

Бюллетень ProLegals
«Недвижимость. Земля.
Строительство»
Июнь 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>	15
<u>Руководящая практика судов</u>	18
<u>Текущая практика судов</u>	20
<u>Информация о ProLegals Group</u>	22

Картина на обложке:
Картина на обложке: К.А. Коровин «Летним вечером у крыльца» (1922)
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 июнь 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 руководящей и 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

Инвестиции в российскую недвижимость во втором квартале стали рекордными

Источник: [РБК](#)

Совокупный объем инвестиционных сделок с недвижимостью России по итогам второго квартала 2023 года составил 219,5 млрд руб.

Это в три раза выше результата аналогичного периода прошлого года, который был рекордным по объему инвестиционных вложений в

недвижимость за всю историю наблюдений, и лишь на 5% ниже значения четвертого квартала 2022 года, максимального в годовой динамике.

Такие данные содержатся в исследовании консалтинговой компании IBC Real Estate.

ПИК займется коммерческой недвижимостью под брендом Parametr

Источник: [РИА Новости](#)

Девелоперская компания ПИК создала отдельный бренд для проектов коммерческой недвижимости – Parametr. В портфель бренда войдут заявленные ранее проекты индустриально-логистического сегмента,

реализуемые компанией с 2021 года. Возглавит новую структуру руководитель направления девелопмента коммерческой недвижимости ПИК Александр Манунин.



Деловые новости рынков

Stone Hedge может поучаствовать в строительстве башен рядом с «Авиапарком»

Источник: [Ведомости](#)

Девелопер Stone Hedge станет участником крупного офисного проекта рядом с торгово-развлекательным комплексом «Авиапарк» на Ходынском поле, рассказали «Ведомостям» два консультанта, работавших с компанией. По данным «СПАРК-Интерфакса», 21 июня у фирмы «Авиапарк-1», которой принадлежат права на два земельных участка на 4,8 га по этому адресу, сменился генеральный директор. Им стал Денис Студенецкий, который ранее возглавлял АО «Точечные инвестиции». Эта компания выступает застройщиком бизнес-центра на 50 000 кв. м в Дмитровском проезде. Этот проект входит в портфель Stone Hedge.

Сеть Code откроет один из крупнейших гибких офисов в Москве

Источник: [Ведомости](#)

Сеть гибких офисов Code возьмет в управление бизнес-центр Geolog (17 000 кв. м) на ул. Обручева на юго-западе Москвы, строительство которого ведет девелопер Hutton. Проект предусматривает возможность размещения более 1,5 тысяч сотрудников. Если гибкий офис будет открыт во всем здании, то это станет одним из крупнейших таких объектов на московском рынке.

«Самолет» договорился о крупнейшей в истории жилого девелопмента России сделке

Источник: [Ведомости](#)

ГК «Самолет» планирует выкупить активы девелоперской группы МИЦ (50 компаний, связанных с МИЦ, земельный банк в столице, новой Москве и Московской области, 11 жилых проектов и другие активы). головные сооружения для строительства и эксплуатации жилых комплексов, а также права интеллектуальной собственности.

Частью соглашения станут управляющие компании, сети и девелопмента за всю его историю

На рынке сделку оценивают в 40-60 млрд рублей. Сделка может стать крупнейшей в сегменте жилого девелопмента за всю его историю

Арендаторы возвращаются к торговле

Источник: [Коммерсантъ](#)

Несмотря на сдержанную динамику трафика в торгцентрах, спрос арендаторов на помещения постепенно восстанавливается. Активность проявляют преимущественно российские fashion-ритейлеры, а на торговых улицах к ним добавляются банки, магазины косметики, продуктов и заведения общепита. В сегменте офисной недвижимости пока стагнация: оставшиеся арендаторы долго принимают решения о сделках. Возможности повысить стоимость аренды у собственников торговых и офисных центров при такой конъюнктуре нет, позитивная динамика может прослеживаться лишь в сегменте стрит-ритейла.

«Траст» вновь выставил на торги два торговых комплекса в Москве

Источник: [РИА Новости](#)

«Траст» выставил на открытые торги 100% долей ООО «Контекст» и права требования к ООО «Контекст». Компании принадлежит торговый центр «Ясенево», которому принадлежит универмаг «Молодежный» на Можайском шоссе.

«Траст» пытался продать эти торговые центры осенью прошлого и весной 2023 года, но не нашел покупателей.

Также на торги выставлено 100% долей ООО «Реверс» и права требования к ООО «Реверс»,



Стоимость новостроек стагнирует

Источник: [Коммерсантъ](#)

Постепенное восстановление спроса на новостройки в крупнейших городах России пока не привело к увеличению цен. Средняя стоимость жилья на крупнейших региональных рынках страны показывает незначительную динамику, а в Москве и Санкт-Петербурге — даже немного снижается. Девелоперы корректируют заявленные цены, в частности, постепенно отказываются от «околонулевой ипотеки», расходы на которую закладывались в стоимость лотов. Аналитики рассчитывают на продолжающееся восстановление продаж, но напоминают, что «первичка» все еще проигрывает по цене вторичному сегменту. Роста цен на новостройки на рынке пока не ждут.

В Москве впервые зафиксированы краткосрочные сделки с элитной арендой

Источник: [РБК](#)

По итогам мая 2023 года на рынке аренды элитного жилья в Москве отмечен рост запросов на краткосрочную аренду на 30%. И такой спрос теперь может быть удовлетворен, хотя раньше лишь очень немногие собственники столичного элитного жилья были готовы сдавать квартиру на нестандартный для местного рынка срок — до полугода. В мае доля таких сделок составила порядка 18%.

Ozon может арендовать крупный склад в Санкт-Петербурге

Источник: [Ведомости](#)

Интернет-ритейлер Ozon ведет переговоры с девелопером PNK group об аренде у него порядка 120 000–130 000 кв. м в логистическом комплексе «PNK парк Колпино», расположенном на юго-востоке Санкт-Петербурга.

По словам консультантов, находятся на высокой стадии, а само соглашение может быть подписано в ближайшее время.

Сделка может пройти в формате build-to-lease, когда объект строится по запросу конкретного клиента, который затем возьмет его в аренду. Сам комплекс будет находиться на территории индустриального парка, расположенного в Пушкинском районе между Московским и Колпинским шоссе и ул. Софийской. Площадь этого объекта составит порядка 380 000 кв. м

R4S Group выкупила особняк в центре Москвы

Источник: [Коммерсантъ](#)

Структура R4S Group, реализующая девелоперские проекты в центре Москвы, выкупила большую часть исторического особняка на углу Тверского бульвара и Малой Бронной.

ООО «Лидэстейт» выкупило с торгов принадлежавшие ранее АО «ЦНИИ

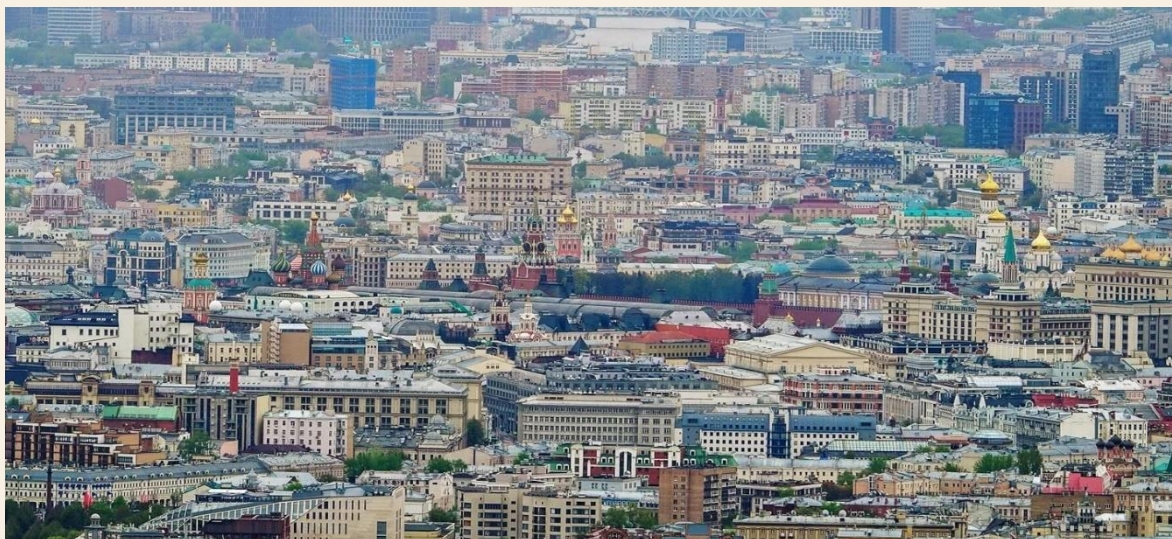
ЭИСУ» 7 тысяч кв.м. в здании общей площадью 9,2 тысячи кв. м на углу Малой Бронной и Тверского бульвара за 1,27 миллиарда рублей. «Лидэстейт» принадлежит Андрею Маталыге – партнеру основного владельца R4S Group Сергея Мефедова.

Акционер ПИК Сергей Гордеев выставил на продажу два торгово-развлекательных центра

Источник: [Ведомости](#)

Компания Mall Management Group, управляющая торговыми активами акционера ГК ПИК Сергея Гордеева, ищет покупателей на торгово-развлекательные центры «Саларис» на Киевском шоссе и «Павелецкая плаза» рядом с Павелецким вокзалом. По словам консультантов, работавших с объектами, сейчас на каждый из этих комплексов есть претенденты, однако все переговоры

пока находятся на ранней стадии, договоры с ними не подписаны. Они также отмечают, что у Гордеева нет цели реализовать эти центры с дисконтом, поэтому сделки по ним могут занять довольно большое количество времени. По оценке экспертов по недвижимости, бизнесмен может выручить за них более 40 миллиардов рублей.



Законотворчество

Предлагается разрешить изъятие земельных участков под трамвайные пути

[Проект Федерального закона № 389993-8](#)

Законопроектом предлагается уточнить редакцию пятого абзаца пп. 2 п. 1 ст. 49 ЗК РФ, которая позволит изымать земельные участки для строительства трамвайных путей, а также путевого оборудования.

Как отмечается в пояснительной записке к законопроекту, сейчас в 10 регионах реализуется проект комплексного развития городского электротранспорта, в рамках которого предполагается строительство и реконструкция 618 километров трамвайных путей и сопутствующей инфраструктуры.

Между тем в ряде краевых центров субъектов РФ органы власти

столкнулись с трудностями реализации проекта, поскольку прокладка трамвайных путей по маршруту, строительство которого не предполагает изъятие земель третьих лиц, оказывается нецелесообразным по экономическим или экологическим причинам.

При этом предлагается соотнести данную норму с пп. 2 п. 1 ст. 56.3ЗК РФ, в соответствии с которым изымать земельные участки для государственных или муниципальных нужд можно только в соответствии утвержденными проектами планировки территории.

Размещение беговых и велодорожек в рекреационных зонах предложили расширить

[Проект Федерального закона № 386515-8](#)

В настоящее время строительство, реконструкция и эксплуатация велосипедных и беговых дорожек, возведение некапитальных строений, сооружений, не связанных с созданием лесной инфраструктуры, допускается на части площади предоставленного для осуществления рекреационной деятельности лесного участка, общей площадью, не превышающей 1 га и не занятой лесными насаждениями. При этом средняя площадь лыжных трасс и велопешеходных дорожек при

реализации мероприятий по благоустройству лесных участков, составляет 4 га.

Законопроектом предлагается дополнить ст. 41 ЛК РФ положением, предусматривающим нераспространение установленных ограничений на случаи размещения велосипедных, беговых и других дорожек и троп, а также сопутствующей инфраструктуры, необходимой для организации отдыха граждан.

344
550

ГРАЖДАНСКОЕ УЛОЖЕНИЕ.

КНИГА ПЯТАЯ.

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

Законодательство

Проектъ Высочайше учрежденной Редакціонной Комисіи по составленію
Гражданскаго Уложенія.



ТОМЪ ПЯТЫЙ.

Ст. 937—1106

СЪ ОБЪЯСНЕНІЯМИ.



Принят закон о приведении сведений государственного лесного реестра в соответствии со сведениями ЕГРН

[Федеральный закон от 13.06.2023 № 248-ФЗ](#)

Федеральным законом установлено, что информация о границах лесных участков и правах на них вносится в государственный лесной реестр на основании сведений ЕГРН.

Сведения об отдельных лесных участках исключаются из государственного лесного реестра, в частности, если сведения о таком участке не внесены в ЕГРН, границы такого участка пересекают границы иных лесных и земельных участков, а также границы лесничеств, при этом договоры аренды этих лесных участков прекращены или расторгнуты ко дню исключения сведений об этих лесных участках.

Информация, содержащаяся в государственном лесном реестре будет дополнена сведениями о территориях объектов культурного наследия.

Установлен уточненный перечень оснований для возврата без рассмотрения заявления и документов, представленных для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, также приостановления данных процессов.

В соответствии с законом, защита

имущественных прав и законных интересов в области лесных отношений, в том числе судебная, уполномоченным органом не осуществляется, если оспаривание законности возникновения прав приведет к невозможности использования лесов и реализации мероприятий по сохранению лесов на землях лесного фонда.

До 1 января 2026 года установлен особый порядок предоставления юридическим лицам в пользование частей лесных участков в составе земель лесного фонда для использования лесов в целях геологического изучения недр, разведки и добычи полезных ископаемых, размещения линейных объектов, их неотъемлемых частей.

Срок подачи гражданами иска о признании прав на недвижимое имущество в границах лесничества, лесопарка в случае их прекращения на основании судебного решения продлен до 1 января 2026 года.

Федеральный закон вступил в силу со дня его официального опубликования, за исключением отдельных положений, которые вступают в силу с 1 января 2025 года.

Подзаконные акты Российской Федерации и разъяснения по вопросам их применения

Подзаконные акты РФ

Актуализирован порядок ведения исполнительной документации при строительстве

[Приказ Минстроя России от 16.05.2023 N 344/пр](#)

Документ отменяет действие ранее изданного приказа Минстроя от 29.11.2022 № 1015/пр (обзор данного акта приводился в бюллетене Prolegals за декабрь 2022) и предусматривает следующие изменения порядка оформления исполнительной документации:

- 1) Подписание входящих в состав исполнительной документации актов представителем проектировщика, если он привлечен для проверки соответствия работ проектной документации (ч. 2 ст. 53 ГрК РФ), а также представителем лица, осуществляющего строительство, ответственного за строительный контроль, дополнительно к «обычной» подписи осуществляющего строительство лица;
- 2) Подписание актов освидетельствования участков сетей инженерно-технического обеспечения представителем организации, осуществляющей эксплуатацию сетей;
- 3) Детализация требований к предоставлению исполнительной документации в случае ведения информационной модели объекта капитального строительства.



Подзаконные акты РФ

Установлены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства

[Постановление Правительства РФ от 29.05.2023 № 857](#)

С 1 сентября 2023 года вступят в силу ст. 40.1, ч. 5.3. ст. 30 ГрК РФ, предусматривающие обязанность застройщиков согласовывать архитектурно-градостроительный облик объектов капитального строительства на территориях, границы которых обозначены в правилах землепользования и застройки муниципальных образований.

Постановление определяет требования к архитектурно-градостроительному облику, которые могут устанавливаться в градостроительном регламенте (требования к цветовым решениям, строительным материалам, объемно-пространственным решениям, размещению оборудования на фасадах и кровле, подсветке

фасадов).

Также установлена процедура согласования архитектурно-градостроительного облика с уполномоченным органом местного самоуправления. Отдельной подготовки материалов в целях согласования архитектурного облика не требуется, на согласование с заявлением направляются разделы проектной документации пояснительная записка, архитектурные решения, схема планировочной организации земельного участка. Срок согласования – 10 рабочих дней. Документ не распространяется на согласование архитектурного облика объектов в Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе.

ФНС: повышающий коэффициент при расчете земельного налога в случае раздела земельного участка не применяется

[Письмо ФНС России от 15.06.2023 № ПА-4-21/7528@](#)

Пунктом 15 ст. 396 НК РФ предусмотрено применение повышающего коэффициента 4 при расчете земельного налога за предоставленные для жилищного строительства земельные участки (за исключением ИЖС). Коэффициент

применяется, если в течение трех лет не зарегистрировано право собственности на построенный объект недвижимости. ФНС разъяснила, что при разделе земельного участка указанный трехлетний срок исчисляется заново.

Руководящая практика судов

Пленум ВС РФ принял постановление об обеспечительных мерах

[Постановление Пленума ВС РФ от 01.06.2023 № 15 «О некоторых вопросах принятия судами мер по обеспечению иска, обеспечительных мер и мер предварительной защиты»](#)

ВС РФ разъяснил особенности принятия обеспечительных мер в гражданском, арбитражном и административном судопроизводствах.

Так, ВС РФ напомнил судам о критериях, которыми они должны руководствоваться при рассмотрении заявления о принятии обеспечительных мер:

- разумность и обоснованность требования об обеспечении;
- вероятность причинения заявителю значительного ущерба в случае непринятия мер;
- предотвращение нарушения при принятии мер публичных интересов и интересов третьих лиц;
- обеспечение баланса интересов сторон;
- связь запрошенного обеспечения с предметом заявленного требования (п. 14).

Также ВС РФ указано, что заявление о принятии обеспечительных мер в арбитражном и административном судопроизводствах может быть оставлено без движения и возвращено заявителю, в то время как законодательством о гражданском судопроизводстве не предусмотрены оставление заявления о принятии обеспечительных мер без движения, его возвращение или отказ в принятии. Соответствующие заявления рассматриваются по существу (п.п. 8-11).

ВС РФ в п. 12 установлено, что заявление

о принятии мер, поданное одновременно с исковым заявлением, подлежит рассмотрению после вынесения определения о принятии искового заявления к производству, а вопрос о принятии такого искового заявления к производству решается судом в «возможно короткий срок».

Кроме того, ВС РФ подтвердил, что обеспечительные меры являются ускоренным и предварительным средством защиты, для их принятия не требуется представления доказательств в объеме, необходимом для обоснования требований и возражений стороны по существу спора (п. 15).

Важное для практики разъяснение ВС РФ содержится в п. 26, согласно которому суд не вправе запретить годовому общему собранию акционеров принимать решения по вопросам, по которым в силу закона решение на годовом собрании участников должно быть принято в обязательном порядке.

Также ВС РФ отдельно указал на право судов применять судебные штрафы к лицам, не исполняющим определение суда о принятии обеспечительных мер (п. 39).

Кроме изложенных вопросов, ВС РФ разъяснил особенности принятия предварительных обеспечительных мер (п.п. 40-44) и применения положений о встречном обеспечении и о возмещении убытков, причиненных обеспечением иска (п.п. 45-53).

Текущая практика судов

Договор аренды земли может быть расторгнут в связи с нецелевым использованием, если расположенные на участке здания признаны некапитальными объектами – ВС РФ

[Определение СКЭС ВС РФ от 05.06.2023 № 305-ЭС23-165 по делу № А40-8297/2022](#)

Фактические обстоятельства: Общество и ДГИ г. Москвы заключили договор аренды земельного участка сроком на 49 лет для эксплуатации объектов недвижимости, принадлежащих Обществу – магазина и кафе. В 2016 году указанные объекты были признаны некапитальными и не имеющими признаков недвижимого имущества, зарегистрированное право собственности Общества на эти объекты было признано отсутствующим.

В 2021 году ДГИ г. Москвы направил Обществу уведомление с предложением расторгнуть договор аренды. По мнению ДГИ г. Москвы, Общество утратило основания для использования земельного участка в связи с признанием объектов общества некапитальными сооружениями. Общество отказалось от расторжения договора аренды, ДГИ г. Москвы обратился в суд с требованием о расторжении договора аренды на основании ст.ст. 450, 451, 452 ГК РФ. Суды трех инстанций отказали в удовлетворении исковых требований.

Правовая позиция ВС РФ: Спорный договор аренды был заключен на основании обращения Общества в связи с тем, что на земельном участке были расположены объекты, право собственности Общества на которые было зарегистрировано в ЕГРН. Следовательно, договор аренды земельного участка был заключен именно для целей эксплуатации находящихся на нем объектов недвижимости, пользование участком носило строго целевой характер. Однако впоследствии вступившим в законную силу решением суда зарегистрированное право собственности Общества на данные объекты было признано отсутствующим, а сами объекты сняты с кадастрового учета.

По мнению Судебной коллегии, в связи с изложенными обстоятельствами Общество объективно пользуется арендуемым земельным участком не в соответствии с условиями договора аренды и назначением, для которого ему передан земельный участок (т.е. для эксплуатации объектов недвижимости). Указанные обстоятельства сами по себе по смыслу п. 3 ст. 615 ГК РФ предоставляют арендодателю право обратиться с иском о расторжении договора.

ВС РФ отменил судебные акты, направил дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции и отметил, что такое требование о расторжении договора аренды может быть предъявлено «в разумный срок», при этом в данном деле арендодатель обратился в суд по истечении пяти лет с даты признания объектов Общества некапитальными. При новом рассмотрении дела судам надлежит оценить добросовестность сторон и установить, должен ли был арендодатель в процессе исполнения договора знать о некапитальном характере объектов и подтверждал ли действие договора аренды, несмотря на объективное ненадлежащее использование арендуемого участка.

Изменение ВРИ публичного земельного участка в рамках видов, предусмотренных градостроительным регламентом, но противоречащее условиям договора аренды земельного участка, не допускается – ВС РФ

[Определение СКЭС ВС РФ от 06.06.2023 № 304-ЭС22-18932 по делу № А45-16663/2021](#)

Фактические обстоятельства: Мэрия (арендодатель) и Общество-1 (арендатор) заключили договор аренды земельного участка для строительства административного здания. В дальнейшем Общество-1 уступило права и обязанности по договору аренды Обществу-2, которое возвело на земельном участке объект незавершенного строительства, продало это объект Обществу-3 и передало ему права и обязанности по договору аренды. Общество-3 обратилось в Мэрию с заявлением о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «гостиничное обслуживание». Мэрия отказала в предоставлении разрешения в связи с несоответствием проекту планировки территории и отрицательным заключением, подготовленным по результатам публичных слушаний. Суды трех инстанций признали отказ Мэрии незаконным.

Правовая позиция ВС РФ: Спорный публичный земельный участок предоставлен в 2017 году в аренду без торгов в рамках завершения начатой до 01.03.2015 публичной процедуры выбора и предварительного согласования места размещения и строительства конкретного объекта недвижимости. Приобретая объект незавершенного строительства и право аренды по договору, Общество-3 выразило свое согласие на использование участка в соответствии с установленным ВРИ участка и возводимого объекта.

В связи с наличием договорных отношений с собственником земли изменение ВРИ земельного участка (в рамках видов, предусмотренных градостроительным регламентом) предполагает изменение договора аренды и невозможно без изменения такого договора. Общество-3 как арендатор не вправе изменять договор в одностороннем порядке и не может требовать от Мэрии, выступающей арендодателем, изменить ВРИ земельного участка по выбору арендатора. Мэрия, как представитель собственника земельного участка, также не вправе изменять по выбору арендатора ВРИ участка, который был определен при предоставлении участка по публичной процедуре для строительства конкретного объекта недвижимости.

Воля арендатора как обладателя обязательственного права, направленная на использование земельного участка иным образом, отличным от договора, в том числе посредством получения разрешения на условно разрешенный вид использования участка, не является абсолютной и не может ущемлять права собственника участка, а само по себе утверждение ПЗЗ и градостроительных регламентов для территориальной зоны, в границах которой расположен участок, не влечет обязанность арендодателя внести изменения в договор аренды в части ВРИ участка.

Судебные акты отменены, в удовлетворении требований отказано.

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>