Советский Союз. После Октябрьской революции 1917 года ввоз французского шампанского в Страну Советов был полностью прекращен, и говорить о «запасах» шампанского не приходилось. В 1924 году к моменту отмены в СССР «сухого закона» большинство советских граждан знали о французском шампанском либо понаслышке, либо из личного дореволюционного опыта, о котором они предпочитали молчать. «Абрау-Дюрсо», предприятие князя Льва Голицына, производившее до революции игристое вино высочайшего качества традиционным «шампанским» методом, было национализировано и выпускало мизерные объемы продукции. В 1936 году правительством СССР была поставлена цель – сделать «шампанское» доступным каждому советскому человеку. Был разработан ускоренный и дешевый способ производства «советского шампанского». Весь цикл производства такого продукта занимал 26 дней, в отличие от французского шампанского, для минимальной выдержки которого требуется больше года. Конвейер заработал, и в 1984 году в СССР уже производилось около 50 миллионов бутылок советского шампанского в год!

Неудивительно, что за неимением аутентичного французского вина советские люди стали воспринимать слово «шампанское» как традиционное, родовое название продукта. С пузырьками? – значит, шампанское! Советские ГОСТы регулировали производство «советского шампанского» именно как вина с традиционным наименованием. После того как в 2004 году бесплатно использовать наименование «советское» стало невозможно, основная масса производителей успешно перешла на производство «российского шампанского».

Все это время французская сторона безуспешно пыталась добиться запрета на использование наименования «шампанское» в России. Кстати, не только в России, но и в США, где на государственном уровне принята позиция, что «Champagne» – это вино определенного вида, то есть просто игристое. У России, кстати, в споре с французами всегда был веский дополнительный аргумент – слово «шампанское», написанное на кириллице, визуально не то же самое, что слово “Champagne”, написанное латинскими буквами. Однако Франция, в лице Comité interprofessionnel du vin de Champagne (CIVC) – официального органа, представляющего интересы производителей французского шампанского, не опускала руки в борьбе против производства «нешампанского» шампанского.



И вот пришли новые времена. Подъём российского виноделия и виноградарства стал одной из важных задач России. В российской винодельческой отрасли случился настоящий бум! В июне 2020 года вступил в силу долгожданный и судьбоносный Федеральный закон от 27.12.2019 № 468-ФЗ «О виноградарстве и виноделии в Российской Федерации», а в июле 2021 года был принят пакет поправок к нему и к другим связанным с ним законам. Последствия этого имели эффект разорвавшейся бомбы! Оказалось, что французские производители больше не имеют права называть свою продукцию «шампанское»! Согласно российскому законодательству, отныне так может называться только российское шампанское – игристое вино, произведённое на территории России из выращенного на территории России винограда. А производители шампанских вин из Шампани, если они хотят экспортировать свою продукцию в Россию, должны переименовать свою продукцию в «игристое вино». Узнав о новых российских требованиях, CIVC обратилась к французским производителям с призывом временно прекратить поставки вин в Россию, после чего компания Moët Hennessy (Moët & Chandon, Dom Pérignon, Veuve Clicquot) уведомила российских партнеров о временной приостановке отгрузки шампанских вин, предназначенных для отправки в Россию. Однако уже через пару дней страсти вдруг улеглись, и Moët Hennessy сообщила, что готова маркировать свое шампанское, поставляемое в Россию, как «игристое вино». Стороны пришли к компромиссу. Так что не удивляйтесь, увидев на контрэтикетке бутылки французского шампанского («белая бумажка» на оборотной стороне бутылки с информацией на русском языке), что это – игристое вино. На фирменной этикетке остались все те же волшебные слова – «Champagne AOC»!

Однако тут надо добавить, что изменения, внесенные в российское законодательство в июле 2021 года, могут принести неприятные сюрпризы в новом 2022 году покупателям не только французского шампанского, но и других зарубежных и российских вин. Новые правила изменили требования к сертификации и маркировке вин и винодельческой продукции. Поскольку переходный период законом предусмотрен не был, российское правительство ввело мораторий на контроль и надзор за применением новых правил до 31 декабря 2021 года. Но время на исходе, и есть опасения, что многие вина с 1 января 2022 года превратятся в России в контрафактную продукцию, поскольку не успеют пройти «пересертификацию».

Выше мы постарались в красках описать процесс становления и развития в России такого необычного направления правового регулирования как wine law. Контроль качества вин, имеющих статус защищенного географического указания (IGP) или контролируемого места происхождения (AOC), иски производителей к нарушителям качества или к компаниям, незаконно использующим IGP или AOC, специальный статус сельскохозяйственных земель, занятых виноградниками, упрощенные правила продажи своих вин производителями прямо на винодельнях, поддержка винного туризма – эти и другие вопросы уже почти столетие детально регулируются в странах, исторически производящих вино. И Россия сегодня нагоняет их семимильными шагами! Как по части качества производимых вин, так и по части регулирования сопутствующих вопросов. А когда есть регулирование, то нужны и специалисты, разбирающиеся в правовых тонкостях и готовые прийти на помощь бизнесу.

Dentons начинает формирование уникальной для российского рынка юридических услуг практики в области Wine Law!



Источники

- ¹ См. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/4703189> (дата обращения: 09.12.2021)
- ² См. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/4749725>
- ³ См. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/5117212?query=%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C>
- ⁴ См. URL: <https://nsp.ru/30621-ucastok-pod-sklady-na-litovskoi-realizovan-s-sestikratnym-prevyseniem-ceny>
- ⁵ См. Федеральный закон от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий».
- ⁶ См. URL: https://www.vedomosti.ru/press_releases/2021/09/21/realizatsiya-krt-pozvolit-uluchshit-zhilischnie-usloviya-rossiyan-i-dostich-pokazatelyi-natsproekta-zhile-i-gorodskaya-sreda (дата обращения 02.12.2021)
- ⁷ Источник: <https://rg.ru/2021/10/28/pervye-proekty-kompleksnogo-razvitiia-stolknulis-s-prepiatstviiami.html> (дата обращения 02.12.2021)
- ⁸ См. URL: <https://tass.ru/ekonomika/12193987>; <https://abireg.ru/newsitem/90500/>; <https://tass.ru/ekonomika/13033253> (дата обращения 02.12.2021)
- ⁹ См. URL: <https://abireg.ru/newsitem/90500/> (дата обращения 02.12.2021)
- ¹⁰ См. п. 2 ст. 65 ГрК РФ.
- ¹¹ См. Приказ Минстроя России от 26.08.2021 № 610/пр «Об установлении Порядка признания многоквартирных домов находящихся в ограниченно работоспособном техническом состоянии» (Зарегистрировано в Минюсте России 01.10.2021 № 65232). (Зарегистрировано в Минюсте России 01.10.2021 № 65232).
- ¹² Постановление Правительства РФ от 30.09.2021 N 1670 «Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора)».
- ¹³ Федеральный закон от 26 мая 2021 г. N 148-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»
- ¹⁴ См. URL: <http://government.ru/news/42944/> (дата обращения 07.12.2021)
- ¹⁵ См. URL: <https://d-russia.ru/predsedatel-pravitelstva-soobshhil-o-gosprogramme-nacionalnaja-sistema-prostranstvennyh-dannyh.html> (дата обращения 07.12.2021)
- ¹⁶ См. URL: <https://www.garant.ru/news/1476946/>; <http://government.ru/news/42944/> (дата обращения 07.12.2021)
- ¹⁷ См. URL: <https://www.garant.ru/news/1482647/> (дата обращения 07.12.2021)
- ¹⁸ См. URL: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/publications/rosreestr-zapustil-servis-po-predostavleniyu-vypisok-iz-edinogo-gosudarstvennogo-reestra-nedvizhimost/> (дата обращения 07.12.2021)
- ¹⁹ См. URL: <https://www.comnews.ru/digital-economy/content/217727/2021-12-02/2021-w48/rosreestr-predstavil-servis-umnyy-kadastr> (дата обращения 07.12.2021)
- ²⁰ См. URL: <https://kadastr.ru/magazine/news/nayti-uchastok-dlya-stroitelstva-pomozhet-novyy-onlayn-servis-zemlya-dlya-stroyki/> (дата обращения 07.12.2021)
- ²¹ См. URL: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/rosreestr-i-pravitelstvo-permskogo-kрая-obsudili-predvaritelnye-itogi-eksperimenta-po-sozdaniyu-eir/>; <https://d-russia.ru/v-rossii-zaplanirovan-jeksperiment-po-sozdaniyu-edinogo-informresursa-o-zemle-i-nedvizhimosti.html> (дата обращения 07.12.2021)
- ²² Постановление Правительства Российской Федерации от 01.12.2021 № 2148 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Национальная система пространственных данных».
- ²³ См. URL: <https://tass.ru/nedvizhimost/12281245> (дата обращения 07.12.2021)
- ²⁴ Информация Росреестра от 05.08.2021 «Рубрика «Вопрос-ответ»: как и для чего проводится межевание земельного участка?»
- ²⁵ Информация Росреестра от 01.10.2021 «Рубрика «Вопрос – ответ»: в каких случаях следует менять вид разрешенного использования земельного участка и как это сделать?»
- ²⁶ Информация Росреестра от 12.08.2021 «Рубрика «Вопрос-ответ»: для чего нужен технический план объекта недвижимости и как его оформить?»
- ²⁷ Информация Росреестра от 15.10.2021 «Рубрика «Вопрос – ответ»: что нужно знать о кадастровой стоимости объекта недвижимости и как ее оспорить?»
- ²⁸ Информация Росреестра от 20.08.2021 «Рубрика «Вопрос-ответ»: можно ли построить дом на берегу водоема?»
- ²⁹ Информация Росреестра от 18.11.2021 «Рубрика «Вопрос – ответ»: зачем вносить изменения в ЕГРН после перепланировки квартиры и как это сделать?»
- ³⁰ Информация Росреестра от 28.10.2021 «Рубрика «Вопрос-ответ»: как исправить сведения реестра недвижимости?»
- ³¹ [Постановление Правительства Российской Федерации от 02.12.2021 № 2176 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 30 июля 2021 г. № 1279».](#)
- ³² Федеральный закон от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».
- ³³ В редакции ФЗ-342 по состоянию на 11.06.2021. На сегодняшний день установление ЗОУИТ осуществляется в порядке, существовавшем до 04.08.2018 (даты опубликования ФЗ-342).
- ³⁴ В соответствии с ч. 16 ст. 26 ФЗ-342.
- ³⁵ В соответствии с ч. 12 ст. 26 ФЗ-342.
- ³⁶ Кроме водоохранных, рыбоохранных зон, прибрежных защитных полос, защитных зон объектов культурного наследия в соответствии с п. 1 ст. 106 ЗК РФ.
- ³⁷ В соответствии с ч. 37 ст. 28 ФЗ-342.

³⁸ В соответствии с ч. 8 ст. 26 ФЗ-342.

³⁹ См. URL: <https://veved.ru/eburg/press/society-txt/158948-rosreestr-i-minoborony-mogut-sorvat-realizaciju-vaznyh-proektov-i-lishti-tysjachi-ekaterinburzhcev-prav-na-nedvizhimost.html> (дата обращения: 03.12.2021); <https://www.znak.com/2021-03-15/uralskie-zastroychiki-podayut-iski-k-minoborony-rf> (дата обращения: 03.12.2021); <https://nsp.ru/30031-zapadnya-dlya-dacnikov> (дата обращения: 03.12.2021).

⁴⁰ Федеральный закон от 11.06.2021 № 191-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

⁴¹ Методика установления (изменения) седьмой подзоны приаэродромной территории. Методические рекомендации, утверждена Главным государственным санитарным врачом РФ 27.09.2021.

⁴² Постановление Правительства РФ от 02.12.2021 № 2183 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 01.12.2017 № 1460».

⁴³ См., например: <https://www.interfax.ru/business/809136> (дата обращения 16.12.2021); <https://tass.ru/ekonomika/13058997> (дата обращения 16.12.2021). https://www.eprussia.ru/news/base/2021/9405215.htm?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop&utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2Fnews%2Fsearch%3Ftext%3D (дата обращения 16.12.2021).

⁴⁴ См. например: https://www.interfax-russia.ru/moscow/news/glava-eksar-podderzhka-epc-proektov-pozvolit-rf-narastit-eksport?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop&utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2Fnews%2Fsearch%3Ftext%3D (дата обращения 16.12.2021).

⁴⁵ См. например: <https://oilcapital.ru/interview/02-07-2021/bariery-pri-vybore-epc-podryadchikov-dlya-kompleksnogo-stroitelstva-inzhenernoy-i-it-infrastrukтуры-na-neftegazohimicheskikh-ob-ektah> (дата обращения 16.12.2021);

Варавенко В.Е. Определение цены и порядка оплаты работ в ИПС-договоре: сравнение условий типового договора Международной федерации инженеров-консультантов (FIDIC) и российского законодательства // Международное публичное и частное право. 2020. № 3. С. 20 - 24.

⁴⁶ Проектная документация и рабочая документация.

⁴⁷ Положение об организации строительства объектов «Под ключ», утвержденное постановлением Госстроя СССР от 10.11.1989 № 147.

⁴⁸ См. URL: <https://www.collinsdictionary.com/dictionary/english/the-new-black>

⁴⁹ См. ст. 709 и 744 ГК РФ.

⁵⁰ Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

⁵¹ Распоряжение Правительства РФ от 11.06.2020 № 1546-р «Об утверждении плана мероприятий («дорожной карты») в области инжиниринга и промышленного дизайна».

⁵² Федеральный закон от 06.12.2021 № 408-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

⁵³ См. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/4625000>; <https://www.mos.ru/mayor/themes/4299/7575050/> (дата обращения: 03.12.2021)

⁵⁴ См. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/4836700> (дата обращения: 03.12.2021)

⁵⁵ См. URL: <https://www.mos.ru/mayor/themes/4299/7575050/> (дата обращения: 03.12.2021)

⁵⁶ См. URL: <https://spbvedomosti.ru/news/gorod/v-peterburge-nabiraet-oboroty-redevelopment-promyshlennykh-zon/> (дата обращения: 03.12.2021)

⁵⁷ См. URL: <https://spbvedomosti.ru/news/gorod/v-peterburge-nabiraet-oboroty-redevelopment-promyshlennykh-zon/>; https://napetrovskom.ru/articles/razvitie_ostrova/ (дата обращения: 03.12.2021)

⁵⁸ См. URL: <https://spbguru.ru/novostroyki/4600-zhk-id-park-pobedy>; <https://peterburg.center/news/v-peterburge-sozdayut-novyy-centr-prityazheniya-v-v-istoricheskikh-stenah-peshehodnyy-loft>; <https://spb.yit.ru/yit-v-spb/news/novosti-2021/iuit-v-sankt-peterburge-otkryl-prodazhi-kvartir-v-novom-zhilom-komplekse-ilona-ilona-v-neishlotskom-pereulke> (дата обращения: 03.12.2021)

⁵⁹ См. URL: https://www.dp.ru/a/2018/09/02/Setl_zasvetilsja_u_Svetla (дата обращения 14.12.2021)

⁶⁰ См. URL: <https://www.restate.ru/material/setl-group-podklyuchilas-k-zavodu-svetlana-168074.html> (дата обращения 10.12.2021)

⁶¹ См. URL: <https://nsp.ru/23302-na-ligovke-stanovitsya-tesno> (дата обращения: 09.12.2021)

⁶² См. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/5127647>; <https://www.kommersant.ru/doc/5127647> (дата обращения 14.12.2021)





До bumper
в Hobon rogy!

2021



Dentons – крупнейшая в мире юридическая фирма*, предоставляющая полный спектр юридических услуг. Dentons входит в число лидеров рейтинга ведущих юридических брендов мира, составленного Acritas, получила награду BTI Client Service 30 Award. Фирма получила высокую оценку деловых и юридических изданий за инновации, включая создание Nextlaw Enterprise, стопроцентной дочерней компании Dentons, состоящей из нескольких профильных подразделений, специализирующихся в области инноваций, консалтинга и технологий. Dentons предоставляет юридические услуги российским и иностранным компаниям, банкам и другим финансовым институтам, фондам прямых инвестиций, государственным предприятиям и некоммерческим организациям. www.dentons.com

*The American Lawyer 2020 – Рейтинг 100 международных юридических фирм по количеству юристов.

