

Бюллетень ProLegals
«Недвижимость. Земля.
Строительство»
Январь 2024

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>Текущая практика судов</u>	18
<u>Информация о ProLegals Group</u>	19

Картина на обложке:

Картина на обложке: Анисфельд Б.И. «Зимний пейзаж» (1914)

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 2024 года.

По традиции мы обобщили для Вас деловые новости рынка недвижимости, проекты законов и новеллы законодательства, 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

Изменение параметров льготной ипотеки привело к конфликту крупных банков и застройщиков

Источник: [РБК](#)

С января сразу несколько крупных российских банков изменили условия предоставления льготной ипотеки — участники рынка теперь готовы выдавать кредиты по сниженной ставке, только если клиент приобретает жилье у застройщика-партнера. Стремление банков избежать потерь при участии в льготных программах ипотеки через введение комиссий для застройщиков вылилось в конфликт. Девелоперы отказываются от работы с некоторыми банками или увеличивают стоимость квартир для покупателей. Эксперты называют ситуацию уникальной для российского рынка.

В 2024 году прогнозируется резкий рост ввода торговых центров

Источник: [Коммерсантъ](#)

На 2024 год в Москве заявлены 313,1 тыс. кв. м новых торговых площадей, из которых будут сданы 50%,— это втрое превысит значение прошлого года, говорится в прогнозе Nikoliers. Резкий рост ввода торгцентров прогнозируется после прошлогоднего минимума: объем сданных площадей в Москве, по подсчетам Nikoliers, стал минимальным за 20 лет, сократившись год к году на 46,9%. Но в основном это будут точечные объекты в новых жилых комплексах и небольшие торгцентры районного формата. Заявлять крупные объекты девелоперы пока не спешат, по-прежнему считая такие вложения рискованными.



«Sminex-Интеко» создаст собственное проектное бюро

Источник: [Ведомости](#)

«Sminex-Интеко» планирует создать собственное проектное бюро, которое будет заниматься разработкой документации для выполнения строительных работ на объектах компании.

По словам президента компании, инвестиции в открытие бюро составят 1,2 млрд руб.,

предполагается, что в нем будет работать свыше 200 человек.

Первыми проектами, которыми займется бюро, станет третья очередь жилого комплекса West Garden на ул. Минская на западе Москвы и объект на ул. Павла Андреева рядом со ст. м. «Шаболовская».

Девелопер Capital Group стал владельцем комбината «Космос» на западе Москвы

Источник: [Ведомости](#)

Связанная с девелопером Capital Group компания «Капитал груп дизайн» стала владельцем территории комбината питания «Космос», расположенного на Новозаводской улице на западе Москвы. Сделки по приобретению земельного участка на 0,82 га и строений общей площадью 8289 кв. м были закрыты 18 января. Торги по

продаже этого актива прошли еще в начале декабря.

Сам аукцион был признан несостоявшимся, однако у единственного участника была возможность заключить договор с продавцом – входящим в «Роскосмос» ГКНПЦ им. Хруничева. Сделка прошла по стартовой цене, которая составляла 761,2 млн руб.

Вложения в торговую недвижимость сокращаются

Источник: [Коммерсантъ](#)

Рост доходности банковских вкладов и увеличение стоимости ипотеки привели к снижению спроса на торговую недвижимость в целом по России на 5%, в некоторых городах спад достигает 37%. Эксперты

прогнозируют по итогам 2024 года сокращение в два раза объемов инвестиций в этот сегмент. По их словам, интерес к таким объектам снижается и со стороны потенциальных арендаторов.

Wildberries займется строительством складов для сторонних компаний

Источник: [Ведомости](#)

Крупнейший российский онлайн-ритейлер Wildberries хочет стать полноценным складским девелопером: компания займется строительством логистических парков для различных участников рынка. Площади в них будут предлагать сторонним компаниям как для сдачи в аренду, так и для продажи. Консультанты не назвали конкретные площадки и потенциальные клиенты не раскрываются, но уточнили, что первые проекты появятся в Московском регионе и Санкт-Петербурге.

Росимущество продаст усадьбу на Таганке и недвижимость в Подмосковье и регионах

Источник: [Ведомости](#)

Росимущество проведет аукцион по продаже АО «Федеральный компьютерный центр фондовых и товарных информационных технологий» (ФТ-центр, бывший Главный вычислительный центр Госнаба СССР), которому принадлежат права на 18,3 га земли и 123 объекта недвижимости на 89 651 кв. м в Москве и регионах. Соответствующее уведомление было опубликовано на сайте электронной площадки «РТС-тендер». Начальная стоимость лота – 2,88 млрд руб. Торги должны пройти в середине марта. Среди активов, которые принадлежат ФТ-центру, – городская усадьба Зельина – Безсоновой на Гончарной улице на Таганке.



Деловые новости рынков

Сеть гибких офисов «Ключ» выходит на рынок управления коммерческой недвижимостью

Источник: [Ведомости](#)

Структура, связанная с владельцами гибких офисов «Ключ», выкупила большую часть коммерческих помещений в апарт-комплексе Sky View, который строится на месте киноцентра «Соловей» на ул. Дружинниковской на Красной Пресне. По словам генерального директора «Ключа», покупателем 5600 кв. м в этом объекте в интересах сети стал закрытый паевой инвестиционный фонд. Он связан с крупнейшим владельцем «Ключа» – членом правления Московского кредитного банка Николаем Каторжным, утверждают консультанты.

«Вкусвилл» закрыл одну из крупнейших сделок на рынке складов

Источник: [Ведомости](#)

Девелопер PNK group построит для ритейлера «Вкусвилл» складской комплекс общей площадью 118 000 кв. м на территории индустриального парка «PNK парк Домодедово 2» на юге Московской области. После окончания строительства «Вкусвилл» возьмет площади в «PNK парк Домодедово 2» в аренду. Такое решение представитель ритейлера объяснил расширением сети магазинов и развитием онлайн-сегмента. По словам экспертов рынка недвижимости, строительство логопарка обойдется девелоперу в 11,8 млрд рублей, а его аренда для ритейлера - в 1–1,4 млрд рублей ежегодно.

Билайн запускает для девелоперов платформу по продаже недвижимости

Источник: [Forbes](#)

«Вымпелком» (бренд билайн) запускает новый сервис для девелоперов и управляющих компаний (УК) под названием «билайн дом». Девелоперы могут через эту платформу выставлять и продавать свои объекты недвижимости, совершать на платформе сделки. УК доступны сервисы для контроля оплаты счетов, управления дебиторской задолженностью, а также инструменты для массовой рассылки уведомлений, общения с жильцами и централизованного сбора и хранения показаний счетчиков.

Деловые новости рынков

ЦБ может разместить штаб-квартиру в комплексе Slava у Белорусского вокзала

Источник: [Ведомости](#)

Центральный банк договаривается с MR Group и ВЭБ.РФ о приобретении офисной части комплекса Slava, расположенного на Ленинградском проспекте в районе Белорусского вокзала в Москве. В сделку может войти более 100 000 кв. м площадей.

По словам консультантов, никакие обязывающие соглашения между сторонами пока не подписаны, но ожидается, что сделка закроется в течение нескольких месяцев.

Американская сеть коворкингов WeWork уходит из России

Источник: [Ведомости](#)

Американская сеть коворкингов WeWork договорилась с инвесткомпанией O1 Properties о продаже своего бизнеса в России. По словам консультантов, сделка еще не закрыта, но находится на высокой стадии своей готовности и сейчас

рассматривается правительственной комиссией. В сделку войдут четыре площадки в Москве (права аренды помещений и операционный бизнес) общей площадью порядка 18 000 кв. м, количество рабочих мест в них составляет около 3000.



Законотворчество

Внесен законопроект об упрощении выкупа земельного участка под зданием

[Проект Федерального закона № 528857-8](#)

Собственники зданий, сооружений имеют исключительное право на приобретение публичных земельных участков в аренду или в собственность без проведения торгов. Площадь выкупаемого земельного участка определяется исходя из необходимости обеспечить функциональное использование расположенного на этом участке здания или сооружения. Бремя доказывания необходимого размера, подлежащего выкупу земельного участка, возлагается на лицо, желающее его выкупить.

При этом государственные органы отказывают собственникам зданий и сооружений в передаче участков в собственность без торгов, ссылаясь на несоразмерность участка, а судебная практика по оспариванию таких отказов складывается противоречиво. С учетом изложенного, законопроектом предлагается включить в п. 1 ст. 39.20 ЗК РФ условие о праве собственника здания или сооружения на выкуп такого земельного участка без необходимости дополнительного доказывания соразмерности.

Строительство объектов газоснабжения предложили упростить

[Проект Федерального закона № 536451-8](#)

Как отмечается в пояснительной записке, в рамках планов по внедрению более эффективной системы газификации и газоснабжения в 2022 году был сокращен объем разрабатываемой проектной документации и снижен объем работ по обязательной экспертизе проекта.

Вместе с тем указанные изменения касаются только случаев, когда проектная документация передается на экспертизу. При этом остается неурегулированным вопрос о

переходе на одностадийное проектирование технически несложных объектов газоснабжения.

В связи с изложенным предлагается внести поправки в ГрК РФ, согласно которым если при строительстве и реконструкции линейного объекта не требуется получение разрешения на строительство, то архитектурно-строительное проектирование объектов может проводиться только путем подготовки проектной документации.

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

Изменяется порядок исчисления земельного налога

[Федеральный закон от 31.07.2023 № 389-ФЗ](#)

С 1 января 2024 года сумма земельного налога исчисляется на основании сведений органов Росреестра, а также иных сведений, представленных в налоговые органы (в том числе сведений, представленных органами муниципального земельного контроля).

Кроме того, Федеральным законом:

- установлен порядок определения налоговой базы для части земельного участка, приходящейся на объект недвижимости, не относящийся к жилищному фонду и (или) объектам инженерной инфраструктуры ЖКХ;

- определен порядок применения повышающего коэффициента 2, если разрешенное использование земельных участков, предусматривающее жилищное строительство или ИЖС, установлено после госрегистрации прав на них;
- установлены особенности применения повышающего коэффициента при исчислении налога для участков, приобретенных в собственность на основании договора о комплексном развитии территории.



Подзаконные акты Российской Федерации и разъяснения по вопросам их применения

Подзаконные акты РФ

Защита российской недвижимости за рубежом

[Распоряжение Президента Российской Федерации от 18.01.2024 № 21-рп](#)

Распоряжением предусмотрено мероприятий по юридической выделение бюджетных средств на защите.

затраты, связанные с осуществлением поиска недвижимого имущества РФ, бывшей Российской империи, бывшего СССР, надлежащим оформлением прав РФ в отношении имеющегося федерального недвижимого имущества, а также найденного и

Получателем предоставляемой из федерального бюджета субсидии на финансовое обеспечение данных затрат определено ФГУП «Предприятие по управлению собственностью за рубежом».

Расширен перечень случаев строительного контроля

[Постановление Правительства Российской Федерации от 20.01.2024 № 30](#)

Минстрой будет проводить строительный контроль в том числе объектов, которые возводятся или реконструируются в рамках соглашений о реализации мероприятий, одобренных президиумом Правительственной комиссии по региональному развитию в РФ.

Кроме того, внесены изменения в порядок предоставления Фондом развития территорий финансовой поддержки субъектам РФ на модернизацию систем коммунальной инфраструктуры на 2023-2027 годы.



Подзаконные акты РФ

Обновлен исчерпывающий перечень необходимых для строительства документов, сведений, материалов и согласований

[Постановление Правительства Российской Федерации от 25.12.2023 № 2306](#)

7 января вступили в силу изменения в постановление Правительства РФ от 25.12.2021 № 2490, которым установлен исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов и согласований, необходимых для строительства. Из перечня исключены, в частности, следующие позиции:

- сведения о границах особо охраняемой природной территории;
- сведения о границах охранной зоны стационарных пунктов наблюдения (а также решение Росгидромета о её установлении);
- решения об утверждении нормативов образования отходов и лимитов на их размещение, об отказе в утверждении нормативов образования отходов и лимитов на их размещение, о переоформлении и о выдаче дубликата документа об утверждении нормативов образования отходов производства

и потребления и лимитов на их размещение;

- сведения о границах водоохранных зон и границах прибрежных защитных полос водных объектов;
- градостроительный план земельного участка (однако он всё ещё требуется для получения разрешения на строительство в соответствии с п.2 ч. 7 ст. 51 ГрК РФ).

При этом в перечень включены новые документы:

- результаты инженерных изысканий, в которые внесены изменения (в случае внесения изменений в результаты инженерных изысканий);
- справка с описанием изменений внесенных в результате инженерных изысканий.





Текущая судебная практика

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию может выдаваться уже после истечения срока аренды земельного участка, если объект возведен правомерно – ВС РФ

[Определение СКЭС ВС РФ от 23.01.2024 по делу № А41-96091/2022 \(305-ЭС23-20117\)](#)

Фактические обстоятельства: Между Обществом и Администрацией 31.07.2013 был заключен договор аренды земельного участка с ВРИ «объекты придорожного сервиса» для строительства такого объекта. Администрация выдала Обществу разрешение на строительство (РНС) до 13.11.2016. Общество возвело объект незавершенного строительства степенью готовности 74%, на который зарегистрировало право собственности. Впоследствии Администрация и Общество заключили новый договор аренды того же земельного участка на срок до 25.01.2022, срок действия РНС продлен до 12.03.2022. Общество в установленный срок завершило строительство. Госстройнадзор утвердил заключение о соответствии построенного объекта требования проектной документации. 31.03.2022 Общество обратилось в Администрацию с заявлением о заключении нового договора аренды с целью ввода объекта в эксплуатацию и его дальнейшей эксплуатации, но получило отказ. В выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию также было отказано по причине истечения срока действия договора аренды.

Общество обратилось в суд с требованиями о признании незаконным решения об отказе в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию и обязанности выдать разрешение, однако суды трех инстанций отказали в удовлетворении требований. ВС РФ не согласился с нижестоящими судами, отменив судебные акты.

Правовая позиция ВС РФ: Истечение срока действия договора аренды земельного участка, предоставленного для строительства, на момент обращения с заявлением о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию правомерно возведенного объекта не свидетельствует об отсутствии правоустанавливающих документов на него, о проведении работ с нарушением РНС и не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию со ссылкой на нарушение п.1 ч. 3 ст. 55 ГрК РФ. Действия публичных органов в данной ситуации не могут быть признаны разумными и направленными на защиту как публичных интересов, заключающихся, в том числе в эффективном использовании публичных земель в соответствии с их целевым назначением, так и законных прав и интересов застройщиков в сфере экономической деятельности.



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>