

Бюллетень ProLegals
«Недвижимость. Земля.
Строительство»
Август 2023

Оглавление

<u>Вступительное слово</u>	3
<u>Деловые новости рынков</u>	5
<u>Законотворчество</u>	11
<u>Законодательство</u>	13
<u>Подзаконные акты Российской Федерации</u>	16
<u>Текущая практика судов</u>	19
<u>Информация о ProLegals Group</u>	21

Картина на обложке:
Картина на обложке: Рылов А.А. «Тихое озеро» (1908)
Картина на оглавлении: Щёголь О.А. «Тишина. Чистые Пруды»
URL: <https://artcontract.ru/portfolio/default/view-item?id=42813>

Вступительное слово

Дорогие друзья,

ProLegals представляет Вашему вниманию очередной выпуск информационного бюллетеня «Недвижимость. Земля. Строительство» за август 2023 года.

По традиции мы обобщили для Вас деловые новости рынка недвижимости, проекты законов и новеллы законодательства, федеральные подзаконные акты и разъяснения, а также важнейшие правовые позиции текущей судебной практики.

Искренне надеемся, что представленная далее информация будет интересна и полезна для Вас.

***С наилучшими пожеланиями,
Команда ProLegals***

Картина: *Полуян Е.Н. «В Замоскворечье» (2020)*
URL: <https://artnow.ru/index.html?cmd=gallery/3/46252/picture/0/1023329>

Деловые новости рынков

Деловые новости рынков

Уход западных компаний вызвал рост сделок в сегменте коммерческой недвижимости

Источник: [Коммерсантъ](#)

Ускоренная распродажа западными компаниями активов на российском рынке коммерческой недвижимости привела к пересмотру консультантами своих прогнозов по объему инвестиций в этом сегменте по итогам 2023 года.

Теперь они рассчитывают, что общая сумма сделок может превысить 400

млрд руб.— это заметно больше первоначальных ожиданий и вдвое больше докризисных значений.

В перспективе такие рекорды маловероятны, считают эксперты. В последующие годы покупатели активов уходящих из России зарубежных компаний попытаются их перепродать.

ВТБ окончательно вышел из состава акционеров ГК ПИК

Источник: [Forbes](#)

Банк ВТБ полностью вышел из капитала крупнейшего застройщика жилья в России, группы «ПИК», следует из материалов раскрытия банка. Доля ВТБ в компании снизилась с 12,4% до нуля. Покупатель доли ВТБ и сумма сделки не раскрываются.

Исходя из котировок акций ПИК на Мосбирже на момент завершения основных торгов 23 августа, такой пакет мог стоить 67,6 млрд рублей. По словам представителя банка, «сама инвестиция оценивается для бизнеса группы как успешная».



Деловые новости рынков

Аукцион по продаже ТЦ «Наутилус» не состоялся из-за отсутствия заявок

Источник: [РИА Новости](#)

Аукцион по продаже торгового центра «Наутилус» в центре Москвы не состоялся из-за отсутствия заявок претендентов, следует из данных торгов. Арестованный в рамках взыскания ущерба с экс-президента Банка Москвы Андрея Бородина торговый центр «Наутилус» на Никольской улице пыталось продать Росимущество. Лот выставлялся по начальной цене 2,5 миллиарда рублей.

Рынок коворкингов перестал расти

Источник: [Коммерсантъ](#)

После длительного роста московского рынка гибких офисов на 18–50% в год ситуация в сегменте в первой половине 2023 года стала развиваться в противоположном направлении. В январе–июне общая площадь таких объектов сократилась на 2%. Консультанты прогнозируют по итогам года незначительный прирост — всего на 1%, что является минимальной динамикой с 2016 года. Охлаждению на рынке способствует высокая вакантность и снижение доходности проектов из-за увеличившихся затрат на ремонт. Это может сделать гибкие офисы непривлекательными для крупных девелоперов, а операторы таких объектов переключатся на проекты за рубежом.

Сбербанк поучаствует в строительстве элитного апарт-комплекса в районе Патриарших прудов

Источник: [Ведомости](#)

Компания «Сокол финанс» приобрела у девелопера элитного жилья Vesper 50% в ООО «Специализированный застройщик «Трехпрудный», на балансе которого находится проект реконструкции зданий скоропечатни Левенсона в районе Патриарших прудов. По данным «СПАРК-Интерфакса», сделка была закрыта 27 июля. Бенефициары «Сокол финанс» там не раскрываются. Но генеральный директор компании Евгений Малыгин также возглавляет «Сбербанк инвестментс лимитед» и «Сбербанк файненс лимитед».

Деловые новости рынков

Штаб-квартира ГАП «Ресурс» разместится в особняке

Источник: [Коммерсантъ](#)

Агрохолдинг «Ресурс» Виктора Наурузова выкупил особняк почти на 5 тыс. кв. м на улице Довженко на западе Москвы для своей штаб-квартиры у девелопера, построившего торговый центр «Смоленский пассаж».

Сейчас конечные пользователи формируют 80% сделок купли-продажи на рынке офисной недвижимости, хотя годом ранее на их долю приходилась только половина спроса. Эксперты ожидают, что эта тенденция будет сохраняться.

Компания Аркадия Ротенберга и ВЭБ.РФ покупает бизнес-центр Orbital рядом с «Москва-сити»

Источник: [Ведомости](#)

У офисного комплекса Orbital (27 271 кв. м), который строится недалеко от делового центра «Москва-сити» на 3-й Магистральной улице, меняется владелец. По словам консультантов, переговоры о приобретении этого бизнес-центра сейчас ведут

структуры, связанные с миллиардером Аркадием Ротенбергом. Также уточняется, что покупатель – одна из компаний, которая входит в группу «Нацпроектстрой». Детали сделки не раскрываются.



Деловые новости рынков

Спрос на покупку помещений для общепита сокращается

Источник: [Коммерсантъ](#)

Наблюдаемый сейчас рост спроса частных инвесторов на коммерческую недвижимость не коснулся помещений под заведения общепита. Интерес к таким площадям за год сократился на 22%, в том числе из-за существенного их подорожания, в то время как к

офисам, складам и торговым объектам — существенно увеличился. Для владельцев недвижимости рестораторы, все еще с трудом адаптирующиеся к новому кризису, относятся к группе рискованных арендаторов.

Вакантность на рынке складов в регионах достигла рекордно низкого уровня

Источник: [РИА Новости](#)

Первое полугодие 2023 года на региональном рынке складских помещений России завершилось резким сокращением доли вакантных площадей, которая за шесть месяцев снизилась на 0,9 процентного пункта и достигла рекордных 2%. По данным Nikoliers,

это минимальное значение уровня вакантности за последние десять лет. Наиболее существенно дефицит проявляется в Казани и Нижнем Новгороде, где практически не осталось свободного предложения в существующих качественных спекулятивных объектах.

Реорганизацией «МиГа» на «Динамо» будет заниматься Capital Group

Источник: [Ведомости](#)

Связанная с девелопером Capital Group компания «Энимерози» стала победителем торгов на право реорганизации 63,5 га (большую часть этой территории сейчас занимает самолетостроительный завод «МиГ») напротив стадиона «Динамо» на Ленинградском шоссе.

Из протокола аукциона следует, что она стала единственным участником

конкурса, лот достался ей по стартовой цене – 987,9 млн руб.

Победитель торгов, согласно лотовой документации, сможет построить на данной площадке 2,34 млн кв. м недвижимости.

Инвестиции в весь проект могут превысить 300 млрд руб.

Деловые новости рынков

Сбербанк поучаствует в застройке территории Битцевского рынка

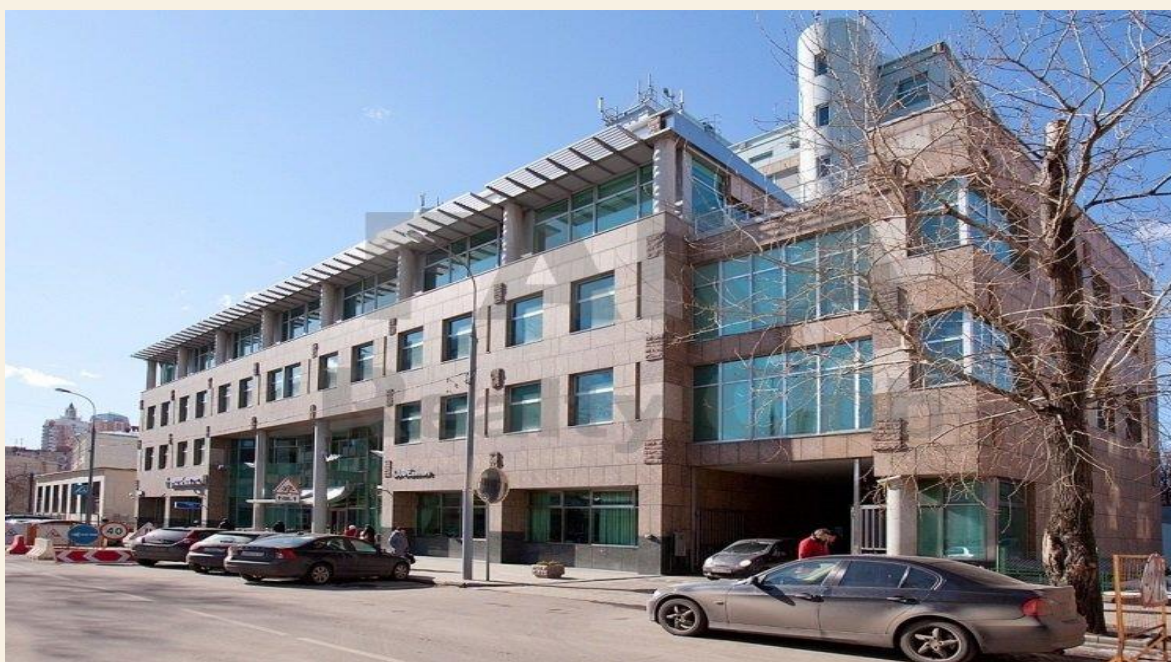
Источник: [Ведомости](#)

Компания «Сбербанк инвестиции» стала владельцем 50% ООО «Специализированный застройщик «Град Верейская». Сделка была закрыта в конце июня. СЗ «Град Верейская» с июля владеет фирмой «Бор-1», на балансе которой находится гектар земли на Новоясеневском проспекте рядом с метро «Новоясеневская» и Битцевским парком. В прошлом году на этой территории было разрешено возвести жилой комплекс общей площадью около 33 000 кв.м.

Группа «Тинькофф» нашла место для собственного университета

Источник: [Ведомости](#)

Группа «Тинькофф» договорилась об аренде порядка 15 000 кв. м в бизнес-центре Ducat Place II на ул. Гашека в центре Москвы. По словам консультантов, группа сняла эти площади для размещения собственного университета. Представители «Тинькофф», управляющей компании центра Hines и организации Ricci, которая выступила консультантом сделки, подтвердили эту информацию. Общая площадь бизнес-центра составляет 19 тыс. кв. м. Стоимость аренды оценивается в 420–540 млн руб. в год.



Законотворчество

В Госдуму внесли проект закона о праве получить по реновации дом в Москве

[Проект Федерального закона № 425358-8](#)

Авторы инициативы предлагают внести изменения в ст. 7.3 Закона «О статусе столицы Российской Федерации» и предусмотреть возможность получения по программе реновации вместо квартиры частного дома с сохранением при этом регистрации по месту жительства в Москве.

Также законопроектом предлагается возложить на застройщика обязанность обеспечить возведение объектов инфраструктуры на месте строительства домов в случае, когда не менее двух третей собственников проголосовали за предоставление вместо квартир равнозначных частных домов.

Снос аварийных домов предлагается упростить

[Проект Федерального закона № 429957-8](#)

Как указывают авторы законопроекта, сложилась практика отказа Росреестра в регистрации права муниципальной собственности по соглашениям об изъятии жилых помещений в аварийных многоквартирных домах в случае, если имеется запрет на регистрационные действия. В связи с этим, в целях упрощения процесса

реализации программы расселения аварийных домов предлагается закрепить положение об одновременном автоматическом снятии ограничений и запретов на государственную регистрацию с жилых помещений при регистрации права муниципальной собственности на аварийное жилье.

На месте снесенных гаражей предлагается строить только социальные объекты

[Проект Федерального закона № 429957-8](#)

Законопроектом предлагается дополнить ст. 222 ГК РФ положением о том, что снос гаражей и машино-мест в пределах городских округов может быть осуществлен только в целях дальнейшего строительства на этом участке объектов социальной инфраструктуры и благоустройства

территорий. Как указано в пояснительной записке, данная мера позволит превратить занимаемые участки в места общественного пользования и предоставить гражданам больше доступного пространства для отдыха.

344
550

ГРАЖДАНСКОЕ УЛОЖЕНИЕ.

КНИГА ПЯТАЯ.

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

Законодательство

Проектъ Высочайше учрежденной Редакціонной Комисіи по составленію
Гражданскаго Уложенія.



ТОМЪ ПЯТЫЙ.

Ст. 937—1106

СЪ ОБЪЯСНЕНІЯМИ.



Законодательство

Уточнен размер неустойки, уплачиваемой застройщиком уникального объекта

[Федеральный закон от 04.08.2023 № 421-ФЗ](#)

В случае нарушения застройщиком не более чем на 30 месяцев установленного договором срока передачи объекта, входящего в состав многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, отнесенных к уникальным объектам, застройщик уплачивает участнику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки, но не более 5% от цены договора.

Указанные выше особенности применения неустойки (пени)

применяются к правоотношениям, возникшим из ранее заключенных договоров.

Также предусматривается, что в договор участия в долевом строительстве будет включаться информация об отнесении многоквартирного дома или иного объекта недвижимости к уникальным объектам, если в их проектной документации содержится хотя бы одна из характеристик, являющаяся в соответствии с Градостроительным кодексом основанием для их отнесения к уникальным объектам.

Вступил в силу закон о «линейной амнистии»

[Федеральный закон от 04.08.2023 № 430-ФЗ](#)

Установлен упрощенный порядок оформления прав на земельные участки с расположенными на них линейными объектами.

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, будут заключать без торгов при предоставлении участка для размещения объектов Единой системы газоснабжения собственнику такой системы, в том числе если участок предназначен для

пользования недрами.

Кроме того, до 1 января 2025 года публичный сервитут может быть установлен без предоставления правоустанавливающих документов на линейный объект на основании декларации о таком объекте недвижимости.

Данные положения применяются в отношении линейных объектов, созданных до 30 декабря 2004 года.

Законодательство

Увеличен предельный размер обязательств по договорам подряда в области строительства

[Федеральный закон от 04.08.2023 № 435-ФЗ](#)

Предельные значения обязательств строительства, увеличены по договору подряда, используемые с 60 до 90 млн рублей для первого для расчета минимального размера уровня ответственности члена СРО взносов на каждого члена СРО в компенсационный фонд возмещения вреда и компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств в области строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального обеспечения договорных обязательств остаются прежними.

Расширяется перечень лиц, которые вправе получить земельный участок в безвозмездное пользование

[Федеральный закон от 04.08.2023 № 492-ФЗ](#)

Уточнен порядок предоставления перечню профессий и должностей, гражданам и некоммерческим организациям в собственность работа на которых позволят гражданам бесплатно получать находящиеся в федеральной или муниципальной собственности земельные участки, аренду или безвозмездное пользование земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В частности, предусмотрено также по общему правилу предоставление таких земель установлен запрет на образование земельных участков из земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного арендатору религиозным организациям в участок, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенных на нем и предназначенного для использования в религиозных целях и расположенных на нем и находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Кроме того, региональные власти получили полномочия утверждать

Подзаконные акты Российской Федерации и разъяснения по вопросам их применения

Подзаконные акты РФ

Правительство РФ утвердило «дорожную карту» мероприятий по повышению эффективности использования земель

[Распоряжение Правительства РФ от 23.08.2023 № 2270-р](#)

Дорожная карта предусматривает разработку профильными федеральными органами исполнительной власти и внесение в Госдуму законопроектов в сфере земельных правоотношений, в т.ч.:

- установление правил определения соразмерности земельных участков расположенным на них объектам недвижимости (декабрь 2024);
- совершенствование процедур предоставления земельных участков на торгах (июнь 2024);
- комплексное регулирование вопросов изменения ВРИ (март 2024);
- подготовка схем расположения ЗУ с использованием электронного сервиса «Национальная система пространственных данных» (февраль 2024);
- новые механизмы наполнения ЕГРН сведениями о границах и зарегистрированных правах на объекты недвижимости (май 2024).

ФНС разъяснила порядок определения налоговой базы по НДФЛ при изменении кадастровой стоимости проданной недвижимости

[Письмо ФНС от 04.08.2023 № 03-04-07/73249](#)

ФНС обращает внимание, что согласно норме п. 8 ст. 214.10 НК РФ, действующей с 01.01.2023, изменение кадастровой стоимости в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в этом и предыдущих налоговых периодах, если иное не предусмотрено НК РФ

и ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

С учетом изложенного, при установлении кадастровой стоимости в размере рыночной в год продажи недвижимости сумма подлежащего уплате НДФЛ не изменится.

Подзаконные акты РФ

Определен порядок создания и эксплуатации единой системы обеспечения градостроительной деятельности «Стройкомплекс.РФ»

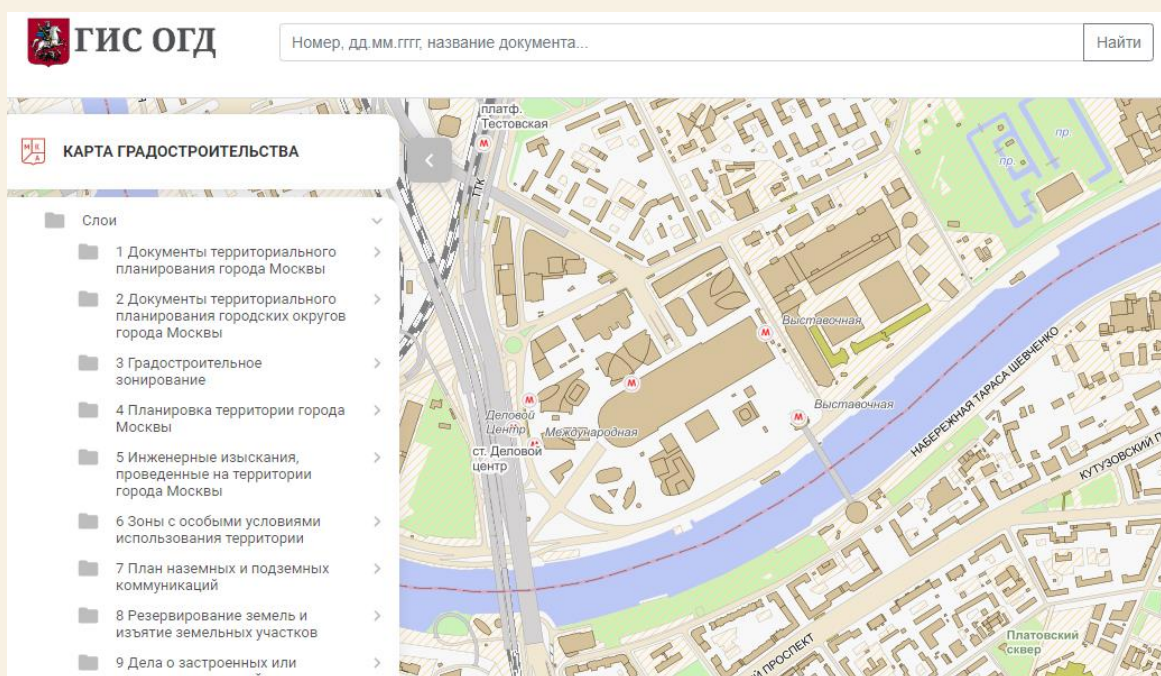
[Постановление Правительства РФ от 26.08.2023 № 1389](#)

Оператором системы и уполномоченным на её создание и ведение федеральным органом исполнительной власти определен Минстрой РФ.

В составе ЕИСОГД будут находиться подсистемы «реестр документов и согласований при строительстве», «реестр требований, применяемых при проектировании, экспертизе проектной документации и строительстве», «реестр госуслуг», «комплексное развитие территорий» и др.

Включение сведений в ЕИСОГД осуществляется посредством интеграции региональных систем обеспечения градостроительной деятельности и ряда других государственных информационных систем, указанных в п. 7 Правил.

К сведениям ЕИСОГД, не составляющим охраняемую законом тайну, обеспечивается доступ органов публичной власти, физических и юридических лиц посредством размещения таких сведений на официальном сайте системы - <https://stroi.gov.ru>.





Текущая судебная практика

Текущая судебная практика

Возложение имущественной ответственности за задержки в государственной регистрации перехода права собственности исключительно на продавца не соответствует закону – ВС РФ

[Определение СКЭС ВС РФ от 01.08.2023 № 305-ЭС23-2969 по делу № А40-180355/2021](#)

Фактические обстоятельства: Стороны договора купли-продажи помещений обратились в Росреестр за государственной регистрацией перехода права собственности к покупателю. Однако ввиду необходимости сбора дополнительных документов, не представленных сторонами, регистрационные действия были приостановлены, и право собственности покупателя было зарегистрировано лишь спустя 9 месяцев после подачи документов.

Покупатель, ссылаясь на неисполнение продавцом обязательств по подаче документов на государственную регистрацию перехода права и нарушение срока передачи помещения, обратился к продавцу с требованием о взыскании убытков в виде неполученной арендной платы, а также процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленными на сумму предоплаты. Суды трех инстанций удовлетворили требования покупателя.

Правовая позиция ВС РФ: Своевременность государственной регистрации перехода права собственности находилась в сфере контроля обеих сторон договора. Возложение имущественной ответственности за задержки в государственной регистрации перехода права собственности исключительно на продавца не соответствует закону.

Также при расчете размера упущенной выгоды покупателя судам надлежало учитывать не только размер арендных платежей, которые мог бы получить покупатель, но и размер затрат на эксплуатацию объекта, которые покупатель не понес.

Судебная коллегия указала, что ответственность за неисполнение обязательства по передаче товара регулируется не ст. 395 ГК РФ, а специальной нормой п. 4 ст. 487 ГК РФ, по правилам которой проценты подлежат начислению лишь с момента, когда допущено нарушение обязательства по передаче объекта купли-продажи или возврату предоплаты покупателю, а предоплата полностью внесена покупателем.

У судов отсутствовали правовые основания для одновременного удовлетворения в полном объеме и требований о взыскании упущенной выгоды, и требований о начислении процентов на сумму предоплаты, так как проценты, начисляемые на основании п. 4 ст. 487 ГК РФ, представляют собой особый вид гражданско-правовой ответственности продавца за просрочку передачи товара и являются неустойкой, и потому должны носить зачетный характер по отношению к убыткам, подлежащим взысканию с продавца.

Дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Текущая судебная практика

Запись о собственнике в ЕГРН могут исправить и по решению суда об отказе в виндикации здания - ВС РФ

[Определение СКЭС ВС РФ от 15.08.2023 № 302-ЭС23-5987 по делу № А33-11681/2021](#)

Фактические обстоятельства: В отношении одного и того же здания в ЕГРН были внесены разные сведения, исходя из которых его собственником являлись и государство, и Общество. Решением суда Обществу отказали в истребовании здания из чужого владения. При этом было установлено, что спорный объект - федеральная собственность, которая никогда не передавалась в фактическое владение данного юрлица. Чтобы устранить недостоверную запись в ЕГРН, Общество обратилось в регистрирующий орган, представив упомянутое решение суда. Однако Обществу отказали со ссылкой на то, что нет судебного акта о признании его права отсутствующим. Три инстанции поддержали позицию регистрирующего органа.

Правовая позиция ВС РФ: По закону основанием для кадастрового учета и (или) госрегистрации прав являются, помимо прочего, вступившие в силу судебные акты. Рассмотрев требования о виндикации, суды уже по существу решили материальный спор о правах на спорное здание. Надлежащим собственником признали Российскую Федерацию. В такой ситуации у Общества не было необходимости заявлять иск о признании отсутствующим своего права.

Поскольку спор о правах на недвижимость по существу исчерпан, основной целью обращения Общества в управление было погашение, по сути, недостоверной записи о принадлежности спорного имущества Обществу, основания для исправления которой возникли после результатов разрешенного спора о правах на недвижимость, поскольку на одно и то же имущество были зарегистрированы права разных лиц, а это является недопустимым. Отказ в изменении сведений в реестре нарушает как права надлежащего собственника имущества, так и Общества, не являющегося им в материальном смысле и заинтересованном в изменении сведений о нем. Требование регистратора о представлении иных правоустанавливающих документов не соответствует закону.



ProLegals Group
г. Москва, ул. Покровка, д. 30
телефон: +7 495 114 52 30
info@prolegals.ru
Метро "Чистые пруды" и "Курская"

Картина: Родзин Д.Г. «Покровка» (2005)

URL: <https://rodzin-art.com/stankovaya-zhivopis-i-grafika/photo/pokrovka>