

Бюллетень ProLegals  
«Недвижимость. Земля.  
Строительство»  
Март 2023

# Оглавление

---

<u>Вступительное слово</u>	3
<u>Деловые новости рынков</u>	5
<u>Законотворчество</u>	11
<u>Законодательство</u>	14
<u>Подзаконные акты Российской Федерации</u>	17
<u>Текущая судебная практика</u>	20
<u>Информация о ProLegals Group</u>	22

Картина на обложке:

Картина на обложке: И.И. Левитан «Весна. Большая вода» (1897)

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 март 2023 года.

По традиции мы обобщили для Вас деловые новости рынка недвижимости, проекты законов и новеллы законодательства, разъяснения федеральных органов власти по вопросам применения профильных нормативных актов, 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

### Инвестиции в российскую недвижимость достигли рекордных 144 млрд рублей

Источник: [Ведомости](#)

Инвестиции в российскую недвижимость в I квартале 2023 г. составили 144 млрд руб., следует из отчета консалтинговой компании IBC Real Estate. По ее данным, это самый высокий показатель за первые три месяца года за всю историю наблюдений, т. е. с 2000 г. К примеру, с января по март прошлого года инвесторы потратили на недвижимость 96,3 млрд руб., в 2021 г. – 41,5 млрд руб. Среди крупнейших сделок этого года – покупка компанией «Горные вершины», которую связывают с бывшим губернатором Краснодарского края Александром Ткачевым, курорта «Архыз». Кроме того, структура АФК «Система» приобрела российских 10 отелей норвежской группы Wenaas, а «Киевская площадь» Гога Нисанова и Зараха Илиева 5 га на Кутузовском проспекте в Москве под строительство многофункционального жилого комплекса

### В России запустили токены на недвижимость

Источник: [РБК](#)

ГК «Самолет» запустит токены, привязанные к стоимости недвижимости, для инвестирования в «цифровые квадратные метры».

Это первый опыт реализации на рынке новостроек в России с помощью цифровых финансовых

активов (ЦФА).

Выпуск и продажа ЦФА планируется через платформу «Атомайз». Новый инструмент позволяет инвестировать любую сумму выше 50 тыс. руб,



## Деловые новости рынков

### Девелоперская группа «Садовое кольцо» приобрела здания фабрики Ягужинских в Подмосковье

Источник: [Ведомости](#)

Фирма «Элитинвест» стала победителем торгов по продаже зданий Павловской суконной фабрики в Истринском районе Подмосковья. Это следует из протокола, опубликованного на сайте Российского аукционного дома. Из аукционной документации следует, что общая площадь строений составляет около 18 000 кв. м, в лот входят также два участка общей площадью 11,9 га. Здание фабрики достанется компании по стартовой цене – 222,2 млн руб.

### Интерес арендаторов к коммерческой недвижимости восстанавливается

Источник: [Коммерсантъ](#)

Обстановка на рынках коммерческой недвижимости постепенно стабилизируется. Fashion-операторы, заведения общепита, специализированные ритейлеры начали активнее открывать магазины как в торговых центрах, так и в стрит-ритейле. На популярных торговых улицах уже начал ощущаться дефицит качественных площадей. Оживление наметилось и в сегменте офисной недвижимости, где консультанты фиксируют хорошую динамику объема сделок аренды и покупки помещений.

### «Баркли» может построить крупный апартаментный комплекс рядом с торговым центром «Авиапарк»

Источник: [Ведомости](#)

Компания «Специализированный застройщик (СЗ) «М-девелопмент» попросила градостроительно-земельную комиссию Москвы (ГЗК) внести изменения в правила землепользования и застройки участка за торгово-развлекательным комплексом (ТРК) «Авиапарк» на Ходынском бульваре. СЗ «М-Девелопмент» может быть связан с девелоперской компанией «Баркли» Леонида Казинца. По словам консультантов, «Баркли» хочет согласовать на участке строительство апартаментов или гостинично-апартаментного комплекса.

## На территории делового квартала «Красная Роза» в центре Москвы появится жилой комплекс

Источник: [Ведомости](#)

Мэрия Москвы согласовала строительство между улицами Тимура Фрунзе и Льва Толстого в центре города жилого комплекса общей площадью 13 404 кв. м.

Судя по адресу, этот проект появится на территории делового квартала «Красная Роза», который принадлежит KR Properties миллиардера Александра Клячина.

Генеральный директор KR Properties Сергей Матюхин подтвердил, что компания «ведет работу над проектом жилого клубного дома» на улице Тимура Фрунзе. По его словам, это будет восьмиэтажное здание высотой 32 м, которое планируется «органично интегрировать в сложившийся облик делового квартала».

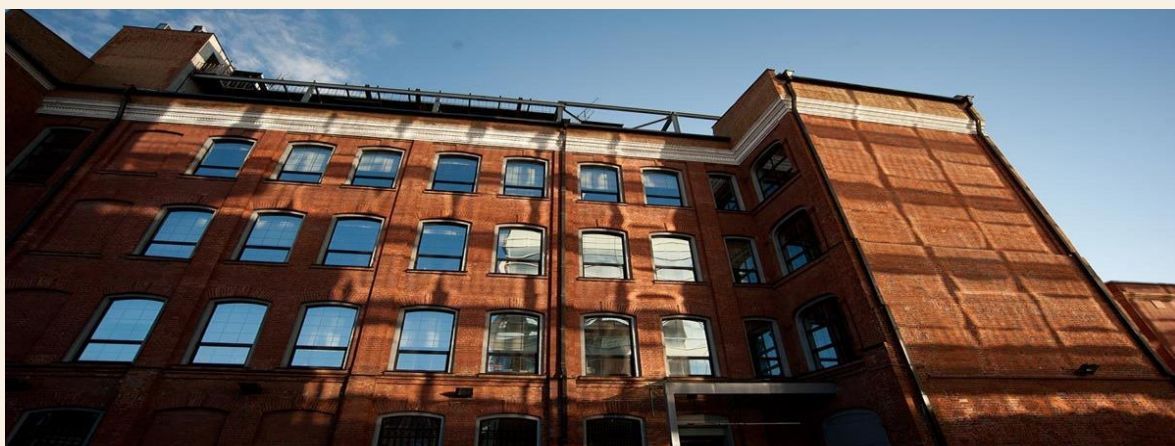
## Совладелец группы ПИК продаст ТРЦ Columbus структуре Лилии Ротенберг

Источник: [РБК](#)

Основной владелец девелоперской компании ПИК Сергей Гордеев договорился с компанией «ТПС Недвижимость», в числе совладельцев которой Лилия Ротенберг, о продаже торгово-развлекательного центра Columbus у метро «Пражская» в Москве.

Эксперты оценивают сумму сделки в 40-45 млрд рублей.

Гордеев ранее уже пытался продать Columbus. В 2020 году он договаривался о продаже торгового центра компании Malltech, но сделка не состоялась.



## Деловые новости рынков

### Группа «Пионер» нашла покупателя на часть делового квартала на севере Москвы

Источник: [Ведомости](#)

Группа компаний (ГК) «Астра» выкупила у девелопера «Пионер» одно из зданий в деловом квартале Ostankino Business Park в Огородном проезде на севере Москвы. Общая площадь корпуса, по словам консультантов, составляет 22 300 кв.

м, а сама сделка «была закрыта на днях». В Ostankino Business Park разместится штаб-квартира «Астры», на первоначальном этапе там будет работать 2000 сотрудников.

### Компания Брынцалова построит офисный комплекс в новой Москве

Источник: [РИА Недвижимость](#)

Входящая в «Хант-холдинг» бывшего депутата Госдумы Владимира Брынцалова компания Prime Life Development планирует построить комплекс с офисными помещениями и объектами торговли вблизи жилого комплекса «Медовая долина» в новой Москве. Prime Life приобрела в

построенном компанией «Баркли» проекте «Медовая долина» в новомосковской деревне Крекшино 0,8 гектара земли, на которых собирается возвести многофункциональный комплекс с офисами, магазинами и центром госуслуг.

### Концерн «Крост» поучаствует в строительстве аналога «Москва-сити» в Коммунарке

Источник: [Ведомости](#)

На двух участках общей площадью 1,34 га в поселке Коммунарка в новой Москве появится 190 000 кв. м коммерческой недвижимости. Их застройку одобрила градостроительно-земельная комиссия (ГЗК) Москвы. Сами участки могут быть предоставлены фирме ООО «Специализированный застройщик «ГСД», 25% которой принадлежат концерну «Крост», оставшаяся доля – у Евгения

Голенкова, гендиректора АО «Бизнес-развитие». Участки, на которых «Крост» планирует строительство недвижимости, являются частью территории, выделенной столичным правительством под один из самых масштабных городских проектов – административно-деловой центр (АДЦ) «Коммунарка». Он должен стать аналогом комплекса «Москва-сити».



## Дистрибутор косметики «Единая Европа холдинг» продаст свои складские активы в новой Москве

Источник: [Ведомости](#)

ГК «Единая Европа холдинг» ведет переговоры с бывшими структурами «Сбера» о продаже им складского комплекса «Киевское, 22» (41 763 кв. м), который находится в поселении Первомайское в новой Москве. Сделка еще не закрыта, но находится на высокой стадии готовности.

Покупателем выступит фонд под управлением компании «Современные фонды недвижимости» (СФН). Стоимость логотипа «Киевское, 22» оценивается в 2,5–3,2 миллиарда рублей.

## Ozon договорился о строительстве еще одного крупного склада в Московском регионе

Источник: [Ведомости](#)

Девелопер PST Development построит для интернет-ритейлера Ozon логистический комплекс общей площадью порядка 130 000 кв. м в Ватутинках в новой Москве. Комплекс планируется ввести в эксплуатацию в следующем году, после окончания строительства компания возьмет его в долгосрочную аренду. Новый складской комплекс займет 17,7 га рядом с деревней Пенино в новой Москве, его строительство позволит создать порядка 7000 рабочих мест.



# Законотворчество

---



# Законотворчество

## Предлагаются поправки в Тех. регламент безопасности зданий и сооружений

### [Проект Федерального закона № 322233-8](#)

Законопроектом предусматривается внесение изменений в Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Как отмечается в пояснительной записке, сейчас нормативная правовая база системы техрегулирования отличается отсутствием системного подхода, наличием предписывающих норм, многочисленного дублирования и противоречий.

Проектом закона предусматриваются, в частности:

- создание единого перечня нормативных документов добровольного применения;
- расширение доказательной базы технического регламента (добавление стандартов организаций, зарегистрированных в Федеральном информационном фонде стандартов, а также иных документов в области технического регулирования Китая и других стран);
- если при подготовке проектной документации требуется отступление от документов по стандартизации или такие требования отсутствуют, обоснование может быть произведено в результате проведения исследований, расчетов, испытаний и моделирования опасных природных процессов;
- исключение требования к устойчивости строительных объектов против прогрессирующего обрушения, иногда приводящее к значительному росту стоимости объектов или невозможности их проектирования на современном уровне.



# Законотворчество

Предлагается упростить внесение данных о границах территориальных зон, населенных пунктов и земельных участков в ЕГРН

## [Проект Федерального закона № 322234-8](#)

В Государственную думу внесен законопроект федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Согласно данным, указанным в пояснительной записке к проекту закона, по состоянию на 1 января 2022 года в ЕГРН внесено 42,3 % границ населенных пунктов и 30 % границ территориальных зон. Отсутствие соответствующих сведений в реестре негативно влияет на градостроительный потенциал

территорий и создает правовую неопределенность.

В частности, законопроектом предлагается установить, что пересечение границ населенных пунктов с границами участков, предназначенных для размещения линейного объекта, а также пересекающихся друг с другом земельных участков не являются препятствием для установления границ населенных пунктов, территориальных зон и внесения сведений о них в ЕГРН.

Правительство предлагает не вносить в ЕГРН сведения о режимных объектах

## [Проект Федерального закона № 317134-8](#)

## [Проект Федерального закона № 317135-8](#)

Правительство предлагает установить особый порядок государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении объектов недвижимого имущества, сведения о которых составляют государственную тайну (режимные объекты). С данной целью были внесены два законопроекта.

В отношении режимных объектов недвижимости предлагается

исключить необходимость регистрации иных имущественных прав, кроме права собственности Российской Федерации (или иного публично-правового образования). Государственный кадастровый учет и государственная регистрация таких объектов будет возможна без внесения в ЕГРН сведений, составляющих государственную тайну, в том числе путем исключения указания учреждения, к которому относится недвижимость.



344  
550

# ГРАЖДАНСКОЕ УЛОЖЕНИЕ.

КНИГА ПЯТАЯ.

# ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

## Законодательство

Проектъ Высочайше учрежденной Редакціонной Комисіи по составленію  
Гражданскаго Уложенія.



## ТОМЪ ПЯТЫЙ.

Ст. 937—1106

СЪ ОБЪЯСНЕНІЯМИ.



Урегулирован порядок внесения в ЕГРН сведений о лесопарковых зеленых поясах

[Федеральный закон № 66-ФЗ от 18.03.2023](#)

Установлен порядок внесения границ лесопарковых зеленых поясов в Единый государственный реестр недвижимости на основании документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью.

Также скорректированы основания для подачи нотариусом в электронной форме документов в Росреестр, при отсутствии в ЕГРН записи о возможности регистрации

Федеральный закон вступает в силу 15 сентября 2023 года (кроме отдельных положений).

1 марта вступил в силу запрет на передачу персональных данных из ЕГРН без согласия правообладателя

[Федеральный закон от 14.07.2022 № 266-ФЗ](#)

С 1 марта 2023 вступили в силу законодательные изменения, обеспечивающие дополнительную защиту персональных данных граждан, в том числе запрет на передачу персональных данных из ЕГРН.

Данные правообладателей в выписке из ЕГРН теперь доступны только при условии, если владелец недвижимости открыл сведения о своих фамилии, имени, отчестве и дате рождения по специальному заявлению.

Вступили в силу изменения о порядке согласования архитектурно-градостроительного облика ОКС

[Федеральный закон от 29.12.2022 № 612-ФЗ](#)

Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства подлежит согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

Порядок согласования устанавливается Правительством РФ. Срок выдачи согласования не может превышать десять рабочих дней.



# Законодательство

Вступил в силу закон о проведении в электронных аукционах по предоставлению земельных участков

[Федеральный закон от 07.10.2022 № 385-ФЗ](#)

С 1 марта 2023 года вступили в силу изменения в ЗК РФ, которые разрешают проводить торги по покупке или аренде земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, только в электронной форме. Также утвержден порядок их проведения.

образования, где расположены земельные участки, в отношении которых до 1 января 2026 года аукционы по продаже или аренде отдельных категорий земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в электронной форме не проводятся.

При этом субъекты РФ получили право устанавливать муниципальные

Сроки отдельных мероприятий в рамках процедуры предоставления земельных участков сокращены

[Федеральный закон от 05.12.2022 № 509-ФЗ](#)

С 1 марта 2023 года вступили в силу изменения в ЗК РФ, с которыми сокращаются сроки практически по всем процедурам в части предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

Так, с 30 до 20 дней сокращается срок рассмотрения заявлений о предварительном согласовании предоставления земельных участков и об их предоставлении.



# Подзаконные акты Российской Федерации и разъяснения по вопросам их применения

---

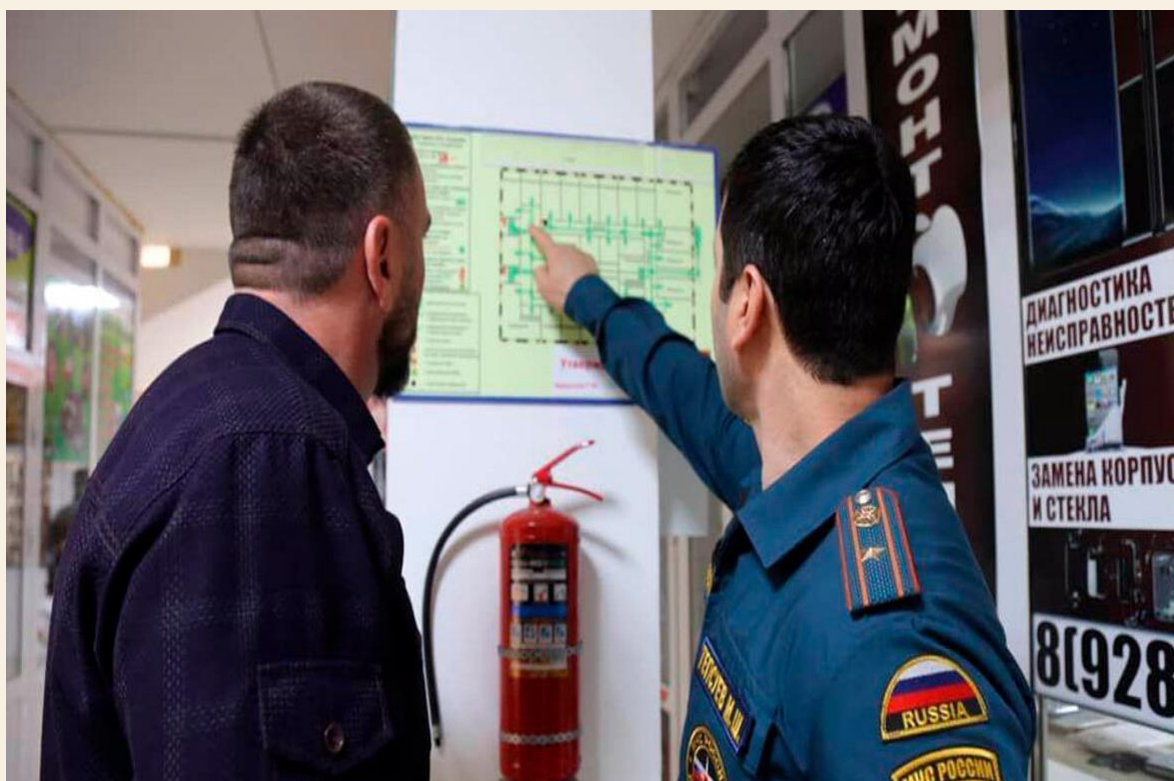
## Подзаконные акты РФ

До 2030 года установлен мораторий на проведение плановых проверок в отношении ряда объектов контроля

### [Постановление Правительства РФ от 10.03.2023 № 372](#)

Правительство установило возможность проведения плановых проверок до 2030 года только в отношении объектов контроля, отнесённых к категориям чрезвычайно высокого и высокого риска причинения вреда, а также опасных производственных объектов и гидротехнических сооружений II класса опасности. Утверждённый формат проверок позволит обеспечить дальнейшее снижение нагрузки на бизнес в рамках реализуемой Правительством РФ реформы контрольно-надзорной деятельности.

Также постановлением продлена возможность проведения профилактических визитов в отношении образовательных учреждений – школ, детских садов (в случае отнесения их объектов контроля к категории чрезвычайно высокого или высокого риска) вместо плановых контрольных (надзорных) мероприятий.





# Подзаконные акты РФ

Обновлен порядок согласования землеустроительной документации и ведения фонда данных землеустройства

## [Приказ Росреестра от 14.02.2023 № П/0036](#)

Новый порядок заменит ранее действовавшее Постановление Правительства РФ от 11.07.2002 №514 и предусматривает:

- основания отказа в согласовании землеустроительной документации и проведения её экспертизы;
- невозможность утверждения землеустроительной документации «по умолчанию», при отсутствии ответа согласующего органа Росреестра в установленный срок;
- ведение фонда данных землеустройства ППК «Роскадастр» и порядок передачи на хранение и учета материалов фонда, в т.ч. в электронном виде;
- перечень необходимых для согласования документов и возможность их предоставления в электронном виде;
- бесплатное предоставление материалов фонда открытого доступа заинтересованным лицам.

Летние веранды уличных кафе могут размещаться без предоставления земельных участков и установления сервитутов

## [Постановление Правительства РФ от 21.03.2023 № 440](#)

Летние веранды для обустройства уличных кафе включены в перечень объектов, размещаемых землях/земельных участках государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утв. Постановление Правительства РФ от 03.12.2013 №1300.

Также в указанный перечень включены площадки для размещения строительной техники и грузов для осуществления капитального или текущего ремонта объектов капитального строительства.

Такой правовой режим позволит упростить размещение указанных объектов для собственников.

## Текущая практика судов

---

# Текущая практика судов

Верховный Суд определил правовую природу соглашения о компенсации убытков за вынос коммунальных сетей

[Определение СКЭС ВС РФ от 02.03.2023 № 305-ЭС22-21449 по делу № А40-208793/21](#)

**Фактические обстоятельства:** Общество и сетевая организация заключили соглашение, в соответствии с которым Общество приняло на себя обязательство компенсировать «все убытки», связанные с ликвидацией и последующим восстановлением сетевой организацией инженерных сетей, включая стоимость проектно-изыскательских и строительно-монтажных работ. Общий размер согласованной сторонами компенсации составил более 60 млн руб. Сетевая организация все работы по выносу инженерных сетей исполнила.

Поскольку Общество оплатило только 15 млн руб., сетевая организация обратилась в суд с требованием о взыскании с Общества остающейся части суммы компенсации и неустойки за просрочку оплаты. Возражая против иска, Общество указало, что фактические затраты сетевой организации были в два раза меньше, чем согласованная стоимость компенсации. Суды трех инстанций удовлетворили иск сетевой организации. Сославшись среди прочего на положения ст. 406.1 ГК РФ о возмещении имущественных потерь, суды установили, что основания для снижения размера компенсации отсутствуют.

**Правовая позиция ВС РФ:** Судебная коллегия указала, что для корректной правовой квалификации договора значение конкретного условия договора подлежит установлению путем сопоставления с другими условиями этого договора и смыслом договора в целом. С учетом п. 4 ст. 1 ГК РФ толкование договора не должно приводить к такому пониманию условия договора, которое стороны с очевидностью не могли иметь в виду.

Так, несмотря на использование в тексте соглашения словосочетания «денежная компенсация убытков», соглашение не имеет отношения к возмещению ранее понесенных одной из сторон убытков по правилам гл. 25 и 59 ГК РФ. Также спорное соглашение не является соглашением о возмещении имущественных потерь, предусмотренным ст. 406.1 ГК РФ. Как указала Судебная коллегия, соглашение о возмещении имущественных потерь заключается либо (а) в целях фиксации или перераспределения между сторонами договора рисков наступления обстоятельств, способных вызвать дополнительные имущественные потери у одной из сторон, либо (б) упрощенного привлечения одной из сторон к ответственности за нарушение обязательства.

Исходя из фактических обстоятельств и текста спорного соглашения, Судебная коллегия пришла к выводу, что к взаимоотношениям сторон соглашения должны применяться положения гражданского законодательства о договоре подряда. С учетом названных положений, регулирующих цену работ в договоре подряда, ВС РФ заключил, что выполненные сетевой организацией работы должны были быть оплачены по их фактической стоимости.



Верховный Суд разрешил вопрос налогообложения офисных помещений, используемых их правообладателем для ведения собственной деятельности

[Определение СКЭС ВС РФ от 09.03.2023 № 305-ЭС22-23165 по делу № А40-276692/2021](#)

**Фактические обстоятельства:** Банк является собственником помещения, площадь которого составляет более 90% от площади нежилого здания, в котором оно расположено. Для целей налогообложения госинспекцией было проведено обследование здания, по результатам которого было установлено, что 68,5% от общей площади указанного нежилого здания используется для размещения офисов.

Банк не согласился с заключением госинспекции и обжаловал ее решение в суд, поскольку, по мнению банка, только менее 20% площади спорного здания использовалось под офисы, что давало банку право на применение льготной налоговой ставки согласно ч. 2.3 ст. 4.1 Закона города Москвы от 05.11.2003 № 64 «О налоге на имущество организаций».

Три судебные инстанции пришли к выводу о неправомерности вывода госинспекции и удовлетворили требования банка.

**Правовая позиция ВС РФ:** Верховный Суд РФ отменил акты нижестоящих судов и отказал в удовлетворении требований банка. Со ссылкой на правовую позицию Конституционного Суда РФ, приведенную в Определении от 11.03.2021 № 374-О, Судебная коллегия указала, что значимой с точки зрения налогообложения является сама по себе концентрация потенциально доходной недвижимости, когда назначение, разрешенное использование или наименование помещений, составляющих не менее 20% общей площади здания, предусматривает размещение офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры, что определяет распространение по этому признаку повышенной налоговой нагрузки на все помещения соответствующего здания.

В рамках настоящего дела установлено, что фактически спорное нежилое здание используется для размещения офисов в целях ведения банком его основной коммерческой и сопутствующей коммерческой деятельности (логистика, депозитарий и т.п.).

При таком положении выводы судов о том, что отдельные помещения в указанном нежилом здании, используемые банком как «кабинеты», не должны рассматриваться в качестве офисных для целей налогообложения, противоречат целевому толкованию ст. 378.2 Налогового кодекса РФ, поскольку банк осуществляет хозяйственную (предпринимательскую) деятельность, направленную на извлечение прибыли, посредством использования этих офисных помещений.

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>