

Бюллетень ProLegals  
«Недвижимость. Земля.  
Строительство»  
Январь 2025

# 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>Правовые акты Москвы</u>	18
<u>Руководящая практика судов</u>	20
<u>Текущая практика судов</u>	23
<u>Информация о ProLegals Group</u>	24

Картина на обложке: И.К. Айвазовский «Зимний пейзаж» (1876 год)  
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 январь 2025 года.

По традиции мы обобщили для Вас деловые новости рынка недвижимости, проекты законов и новеллы законодательства, подзаконные акты Российской Федерации и разъяснения по вопросам их применения, правовые акты Москвы, 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

### Продажи элитного жилья в новостройках Москвы стали рекордными за пять лет

Источник: [Коммерсантъ](#)

Для московского рынка премиальных жилых новостроек 2024 год стал рекордным по количеству сделок за последние пять лет. Девелоперы продали 5 тыс. квартир и апартаментов, на 43% больше, чем в 2023 году. Внутренний рост объясняется тем, что застройщики стали выводить на рынок больше проектов, учитывая, что состоятельным гражданам стало проблематично выводить капитал за рубеж, а премиальное жилье остается одним из наиболее привлекательных инструментов инвестирования внутри страны.

### У ТЦ «Времена года» на Кутузовском проспекте сменился собственник

Источник: [Ведомости](#)

Люксембургская RD Property Holdings, связанная с инвестхолдингом RD Group Гагика Адибекяна, продала фирму «Октан плюс альфа», на балансе которой находится премиальный торговый центр «Времена года» (65 982 кв. м) на Кутузовском проспекте, компании «Кэпитал менеджмент». Ее владельцами выступают партнеры юридической компании CLS Дмитрий Чурин (99%) и Вадим Ковалев (1%). Отмечается, что в результате сделки произошла редомициляция владельца комплекса и ТЦ фактически переведен из иностранной юрисдикции в российскую, что при существующих реалиях снижает для него риски.



## Irish Bank избавляется от недвижимости в России

Источник: [Коммерсантъ](#)

«Кама Капитал», выкупающая активы в том числе уходящих из России западных компаний, может приобрести бизнес-центр «Кутузов Тауэр» и логистический комплекс Q-Park в Казани. Это имущество принадлежит ирландской Bergkamp Investments, вынужденной продать

его не только из-за политической ситуации, но и из-за банкротства бенефициара. При более удачной конъюнктуре компания смогла бы выручить от продажи своей недвижимости до 18 млрд руб. Но сейчас может рассчитывать в худшем случае на 5% от этой суммы.

## Стоимость отделочных материалов за год выросла на 12,8%

Источник: [Коммерсантъ](#)

Материалы для отделки квартир за год подорожали почти на 13%, заметнее всего цены выросли на сухие строительные смеси, сантехнику и напольные покрытия. При этом одновременно сокращается и спрос на товары для ремонта, но повышению цен это не мешает:

производители переключаются в стоимость продукции растущие затраты на сырье и логистику. Продажи строительных материалов в 2025 году продолжают сокращаться из-за падения спроса на жилье, но это вряд ли приведет к снижению цен на них.

## «Самолет» построит еще один крупный малоэтажный жилой комплекс

Источник: [Ведомости](#)

Входящее в ГК «Самолет» ООО «Самолет загородная недвижимость» стало победителем организованных структурой мэрии Москвы торгов по продаже 75% компании «Место для жизни». Других претендентов на долю в этой фирме не было. «Месту для жизни» принадлежат права на 64

земельных участка примерно на 750 га и 23 объекта недвижимости на 60 000 кв. м в поселении Щаповское в новой Москве, говорится в документах. Сумма сделки составит 4,05 млрд руб., что соответствует стартовой цене за этот актив.

## Деловые новости рынков

За десять лет объем предложения в новом деловом кластере Москвы удвоится

Источник: [Коммерсантъ](#)

Районы вокруг «Москва-Сити» до 2035 года станут центром притяжения для строительства новых офисов. Общий объем такой недвижимости вырастет в 2,5 раза, до 6,8 млн кв. м: что значительно превысит показатели в целом по российской столице. Однако темпы ввода в эксплуатацию новых объектов могут заметно снизиться в случае возникновения проблем с их заполняемостью, предупреждают эксперты.

У бизнес-центра АFI2B рядом с Белорусским вокзалом сменился собственник

Источник: [Ведомости](#)

АО «Толиман» выкупило у закрытого паевого инвестиционного фонда «Структурные инвестиции – 7» (находится под управлением ООО «Сбережения плюс», которое до 2022 г. называлось «ВТБ капитал пенсионный резерв») бизнес-центр АFI2B (50 200 кв. м), расположенный рядом со ст. м. «Белорусская» в центре Москвы. Сделка была закрыта 15 января этого года. АО «Толиман» может действовать в интересах нефтяной компании «Лукойл». По словам консультантов, новый владелец АFI2B намерен использовать площади в этом объекте для собственных нужд.



## Деловые новости рынков

### Аренда помещений для легкой промышленности выросла за год более чем на четверть

Источник: [Ведомости](#)

Средняя ставка аренды помещений формата light industrial (они используются предприятиями легкой промышленности) в Московском регионе на конец 2024 г. составила 12 926 руб. за 1 кв. м в год. Об этом говорится в отчете консалтинговой компании NF Group. По ее данным, за последний год этот показатель вырос более чем на четверть – на 27%. Так, в конце 2023 г. площади в объектах данного формата сдавались в среднем по 10 154 руб. за один квадрат, годом ранее – по 8586 руб., а в 2021 г. – по 6187 руб.

### В Москве дорожают большие помещения для магазинов

Источник: [Коммерсантъ](#)

В Москве подорожали большие помещения для стрит-ритейла. Речь идет об объектах площадью 300 кв. м и более. В прошлом году их стоимость выросла на четверть и превысила 360 тыс. руб. за «квадрат». Такие данные приводят аналитики компании SimpleEstate. Помещения до 300 кв. м подорожали всего на 5% – до 460 тыс. руб. Рынок наполнен дорогими неликвидными объектами, они расположены на центральных улицах и в строящихся жилых комплексах бизнес-класса, поэтому средняя цена растет, убеждены аналитики.

### Бельгийская Ghelamco нашла еще одного покупателя на свой единственный актив в России

Источник: [Ведомости](#)

Входящая в «Альфа-групп» управляющая компания (УК) «Альфа-капитал» ведет переговоры с бельгийской Ghelamco о приобретении у нее складского комплекса на 243 000 кв. м, который находится в подмосковном Дмитрове. По словам консультантов, в случае ее закрытия покупатель планирует внести этот объект в закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости, а его паи предложить квалифицированным инвесторам.



## В Unitile появились новые совладельцы

Источник: [Коммерсантъ](#)

Proxima Capital Group (PCG) и бывший топ-менеджер СИБУРа стали совладельцами одного из крупнейших в России производителей облицовочной плитки и керамогранита — группы Unitile, бизнес которой может стоить 6 млрд руб. Эта сделка могла пройти на безденежной основе. Такие механизмы могут стать популярными из-за текущей высокой стоимости заемных средств.

## Словацкий J&T может продать гостиницу «Балчуг»

Источник: [Коммерсантъ](#)

Одна из знаковых и дорогих гостиниц Москвы — «Балчуг Kempinski» у Кремля — может сменить собственника. Словацкая J&T Group, владеющая объектом около 17 лет, ведет переговоры о его продаже структурам бенефициара гостиниц «Пекин» в центре российской столицы и «Жемчужина» в Сочи. Эксперты оценили стоимость «Балчуга» в 12–14 млрд рублей.



# Законотворчество

---

# Законотворчество

Внесен законопроект о признании прав на недвижимость в новых регионах

## [Проект Федерального закона № 826241-8](#)

Правительство РФ внесло документ, требующий законопроект, предлагающий законодательства будут комиссии, признать действующими документы созданные в каждом из четырех регионов в новых регионах России, которые были ранее выданы органами власти Украины или ее нотариусами. Документы, выданные или удостоверенные после присоединения новых регионов к России, признаваться не будут.

При этом уточняется, что при получении документов не должны были быть нарушены нормы местного законодательства. Оценивать соответствие украинских

Предлагается унифицировать процедуру проведения имущественных торгов

## [Проект Федерального закона № 819547-8](#)

Законопроект разработан в целях введения единого порядка проведения процедур торгов государственной и муниципальной собственностью и участия предпринимателей в таких торгах. Общими принципами проведения торгов предлагают признать информационную открытость, равноправие, справедливость, состязательность, отсутствие дискриминации и необоснованных ограничений конкуренции.

Единый порядок будут применять при проведении торгов по аренде и безвозмездному пользованию государственным или муниципальным имуществом, по продаже и аренде публичных участков, по продаже имущества в электронной форме в рамках приватизации и т.п. Положения законопроекта не будут применяться при реализации имущества в рамках банкротства, государственно-частного партнерства и концессионных соглашений. Предусмотрено, что по общему правилу, торги будут электронными, в виде аукциона. Извещение о проведении торгов в форме аукциона должно будет размещаться организатором не менее чем за 15 календарных дней до окончания срока подачи заявок, при проведении конкурса – минимум за 25 календарных дней.

# СУДЕБНЫЕ УСТАВЫ

20 НОЯБРЯ 1864 ГОДА,

СЪ ИЗЛОЖЕНИЕМЪ РАЗСУЖДЕНІЙ, НА КОИХЪ ОНИ ОСНОВАНЫ,

ИЗДАННЫЕ ГОСУДАРСТВЕННОЮ КАНЦЕЛЯРІЕЮ.

## Законодательство

---

Второе дополненное издание.

ЧАСТЬ ПЕРВАЯ.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГЪ.

1867.

# Законодательство

Начали действовать новые правила определения размера госпошлины за регистрационные действия с недвижимостью

[Федеральный закон от 12.07.2024 № 176-ФЗ](#)

С 1 января 2025 года начали действовать новые правила расчета госпошлины за регистрацию прав и сделок с недвижимостью.

Вводится госпошлина за постановку объекта на государственный кадастровый учет, которая ранее была бесплатной.

Появляется возможность ускоренной регистрации сделок с недвижимостью (в срок не более одного рабочего дня). За эту услугу госпошлина станет вдвое выше обычной.

Размер госпошлины по ряду объектов недвижимости будет определяться в зависимости от кадастровой стоимости объекта на дату подачи заявления о государственной регистрации права как для физических, так и для юридических лиц. Фиксированные размеры госпошлины будут использоваться в случае, если речь идет об объекте недвижимости, кадастровая стоимость которого не

определена или не превышает 20 млн руб. (для физических лиц) и 22 млн руб. (для юридических лиц). При этом сами размеры по сравнению с нынешними повысятся вдвое: для физических лиц - с 2 000 руб. до 4 000 руб., для юридических лиц - с 22 000 руб. до 44 000 руб.

Если же стоимость недвижимости превышает указанные значения, то пошлина составит:

- для физических лиц - 0,02% кадастровой стоимости этого объекта, определенной на дату обращения за совершением юридически значимого действия, но не менее 0,02% цены сделки, являющейся основанием перехода права собственности на данный объект недвижимости, и не более 500 000 руб.;

- для юридических лиц - 0,2% кадастровой стоимости, но не менее 0,2% цены сделки и не более 1 млн руб.



## Ограничен объем ответственности застройщика перед участниками долевого строительства

[Федеральный закон от 26.12.2024 № 482-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»](#)

С 1 января 2025 вступили в силу изменения в Федеральный закон № 214-ФЗ.

Основное изменение касается того, что результат производства отделочных работ на объекте строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства (ОДС) элементов отделки должен соответствовать стандарту организации, зарегистрированному в Федеральном информационном фонде стандартов в порядке, определенном законодательством РФ о стандартизации.

При этом закреплено, что требования, предъявляемые к результату производства отделочных работ в стандарте застройщика, не могут быть ниже минимальных требований к результату производства отделочных работ, утвержденных Минстроем России.

Кроме того, изменен гарантийный срок на результат производства отделочных работ на ОДС и входящих в состав такого ОДС элементов отделки. Он будет устанавливаться договором на срок не менее чем один год вместо трех лет ранее. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи ОДС дольщику.

Снижен объем ответственности застройщика за нарушение требований к результату производства отделочных работ по установке оконных и дверных блоков, сантехнического оборудования и входящих в состав объекта долевого строительства элементов отделки, изделий и оборудования, в том числе при удовлетворении требований о соразмерном уменьшении цены договора, возмещении расходов участника долевого строительства на устранение недостатков, об уплате неустойки (штрафов, пеней), процентов и о возмещении убытков.

При удовлетворении судом иска дольщика в связи с нарушением застройщиком требований к результату производства отделочных работ общая сумма, подлежащая взысканию с застройщика, не может превышать 3% от цены договора, если уплата денежных средств в большем размере не предусмотрена договором.

Исключено прямое указание на соответствие требованиям технических регламентов ОДС, передаваемого застройщиком дольщику.

# Подзаконные акты Российской Федерации и разъяснения по вопросам их применения

---

# Подзаконные акты РФ

## Увеличен размер платы за предоставление сведений из ЕГРН

[Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 28.10.2024 № П/0335/24](#)

С 1 января 2025 года увеличена плата за предоставление сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Повышение связано с приведением тарифов в соответствие с реальной стоимостью оформления услуги и показателями индекса потребительских цен.

Полный перечень сведений из ЕГРН и стоимость их предоставления приведены в Приложении № 1 к Приказу.

Так, например, стоимость выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости увеличена в 2 раза:

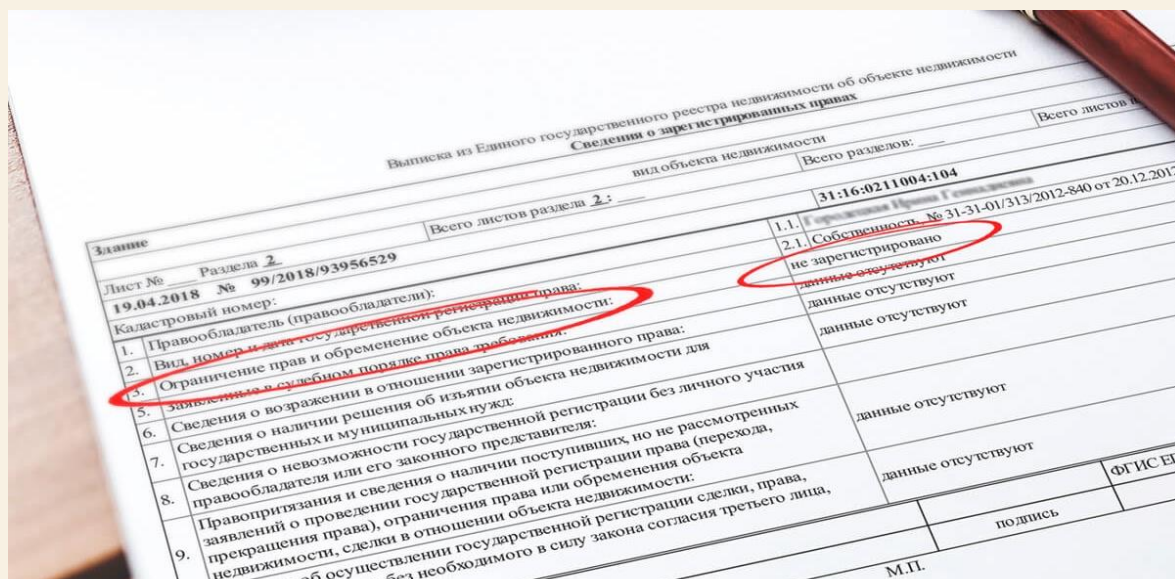
- для физлиц – с 460 до 920 руб. за выписку в бумажном виде и с 290 до 580 руб. – в электронном;

- для организаций – с 1270 до 2540 и с 580 до 1640 руб. соответственно.

Кроме того, в 2 раза вырастет стоимость одной выписки из ЕГРН об объекте недвижимости:

- для физлиц – с 350 до 700 руб. за выписку в электронном виде и с 870 руб. до 1740 руб. в бумажном;
- для организаций – с 700 до 1400 руб. и с 2550 до 5100 соответственно.

Размер платы за предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, посредством обеспечения доступа к ФГИС ЕГРН, составит 29 000 руб. за доступ к 100 электронным документам Реестра.





# Правовые акты Москвы

---

# Правовые акты Москвы

На 2025 год продлено действие перечня правовых актов, для которых не требуется проведение в г. Москве общественных обсуждений и публичных слушаний

[Постановление Правительства г. Москвы от 14.01.2025 № 6-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 22.03.2022 № 438-ПП»](#)

Постановлением на 2025 год продлено действие правила, в соответствии с которым не требуется проведение общественных обсуждений или публичных слушаний в г. Москве в отношении следующих документов:

- Генеральный план (Генплан), Правила землепользования и застройки (ПЗЗ), проект планировки территории (ППТ), проект межевания территории (ПМТ), внесение изменений в один из указанных документов, за исключением случаев, если на день вступления в силу настоящего постановления в установленном порядке опубликованы оповещения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам соответствующих документов;
- Генпланы и ПЗЗ внутригородских муниципальных образований - городских округов Троицк и Щербинка, подготовленных ППТ и ПМТ, внесение изменений в один из указанных документов, за исключением случаев, если на день вступления в силу настоящего постановления в установленном порядке опубликованы оповещения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам соответствующих документов.



## Руководящая практика судов

---

КС РФ установил гарантии для граждан, к которым предъявляются требования о признании права отсутствующим на земельные участки в границах ООПТ и земель лесного фонда

## [Постановление Конституционного Суда РФ № 3-П от 28.01.2025](#)

В 1983 г. был создан Сочинский национальный парк. В соответствии с действующим в конце 1980-х – начале 1990-х годов законодательством предусматривалась возможность использования земель, включая занятые лесами, для развития коллективного садоводства. Со временем, в связи с изменениями в законодательстве, эти земли перешли в пожизненное наследуемое владение участникам садовых товариществ, часть из которых зарегистрировали на них право собственности.

В 2021 г. природоохранная прокуратура посчитала, что спорные земельные участки изначально были предоставлены и оформлены с нарушением действующего на тот момент законодательства, так как образованы в границах земель, относящихся к федеральной собственности. Суды поддержали эти доводы и признали отсутствующими права заявителей на спорные участки.

КС РФ указал, что ООПТ имеют исключительное значение для государства и общества. Учитывая, что эти земли по общему правилу находятся только в федеральной

собственности, спор между государством и частным лицом по поводу такого участка значительно отличается от иных земельных споров, в которых гражданин по крайней мере потенциально может обладать соответствующими правами.

В ситуации, когда вопреки положениям об изъятии из оборота участков в ООПТ федерального значения у граждан возникли права на них, Конституция РФ не обязывает к сохранению прав на эти участки за гражданами. Следовательно, для удовлетворения требования о признании отсутствующим у гражданина права на участок достаточно его полного включения в состав ООПТ федерального значения, а при частичном нахождении участка вне границ ООПТ судьба этой его части определяется в зависимости от возможности ее дальнейшего использования. Расположение земельного участка в границах земель лесного фонда, которые также находятся в федеральной собственности, напротив, не может являться единственным основанием для признания права гражданина на участок отсутствующим.

При этом КС РФ обратил внимание на то, что было бы несправедливым, если бы при рассмотрении споров о признании права на участки отсутствующим не учитывалось бы поведение ответчика по поводу права на участок, действия (бездействие) госорганов и иные обстоятельства, связанные с предоставлением и реализацией соответствующего права.

В отсутствие специального регулирования в такой ситуации условия наступления неблагоприятных последствий для граждан должны определяться в соответствии со ст. 302 ГК РФ. Статья 304 ГК РФ предоставляет меньший объем гарантий, поскольку она не предполагает применения сроков исковой давности и не учитывает добросовестность ответчика, что создает риски нарушения конституционных прав граждан. В свою очередь, добросовестность гражданина должна устанавливаться с учетом обстоятельств конкретного дела.

Это не означает, что вопрос о признании права отсутствующим необходимо рассматривать исключительно на основании виндикационного иска, однако присущие этому иску гарантии должны интегрироваться в механизм разрешения споров между гражданином и властью.

КС РФ также отметил, что спор о признании за гражданином права на участок отсутствующим как влекущий определение

принадлежности имущества не может произвольно и необоснованно изыматься из-под действия исковой давности.

Вместе с тем в случае признания отсутствующими прав граждан на участки в границах ООПТ федерального значения факторы добросовестности или истечения срока исковой давности не влекут за собой отказа в удовлетворении требований, однако при установленной добросовестности гражданина или истечении сроков исковой давности судом должна устанавливаться компенсация утрачиваемого гражданином права.

Наиболее справедливой формой возмещения в таком случае является предоставление аналогичного по параметрам участка, а при объективной невозможности его предоставления – иной способ компенсации. Компенсации подлежат также законно возведенные на участке объекты. Обязанность компенсации должна быть возложена на публичные органы власти, предоставившие участок.

В случае нахождения земельного участка в границах земель лесного фонда истечение срока исковой давности и добросовестность гражданина влекут отказ в удовлетворении требования о признании права отсутствующим.

Дела заявителей подлежат пересмотру.



## Текущая судебная практика

Объединение имущества в единый недвижимый комплекс для целей совершения сделок с ним не является достаточным основанием для квалификации входящих в такой комплекс вещей в качестве объектов налогообложения – ВС РФ

[Определение СКЭС ВС РФ от 15.01.2025 по делу № А12-12954/2023 \(306-ЭС24-10450\)](#)

**Фактические обстоятельства:** Обществом реализован инвестиционный проект по созданию «Энергоцентра «мини-ТЭС» по производству электротеплоэнергии и холода. Обществом в ЕГРН зарегистрированы следующие объекты: здание мини-ТЭС, сети и системы инженерно-технического обеспечения, линейное сооружение – эстакада для электроносителей, трасса газопровода высокого давления с установкой ГРПШ, сооружение градирни. В ходе проведения налоговым органом налоговой проверки было установлено невключение Обществом в налогооблагаемую базу – в список недвижимого имущества – электроагрегатов, распределительных устройств, котлов, насосов, станций. Придя к выводу о необходимости отнесения всех объектов к недвижимому имуществу, налоговый орган доначислил недоимки по налогу на имущество организаций. Не согласившись с решением налогового органа, Общество обратилось в суд.

Суды трех инстанций, отказывая Обществу в удовлетворении требований, исходили из того, что спорные объекты в силу физических и эксплуатационных свойств являются неотъемлемой технологической частью «Энергоцентра «мини-ТЭС». Суды установили, что спорные объекты обладают признаками недвижимой и неделимой вещи, участвующей в обороте как единый недвижимый комплекс, по причине чего признали верными выводы налогового органа о занижении обществом налоговой базы.

**Правовая позиция ВС РФ:** Наличие сведений об имуществе в ЕГРН в силу ст. 8.1 ГК РФ имеет доказательное значение для целей налогообложения, но не является безусловным для квалификации имущества в качестве объекта налогообложения. Распространение правового режима неделимой вещи, сложных вещей (ст. ст. 133-134 ГК РФ) или единого недвижимого комплекса (ст. 131.1 ГК РФ) на всю совокупность вещей, включающих в себя как движимое, так и недвижимое имущество, составные части вещей продиктовано целями гражданского оборота, связанными с обеспечением его стабильности, что не тождественно целям налогообложения, состоящим в обеспечении равного и экономически обоснованного налогообложения, соблюдении формальной определенности правил налогообложения. Ни факт использования имущества по общему назначению, предопределенному технологией производства, ни объединение имущества налогоплательщика в имущественный комплекс для целей совершения сделок с ним (купли-продажи, передачи в залог и т.п.) не являются достаточными основаниями для квалификации всех входящих в такой комплекс вещей, в том числе частей конструктивно-сочлененного объекта, как объектов налогообложения по налогу на имущество организаций. Имущество, правомерно учтенное налогоплательщиком в качестве самостоятельных инвентарных объектов движимого имущества, но не подлежащие учету в составе комплекса конструктивно-сочлененных предметов, не облагаются налогом на имущество организаций.

Судебные акты по делу отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Волгоградской области.

ProLegals Group  
г. Москва, ул. Покровка, д. 30  
телефон: +7 495 114 52 30  
[info@prolegals.ru](mailto: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>