

Бюллетень ProLegals  
«Недвижимость. Земля.  
Строительство»  
Май 2022





# Оглавление

---

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| <u>Вступительное слово</u>                   | 3  |
| <u>Деловые новости рынков</u>                | 4  |
| <u>Законотворчество</u>                      | 10 |
| <u>Законодательство</u>                      | 14 |
| <u>Подзаконные акты Российской Федерации</u> | 16 |
| <u>Правовые акты Москвы</u>                  | 19 |
| <u>Руководящая практика судов</u>            | 22 |
| <u>Текущая практика судов</u>                | 24 |
| <u>Информация о ProLegals Group</u>          | 26 |

Картины на обложке:

Саврасов А.К. «Украинский пейзаж» (1849)

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 май 2022 года.

По традиции мы обобщили для Вас деловые новости рынка недвижимости, проекты законов и новеллы законодательства, разъяснения федеральных и городских органов власти по вопросам применения профильных нормативных актов, 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 коммерческую недвижимость Москвы выросли почти в четыре раза

Источник: [РИА Новости](#)

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость Москвы в первом квартале 2022 года вырос в сравнении с аналогичным периодом прошлого года в 3,6 раза - до 83,5 миллиардов рублей.

Это 82% от общей суммы таких вложений во всех российских регионах за указанный период. Годом ранее показатель составлял 45%. Увеличение доли вызвано

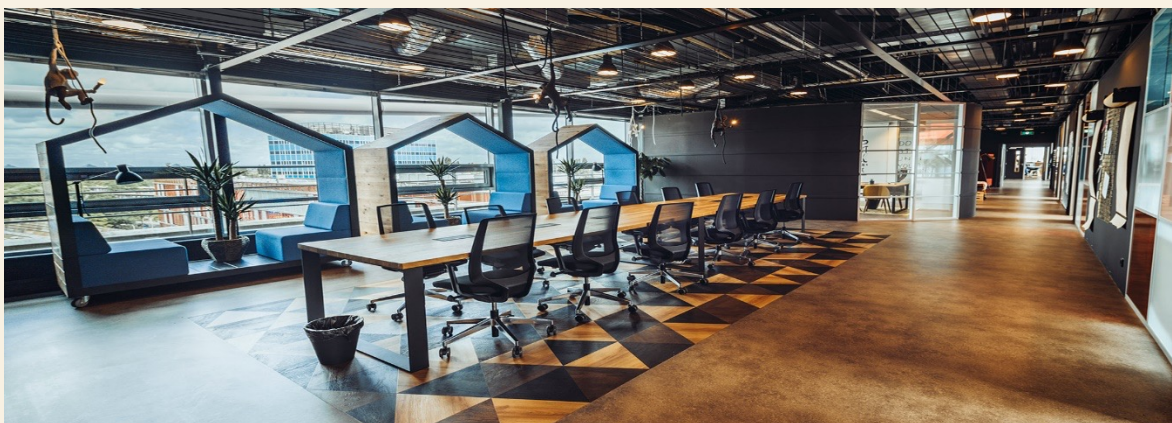
главным образом ростом объема инвестиций в площадки под девелопмент на фоне высокого спроса на жилье в городе. В результате сегодня Москва является безоговорочным лидером среди российских регионов по сумме вложений в коммерческую недвижимость.

## В Москве пустует почти четверть рабочих мест в коворкингах

Источник: [Ведомости](#)

В московских коворкингах и гибких офисах сейчас пустует 7995 рабочих мест, следует из отчета консалтинговой компании Knight Frank. По ее данным, это 23% от всего числа рабочих мест в такого рода объектах. Схожие цифры приводит и президент Национальной ассоциации сервисных офисов и коворкингов Татьяна Шараева. По ее

данным, сейчас свободными на этом рынке остается около 20% площадей. Она напоминает, что во время пандемии этот показатель достигал в среднем по рынку 25%, но после ее окончания доля вакансий опустилась примерно до 15%. «Были очень оптимистичные прогнозы по развитию этого рынка по итогам этого года», – добавляет она.





# Деловые новости рынков

## Девелоперы попросили доступ к эскроу-счетам до завершения строительства

Источник: [Forbes](#)

Застройщики попросили власти о поэтапном доступе к эскроу-счетам: на фоне санкций проектное финансирование не покрывает все расходы. Инициатива приведет к появлению новых обманутых дольщиков, считают в Госдуме. Банки также предупреждают о появлении «лазеек» для недобросовестных девелоперов.

## Девелоперы отказываются от новых площадок

Источник: [Коммерсантъ](#)

На фоне усиливающегося кризиса под угрозой оказались инвестиции в площадки под строительство жилья, на которые в 2021 году приходилось более половины всех вложений в недвижимость в РФ. Так, ГК ФСК не смогла выкупить 14 га на юго-востоке Москвы, где планировалось построить 500 тыс. кв. м жилья. Причиной стала сложность получения кредитов в банках, опасаящихся снижения спроса на новостройки и роста себестоимости строительства. Эксперты ожидают, что в этом году объем сделок по покупке площадок сократится на треть.

## Объем складов, предлагаемых в субаренду с начала года, вырос в 3,5 раза

Источник: [Ведомости](#)

Объем складских площадей, предлагаемых в субаренду в логотерках в Московском регионе, за пять месяцев увеличился со 101 000 до 365 000 кв. м, следует из отчета консалтинговой компании Knight Frank Russia. Схожие цифры приводит и директор департамента складской и промышленной недвижимости Nikoliers Виктор Афанасенко. По его словам, только за три месяца этот сегмент вырос до 300 000 кв. м. Если же говорить про всю страну, то, по словам директора департамента промышленной и складской недвижимости Knight Frank Russia Константина Фомиченко, сейчас в субаренду предлагается 564 905 кв. м, а это в 4,5 раза больше, чем было на конец 2021 г.



# Деловые новости рынков

## Власти Москвы продали гостиницу «Марко Поло» на Патриарших прудах

Источник: [РИА Новости](#)

Компания «Менеджмент-инвест» стала победителем торгов по продаже гостиницы "Марко Поло" в Спиридоньевском переулке в районе Патриарших прудов в Москве, следует из протокола торгов.

Победитель получит актив за 2,75 миллиарда рублей при его стартовой

цене 1,6 миллиарда рублей. Он сможет заключить договор купли-продажи имущества с подконтрольным столичным властям ООО "Визит-Москва", которому принадлежит здание гостиницы площадью 6 тысяч квадратных метров.

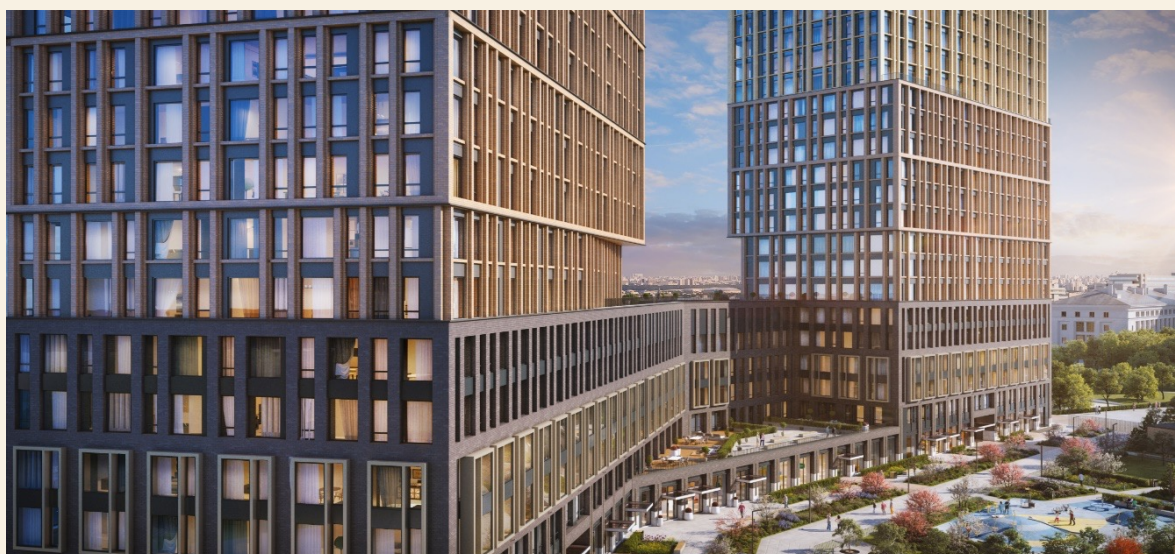
## Акционер O1 Properties может достроить апарт-комплекс «Правда» на севере Москвы

Источник: [Ведомости](#)

Кипрская Yofoura Holding Limited получила в залог 100% долей в ООО «Объединенный издательский дом (ИД) «Медиа-пресса» – девелопере апарт-комплекса «Правда» (60 848 кв. м), который группа ПСН планировала построить на одноименной улице на севере Москвы. Об этом сообщил один из

дольщиков этого объекта на профильном форуме Domkad.ru.

Сама сделка, судя по данным «СПАРК-Интерфакса», прошла в октябре 2021 г., но ранее об этом не сообщалось.





# Деловые новости рынков

## Аренда квартир в крупных городах России подешевела из-за низкого спроса

Источник: [Forbes](#)

Аренда жилья в крупнейших городах России подешевела примерно на 1%. Тенденция заметнее в Москве и Санкт-Петербурге, где стоимость аренды упала на 4% и 3% соответственно.

Собственники вынуждены снижать цены из-за низкого спроса и

растущего предложения. На число доступных на рынке квартир влияет и тот факт, что в условиях неопределенности владельцы квартир предпочитают сдавать их в аренду, а не выставлять на продажу.

## Торговые центры продолжают пустеть

Источник: [Коммерсантъ](#)

Посещаемость торгцентров Москвы и Санкт-Петербурга из-за начавшегося кризиса и ухода с рынка международных брендов продолжает снижаться: трафик ниже на 14–18% по сравнению с прошлым годом. По этой причине арендаторы не проявляют особой активности, поэтому собственникам торгцентров приходится идти навстречу

существующим операторам, предоставляя скидки. Оживления рынка консультанты ждут не раньше августа. Со спадом активности столкнулся и сегмент офисной недвижимости. Большинство компаний пока занимают выжидательную позицию, заключая лишь сделки по аренде небольших площадей.

## Снизился спрос на рынке вторичной недвижимости

Источник: [Коммерсантъ](#)

Снизившийся спрос вынуждает продавцов вторичной недвижимости сдерживать цены и аккуратнее подходить к выводу на рынок новых объектов: за месяц средняя стоимость жилья сократилась в большинстве крупнейших городов. Текущую конъюнктуру аналитики называют

благоприятной для покупателей из-за возможности найти объявления с дисконтом до 20–25%. Но снижение ключевой ставки ЦБ в скором времени приведет к повышению доступности ипотечных кредитов и, как следствие, росту спроса и средних цен на вторичном рынке.



# Деловые новости рынков

## «Открытие» спустя несколько лет нашло покупателя на элитный комплекс «Негоциант»

Источник: [Ведомости](#).

Нефтехимический холдинг «Сибур» выкупил у банка «Открытие» многофункциональный комплекс «Негоциант» площадью почти 23 тысячи «квадратов» на Большой Якиманке в центре Москвы.

Представитель «Сибура» уточнил, что сделка была закрыта еще в конце прошлого года, но официально стороны об этом не объявляли.

Источник, близкий к компании, утверждает, что «Сибур» планирует использовать комплекс под офис для размещения своих сотрудников. Однако переезд туда вряд ли случится в ближайшее время. Здание «Негоцианта» долго простаивало, поэтому оно требует дополнительных вложений.

## Структура РФПИ выкупила крупный логопарк на востоке Москвы

Источник: [Ведомости](#)

Компания Professional Logistics Technologies (PLT), созданная Российским фондом прямых инвестиций (РФПИ) для инвестиций в логистическую недвижимость, выкупила у концерна «Монарх»

складской комплекс «Кожухово» на 47 146 кв. м рядом со ст. м. «Некрасовка». Об этом «Ведомостям» рассказали три консультанта, работавшие с участниками сделки.



# Законотворчество

---



# Законотворчество

## Государственная Дума приняла в первом чтении законопроект о переносе сроков дачной амнистии

### [Проект Федерального закона № 97317-8](#)

Законопроектом предлагается:

- Уточнить положения статьи 25 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» указанием на то, что совершение сделки в нотариальной форме без личного участия собственника объекта недвижимости (его законного представителя) в том числе является основанием для возврата заявления и документов, представленных для осуществления государственной регистрации права, без рассмотрения при наличии в Едином государственном реестре недвижимости записи о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя.
- Расширить сферу применения нормы о возможности представления заявления о государственной регистрации права и прилагаемых документов в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью на случаи подачи заявления о государственной регистрации договора уступки права требования участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве.
- Изменить сроки вступления в силу отдельных Федеральных законов, в частности Федерального закона от 21 декабря 2021 года № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации», который вводит в ГК РФ две новые главы о недвижимых вещах, и Федерального закона от 30 декабря 2021 года № 478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» о дачной амнистии, на более ранние – вместо 1 марта 2023 года и 1 сентября 2022 предлагается перенести сроки на 1 июня 2022 года.

Потребность во внесении отдельных изменений в указанные законодательные акты обусловлена стремлением обеспечить должное соблюдение прав и законных интересов граждан Российской Федерации в сфере имущественных отношений, оптимизировать и упростить процесс их реализации.

# Законотворчество

Земельные участки, занятые мелиоративными защитными насаждениями, предлагается предоставлять в аренду без проведения торгов

## [Проект Федерального закона № 120408-8](#)

Проект федерального закона «О внесении изменения в статью 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» разработан в целях установления возможности предоставления в аренду без проведения торгов земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, занятых мелиоративными защитными лесными насаждениями, сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам.

Значительная часть земельных участков сельскохозяйственного назначения под защитными лесными насаждениями в силу закона

отнесена к государственной собственности субъектов Российской Федерации.

Поскольку непосредственную пользу от мелиоративных защитных лесных насаждений (сохранение плодородного слоя, повышение влагообеспеченности, рост урожайности) получают сельскохозяйственные товаропроизводители, использующие прилегающие земельные участки сельскохозяйственных угодий, целесообразно земельные участки под защитными лесными насаждениями передавать им в аренду для проведения агролесомелиоративных мероприятий.

Предлагается отменить штрафы за неиспользование льготными категориями граждан земли без инфраструктуры

## [Проект Федерального закона № 122990-8](#)

Законопроектом предлагается дополнить статью 8.8 Кодекса об административных правонарушениях примечанием, что штраф за неиспользование земельных участков, которые предоставлены отдельным категориям граждан в

соответствии с подпунктами 6 и 7 статьи 395 Земельного кодекса Российской Федерации, не налагается, если нет инфраструктуры, необходимой для использования участков по целевому назначению.



В Государственную думу внесен законопроект о праве собственников узнавать о зарегистрированных в их жилье

## [Проект Федерального закона № 131376-8](#)

В Государственную Думу внесены поправки в ряд законов, которыми предлагается дать собственникам жилых помещений право на бесплатное получение данных о регистрации в них третьих лиц.

В настоящее время бесплатный доступ к информации о зарегистрированных в жилье лицах собственник может получить только в том случае, если имеется согласие лиц, в отношении которых запрашивается соответствующая информация. Для иностранных граждан и лиц без гражданства выдача такой информации органами учета вообще не предусмотрена.

При этом информация о зарегистрированных в жилом помещении лицах является условием для совершения всех законных сделок с таким помещением и служит доказательством добросовестности его покупателя.

Законопроектом предлагается:

- установить право собственника жилого помещения на получение

информации о регистрации граждан по месту пребывания и по месту жительства, а также информации об иностранных гражданах и лицах без гражданства, зарегистрированных по месту жительства, поставленных на учет по месту пребывания в его жилом помещении, без согласия лиц, в отношении которых запрашивается указанная информация;

- установить, что объем предоставляемой собственнику жилого помещения информации включает в себя сведения, позволяющие идентифицировать данных лиц (фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, дата регистрации по месту жительства (месту пребывания), а в отношении иностранных граждан - также гражданство, дата и сроки регистрации по месту жительства и постановки на учет по месту пребывания).



344  
550

# ГРАЖДАНСКОЕ УЛОЖЕНИЕ.

КНИГА ПЯТАЯ.

## ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

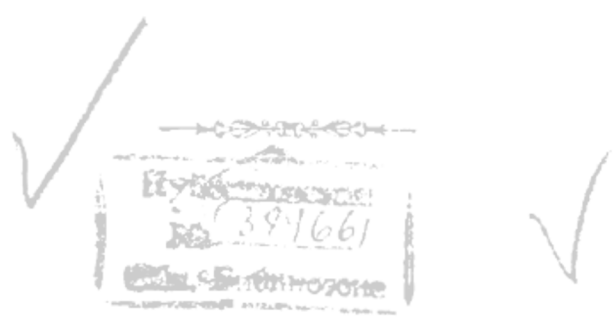
### Законодательство

Проектъ Высочайше учрежденной Редакціонной Коммисіи по составленію  
Гражданскаго Уложенія.

ТОМЪ ПЯТЫЙ.

Ст. 937—1106

СЪ ОБЪЯСНЕНІЯМИ.





# Законодательство

Внесены изменения в законодательство о рекламе в части размещения рекламы на фасадах многоквартирных домов

## [Федеральный закон от 16.04.2022 № 106-ФЗ](#)

Запрещается установка рекламных конструкций без согласия собственников помещений в многоквартирном доме, на котором они будут размещаться. Разрешения на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на фасаде многоквартирных домов, выданные органом местного самоуправления муниципального района или органом местного самоуправления городского округа без оформленного надлежащим образом (протоколом общего собрания) согласия собственников подлежат аннулированию.





# Подзаконные акты Российской Федерации и разъяснения по вопросам их применения

---



# Подзаконные акты РФ

Правительство РФ дополнило перечень работ, которые могут выполняться до получения разрешения на строительство

## [Постановление Правительства РФ от 16.05.2022 № 880-П](#)

Дополнен перечень работ, не причиняющих существенного вреда окружающей среде, выполнение которых допускается до выдачи разрешения на строительство при возведении объектов федерального, регионального и местного значения.

В числе прочего в дополненный перечень вошли следующие работы:

- осушение территории строительной площадки;
- искусственное понижение уровня грунтовых вод, устройство каналов и дренажей;
- устройство сетей связи;
- устройство берегоукрепления и крановых путей;
- инженерная подготовка территории (в т.ч. устройство канализационных коллекторов и жилых поселков для строителей);
- разведочное бурение и исследование грунта;
- производство отдельных видов земляных работ;
- перенос и переустройство инженерных сетей и коммуникаций.

Исходный перечень соответствующих работ утвержден Постановлением Правительства РФ от 07.11.2020 № 1798.



# Подзаконные акты РФ

Определены случаи, в которых при капитальном ремонте зданий и сооружений может осуществляться замена или восстановление несущих строительных конструкций

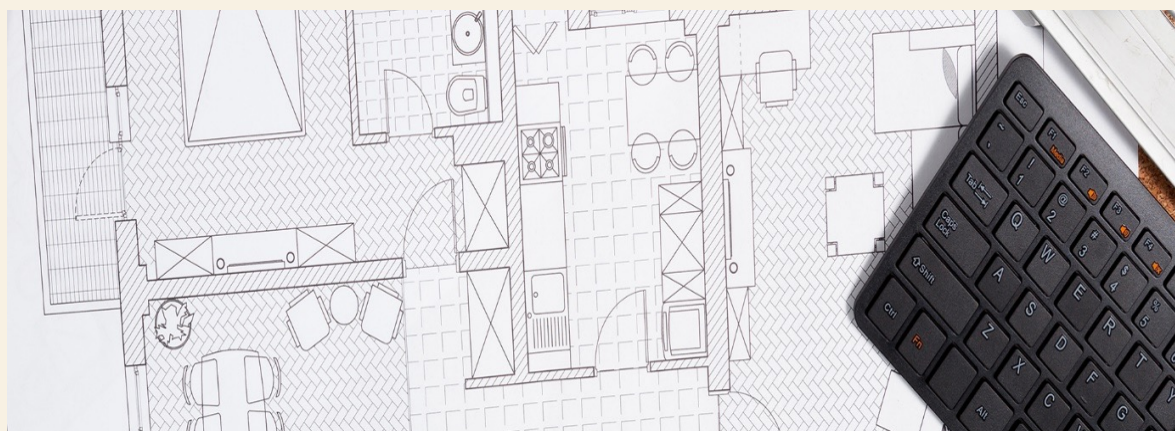
## [Постановление Правительства РФ от 16.05.2022 № 881](#)

Определены случаи, в которых при капитальном ремонте зданий и сооружений могут осуществляться работы по замене или восстановлению несущих строительных конструкций. Указанные работы могут осуществляться, если по результатам обследования несущих строительных конструкций установлены, среди прочего:

- несоответствие конструкций применимым нормативным требованиям;
- недостаточная несущая способность конструкций, а также несоответствие параметров конструкций нормативным требованиям с учетом последующих условий эксплуатации объекта.

Данным постановлением также утвержден перечень работ по замене и (или) восстановлению несущих строительных конструкций, которые могут осуществляться в упомянутых выше случаях, куда вошли в том числе следующие виды работ:

- замена отдельных конструктивных элементов перекрытий;
- усиление, замена и(или) изменение количества конструктивных элементов искусственных дорожных сооружений;
- устройство дополнительных несущих конструкций;
- восстановление, усиление несущей способности фундаментов.





# Правовые акты Москвы

---

# Правовые акты Москвы

## Внесены изменения в московский закон о землепользовании

### [Закон г. Москвы от 04.05.2022 № 11](#)

Согласно внесенным изменениям:

- Оформление собственником недвижимости договора аренды с множественностью лиц возможно даже в том случае, когда объекты недвижимости иных правообладателей включены в Постановление № 819-ПП либо
- Уточнен срок внесения платы за изменение ВРИ: она должна быть уплачена до осуществления кадастрового учета в связи с изменением ВРИ;
- госинспекцией по недвижимости составлен акт об их нецелевом использовании;



## Уточнено регулирование инвестиционных проектов по созданию мест приложения труда

### [Постановление Правительства Москвы от 26.05.2022 № 928-ПП](#)

В регулирующее данную сферу Постановление Правительства Москвы от 31.12.2019 № 1874-ПП внесены изменения, предполагающие возможность строительства гостиниц за пределами ТТК в рамках инвестпроектов. Применительно к инвестпроектам по созданию мест приложения труда производственного назначения и предназначенных для оказания

комплексных логистических услуг определены предельные сроки реализации в зависимости от ТЭПов, установлена зависимость размера льготы по оплате за изменение ВРИ от срока реализации проекта, а также требования к подсчету площади мест приложения труда по отношению к общей площади объекта.



# Правовые акты Москвы

В Москве вернут ранее уплаченные штрафы в связи с несоблюдением ковидных ограничений

[Постановление Правительства Москвы от 24.05.2022 № 921-ПП](#)

В целях дополнительной поддержки экономики в условиях санкций мэром Москвы с 01.06.2022 объявлена «ковидная амнистия», которая предусматривает компенсацию гражданам и юридическим лицами ранее уплаченных административных штрафов в связи с несоблюдением ковидных ограничений, а также прекращение взыскания ранее наложенных штрафов.

Не подлежат компенсации штрафы, примененные:

- к гражданам за нарушение режима самоизоляции на дому в период болезни;

- к организациям, участниками которых являются юридические лица, зарегистрированные в «недружественных странах»;
- к организациям, в которых более 50% участия принадлежит оффшорным компаниям из утвержденного Минфином перечня;
- органами Роспотребнадзора, органами внутренних дел по ст. 20.6.1. КоАП РФ.

Получить компенсацию можно путем обращения в МФЦ.



## Руководящая практика судов



# Руководящая практика судов

## Конституционный Суд РФ устранил неопределенность в вопросе начала исчисления сроков давности привлечения к административной ответственности

[Постановление Конституционного Суда РФ от 17.05.2022 по делу о проверке конституционности ч. 1 ст. 4.5 КоАП РФ в связи с жалобой гражданки О.А. Мельниковой»](#)

В Постановлении от 17.05.2022 Конституционный Суд РФ, проверяя конституционность ч. 1 ст. 4.5 КоАП РФ, указал, что законодатель, закрепляя сроки давности привлечения к административной ответственности и правила их исчисления, обязан проявлять надлежащую заботу о качестве устанавливаемых правовых норм, чтобы исключить их неоднозначную интерпретацию на практике.

Согласно оспоренной норме, день, с которого должен исчисляться срок давности привлечения к административной ответственности, является днем совершения (обнаружения) административного правонарушения. В то же время в силу ст. 4.8 «Исчисление сроков» КоАП РФ течение срока, определенного периодом, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, если другими статьями названного Кодекса не установлен иной порядок исчисления сроков.

По мнению Верховного Суда РФ, данный срок должен исчисляться по общим правилам, т.е. со дня, следующего за днем совершения административного правонарушения. При этом в зависимости от категории правонарушения (оконченное или длящееся) или его объективной стороны (действия или бездействие), допускается

возможность исчисления срока давности и со дня совершения административного правонарушения. В КоАП РФ не содержится нормативных оснований для такой дифференциации, и это не может не оказывать негативного влияния при решении судами дел об административных правонарушениях, что подтверждается сложившейся практикой, которая не отличается единообразием в данном вопросе. Также различается подход судов к срокам давности административной и уголовной ответственности.

Неоднозначность, неясность, недосказанность и противоречивость правового регулирования препятствуют уяснению установленных норм, допускают возможность неограниченного усмотрения публичной власти при их применении и создают предпосылки для административного произвола и избирательного правосудия. Значит, оспариваемая норма противоречит Конституции РФ.

Конституционный Суд РФ указал, что законодателю надлежит незамедлительно принять меры по устранению выявленной неопределенности. Впредь до этого исчисление срока давности привлечения к административной ответственности должно осуществляться, начиная со дня совершения административного правонарушения.

## Текущая практика судов

---



# Текущая практика судов

Мнимость договора аренды недвижимого имущества может быть подтверждена косвенными доказательствами – ВС РФ

[Определение СКЭС ВС РФ от 25.04.2022 по делу № А40-217405/2019](#)

**Фактические обстоятельства:** Арендодатель обратился в суд с иском к арендатору о взыскании задолженности по договору аренды недвижимого имущества (земельного участка и расположенных на нем нежилых зданий) на сумму более 20 млн рублей. Суд первой инстанции удовлетворил заявленные требования.

Впоследствии арендатор был признан банкротом, в отношении него было открыто конкурсное производство. Общество-конкурсный кредитор арендатора обратилось в суд с требованием отменить решение суда первой инстанции и отказать арендодателю в удовлетворении требований о взыскании задолженности по арендной плате в связи с мнимостью сделки (договора аренды).

Апелляционный и кассационный суды отказали в удовлетворении требований конкурсного кредитора. Суды отметили, что кредитору надлежало предоставить прямые или косвенные доказательства, которые с разумной степенью достоверности позволили бы суду усомниться в действительности или заключенности спорной сделки (договора аренды).

**Правовая позиция ВС РФ:** Верховный суд РФ отменил судебные акты нижестоящих инстанций и направил дело на новое рассмотрение в апелляционный суд. Суд отметил, что конкурсный кредитор указал на следующие обстоятельства, свидетельствующие о мнимости договора аренды:

- арендатор фактически не владел и не мог владеть имущественным комплексом, поскольку необходимые ресурсы у него отсутствовали;
- в документах бухгалтерского учета арендатора отсутствуют сведения об аренде;
- арендатор не выплачивал арендные платежи в течение всего срока аренды;
- аренда имущественного комплекса не соответствует целям деятельности арендатора (оказание медицинских услуг в ином населенном пункте).

ВС РФ также обратил внимание, что позиция конкурсного кредитора основана на доводах и доказательствах, собранных с учетом ограниченных возможностей кредитора, не являющегося участником сделки, в их сборе и представлении в суд.

Судебная коллегия указала, что мнимая сделка, как правило, внешне соответствует требованиям закона: в ней отсутствуют пороки субъектного состава, формы, содержания.

С другой стороны, в случае если сделка фактически исполнялась сторонами, непосредственным участникам реальных правоотношений не должно составлять труда объяснить мотивы своих действий и подтвердить действительный характер сделки согласующимися между собой доказательствами, в том числе и косвенными.

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>