

Бюллетень ProLegals  
«Недвижимость. Земля.  
Строительство»  
Сентябрь 2021

# Оглавление

---

Вступительное слово	3
Деловые новости рынков	5
Законотворчество	11
Законодательство	14
Подзаконные акты Российской Федерации	16
Текущая практика судов	19
Информация о ProLegals Group	21

Картина на обложке:

Левитан И.И. «Осенний пейзаж с церковью» (1890-е) URL:  
[https://artchive.ru/isaaclevitan/works/32146~Osennij\\_pejzazh\\_s\\_tserkov'ju](https://artchive.ru/isaaclevitan/works/32146~Osennij_pejzazh_s_tserkov'ju)

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 сентябрь 2021 года.

В первом осеннем месяце в Бюллетень возвращается рубрика «Законотворчество» с долгожданным законопроектом об унификации правового режима таунхаусов и упорядочению смежных правовых категорий. Другой обозреваемый законопроект касается очередного продления «дачной амнистии».

Также по традиции мы обобщили для Вас деловые новости рынка недвижимости, новеллы законодательства, разъяснения органов власти по вопросам применения профильных нормативных актов и не обошли вниманием важные 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

### Объем инвестиций в коммерческую недвижимость России вырос на треть

Источник: [РИА Новости](#)

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость России за девять месяцев 2021 года вырос, по предварительным данным, в сравнении с январем-сентябром прошлого года на 32 % – до 229 миллиардов рублей, говорится в сообщении Knight Frank.

Почти половина объема сделок в январе-сентябре закрыта именно в третьем квартале (44 %). Кроме того,

65 % вложенных средств от всего объема за данный период приходится на сделки в сегменте участков под девелопмент. На втором месте склады, доля инвестиций в которые по итогам трех кварталов упала с 18 % до 12 %.

Доля иностранных инвесторов в январе-сентябре 2021 года уменьшилась до 3,7 % против 9 % годом ранее.

### Склады заполнились инвесторами

Источник: [Коммерсантъ](#)

Объем ввода складской недвижимости в Московском регионе по итогам 2021 года может достигнуть 1,1 млн кв. м, оказавшись рекордным с 2014 года. Из этого объема 488 тыс. кв. м

построено в третьем квартале, 612 тыс. кв. м — запланированы до конца года. уровень вакантности складской недвижимости сейчас составляет 0,6 % — это минимальный уровень с 2008 года.

### Рынки коммерческой недвижимости восстанавливаются

Источник: [Коммерсантъ](#)

В сегментах стрит-ритейла, офисной и торговой недвижимости продолжается постпандемийное восстановление. Растущая активность арендаторов позволяет собственникам помещений и управляющим постепенно

повышать арендные ставки, отыгрывая кризисный спад. Но основные показатели рынков по итогам года все же окажутся ниже значений двухлетней давности, прогнозируют аналитики.

## Деловые новости рынков

### В промзоне на западе Москвы построят 660 тыс. кв. м недвижимости

Источник: [РБК](#)

Собственник участка бывшей промзоны «Бережковская набережная» (АО «Лираль-индустрия пластмасс») намерен заключить с правительством Москвы договор о комплексном развитии территории.

Работы на площади 26 га будут проведены по проекту «Индустриальные кварталы».

На территории бывшей промзоны построят 660 тыс. кв. м недвижимости, половина придется на жилье.

### Шесть новых индустриальных кварталов появятся в Москве

Источник: [РИА Новости](#)

На северо-востоке столицы появятся шесть новых индустриальных кварталов, сообщает сайт мэрии Москвы. В районах Бутырский и Северное Медведково будет

преобразовано по две территории бывших промзон, в Алтуфьевском и Отрадном — по одной. Размер участков варьируется от 1,4 до 29 гектаров.



## Деловые новости рынков

### Компания бывшего топ-менеджера Tekta Group начинает первый крупный проект

Источник: [Ведомости](#)

Gravion Group будет заниматься реконструкцией гостиницы «Варшава», расположенной на Ленинском проспекте в Москве.

м. Кроме жилой части он будет включать в себя рекреационные зоны, ритейл и т. д.

На месте отеля появится апартаментный комплекс общей площадью 10 403 кв.

Инвестиции в этот проект оцениваются в 4 млрд руб.

### Сбербанк выставил на продажу 19 торговых центров

Источник: [Коммерсантъ](#)

Сбербанк хочет продать 19 торговых центров в разных регионах России. Ранее они принадлежали группе «Регионы», которая также владеет торгово-развлекательным

комплексом «Остров мечты» в Москве. Общая стоимость выставленных на продажу активов составляет почти 22 млрд рублей.

### Avito ведет переговоры о покупке Циан

Источник: [Forbes](#)

Крупнейший сайт объявлений в России Avito может купить маркетплейс недвижимости Циан. Сделка находится на рассмотрении Федеральной антимонопольной

службе. Если она состоится, доля Avito в сегменте объявлений о недвижимости вырастет с 40% до 62,2%



## Деловые новости рынков

### Консультационный центр для застройщиков создадут в Москве до конца года

Источник: [РИА Новости](#)

Консультационный центр для застройщиков планируется создать в Москве до конца 2021 года. Это будет единая "точка входа" для застройщиков, которая по сути объединит консультации всех ведомств, задействованных в строительном цикле. Основная задача сервиса в том, чтобы снять нагрузку с органов власти по обработке обращений, а услуги консультационного центра будут бесплатными для застройщиков.

### Жилой комплекс под брендом Armani появится в Москве в 2024 году

Источник: [РИА Новости](#)

Строительство жилого комплекса в Старомонетном переулке в центре Москвы компанией Vos'hod завершится в начале 2024 года. Общая площадь комплекса составит около 10 тысяч квадратных метров, в нем будет 24 лота. Компании принадлежат эксклюзивные права на использование бренда Armani/Casa в проектах в сфере недвижимости в России. Помимо права на имя - комплекс будет называться Armani/Casa Moscow Residences: итальянская компания разработает для проекта дизайн резиденций и общественных зон.



## Деловые новости рынков

### Банк «Траст» хочет выручить от продажи «Интеко» не менее 37,4 млрд рублей

Источник: [Ведомости](#)

Банк «Траст» выставил на открытый аукцион 100% акций девелоперской компании «Интеко», следует из его сообщения. Заявки на приобретение пакета будут приниматься до 10 ноября. Начальная цена — 37,4 млрд руб. Она включает в себя акции «Интеко», которые были оценены в 29,6 млрд руб., а также долговые обязательства компании перед «Трастом» на 7,8 млрд руб.

### «Сбермаркет» закрыл одну из крупнейших сделок на рынке коворкингов

Источник: [Ведомости](#)

Входящий в «Сбер» сервис по доставке продуктов «Сбермаркет» арендовал 9000 кв. м в гибком офисе Space 1 Balchug на «золотом острове» на Садовнической улице. Руководитель отдела продаж Space 1 Мария Кабанова, административный директор «Сбермаркета» Оксана Попова и представитель JLL Дарья Глазкова (консультант сделки) говорят, что сперва компания в сентябре займет готовое помещение на 3000 кв. м в этом объекте. Однако в феврале 2022 г. она арендует еще 6000 кв. м с возможностью расширения: этот офис сейчас делается под ее нужды.



# Законотворчество

---

# Законотворчество

Правительство РФ внесло в Государственную Думу РФ законопроект о правовом режиме домов блокированной застройки

## [Проект Федерального закона № 1246345-7](#)

Законопроектом о внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ предусматривается определение понятий «многоквартирный дом», «дом блокированной застройки».

Так, уточняется понятие дома «жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход».

➤ В Жилищном кодексе РФ вводится понятие многоквартирного дома, под которым понимается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее общее имущество дома.

➤ Законопроект направлен на устранение правовой неопределенности, возникающей при отнесении здания к многоквартирному дому или дому блокированной застройки, определяя, что дом блокированной застройки является видом жилого дома



# Законотворчество

В Государственную Думу РФ внесен законопроект о предоставлении в собственность земельных участков под жилыми домами (о продлении «дачной амнистии»)

## [Проект Федерального закона № 1246345-7](#)

Законопроект направлен на упрощение процедуры оформления прав граждан на недвижимое имущество и предусматривает:

- в связи с постепенным исключением из земельных правоотношений права пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования у граждан, предоставленные гражданину до введения в действие Земельного кодекса РФ на таком основании земельные участки считаются предоставленными на праве собственности;
- механизм предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или

муниципальной собственности, на которых расположены жилые дома, возведенные до вступления в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации от 7 мая 1998 г. № 73-ФЗ в границах населенного пункта;

- определяется перечень документов, необходимых для приобретения гражданами земельных участков, расположенных под такими жилыми домами;
- установление более продолжительного срока действия «дачной амнистии», увеличив его по сравнению с действующим еще на пять лет, т.е. до 1 марта 2031 года.



344  
550

# ГРАЖДАНСКОЕ УЛОЖЕНИЕ.

КНИГА ПЯТАЯ.

# ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

## Законодательство

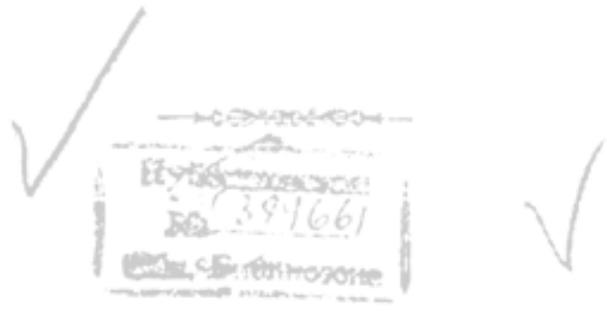
Проектъ Высочайше учрежденной Редакціонной Комисіи по составленію  
Гражданскаго Уложенія.



## ТОМЪ ПЯТЫЙ.

Ст. 937—1106

СЪ ОБЪЯСНЕНІЯМИ.



## Вступил в силу закон «о гаражной амнистии»

[Федеральный закон от 5 апреля 2021 года № 79-ФЗ](#)

Закон о «гаражной амнистии» вступил в силу с 1 сентября 2021 года и будет действовать до 2026 года.

По аналогии с «дачной амнистией» «гаражная» должна урегулировать рынок частных гаражей, деятельность кооперативов и позволит гражданам в упрощенном порядке оформить в собственность гаражи, а также землю под ними.

Закон определяет механизм предоставления гражданам земельных участков, на которых размещены гаражи, возведенные до введения в действие Градостроительного кодекса РФ (до 30 декабря 2004 г.). При этом предусматривается одновременный кадастровый учет и регистрация права собственности на гараж и земельный участок, на котором он расположен.



# Подзаконные акты Российской Федерации и разъяснения по вопросам их применения

---

# Подзаконные акты РФ

Обновлены правила подачи деклараций об объектах недвижимости при проведении государственной кадастровой оценки

## [Приказ Росреестра от 24.05.2021 № П/0216](#)

В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ декларации об объектах недвижимости подаются правообладателями объектов в учреждения, проводящие государственную кадастровую оценку, в целях наиболее полного учета характеристик указанных объектов при определении кадастровой стоимости объектов.

Согласно обновленному порядку предоставления деклараций в качестве материалов, подтверждающих указанные в декларации характеристики, допускается приложение писем, справок, выписок, фотографий и иных документов.

Сокращен срок рассмотрения поданной декларации (30 рабочих дней со дня ее представления вместо 50 рабочих дней).

Ряд нововведений касаются подачи декларации через единый портал государственных и муниципальных услуг: поданная через портал декларация, подписанная квалифицированной электронной подписью, не требует ее фактического подписания заявителем, а учреждение обязано уведомить заявителя о поступлении такой декларации не позднее рабочего дня, следующего за днем ее поступления.



## Подзаконные акты РФ

Росреестр актуализировал форму и требования к подготовке кадастровыми инженерами актов обследования в целях снятия с кадастрового учета снесенных объектов недвижимости

### [Приказ Росреестра от 24.05.2021 № П/0217](#)

Ключевым изменением по сравнению с ранее действовавшими требованиями к подготовке акта обследования является указание о том, что отсутствие у заказчика кадастровых работ документов-оснований сноса здания не является нарушением Требований к подготовке акта обследования (п. 12 Требований в новой редакции).

Представляется, что данное изменение, наряду с расширением

круга лиц, имеющих право обратиться с заявлением о снятии объектов с кадастрового учета (п. 2.1., 2.2. ст. 15 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ), позволит в большем числе случаев обеспечить снятие объектов с кадастрового учета Росреестром в рамках административной процедуры, без необходимости оспаривания решения об отказе в кадастровом учете в судебном порядке.



## Текущая практика судов

---

После определения победителя на торгах продавец не может отказаться от заключения договора – ВС РФ

[Определение СКЭС ВС РФ от 31.08.2021 по делу № А53-42913/2019](#)

**Фактические обстоятельства:** По результатам проведения аукциона Истец признан победителем торгов на право заключения договора купли-продажи земельных участков, между Истцом и Ответчиком подписан протокол об итогах аукциона. Накануне истечения срока для заключения договора купли-продажи Истец обратился к Ответчику с требованием о направлении ему договора для осуществления государственной регистрации перехода права собственности.

Ответчик уведомил Истца об отказе от заключения договора ввиду принятия решения об отмене процедуры реализации имущества. Истец, ссылаясь на положения ст.448 ГК РФ, обратился в суд с иском о признании договора заключенным.

Суд первой инстанции иск удовлетворил, так как ГК РФ не предусматривает оснований отказа организатора торгов от заключения договора с лицом, выигравшим торги. В данном случае суд квалифицировал отказ Ответчика как злоупотребление правом. Суд апелляционной инстанции решение отменил, в удовлетворении требований отказал. Кассация поддержала позицию апелляции.

**Правовая позиция ВС РФ:** В случае, когда предметом аукциона является право на заключение договора купли-продажи недвижимого имущества, подписанный организатором торгов и победителем торгов протокол об итогах аукциона имеет силу договора, из чего следует, что в зависимости от формы торгов (как способа заключения договора или как способа определения контрагента), по результатам торгов стороны заключают либо основной договор, либо предварительный договор.

ВС РФ указал, что судам необходимо определить, какой договор был заключен сторонами настоящего спора путем подписания протокола о результатах торгов - основной или предварительный. В зависимости от вывода по данному вопросу судам надлежит рассмотреть спор с применением надлежащего способа защиты права.

Если между сторонами заключен предварительный договор, отказ организатора торгов от заключения основного договора может быть признан правомерным, если он заявлен по истечении срока, установленного на заключение основного договора, и при этом другая сторона также не предпринимала действий, направленных на заключение основного договора, до истечения этого срока. Если же стороны по результатам торгов заключили основной договор, то надлежащим способом защиты лица, выигравшего торги, является предъявление требования об исполнении соглашения.

Судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение.

# Текущая практика судов

При привлечении третьего лица к административной ответственности за самовольное занятие земельного участка необходимо учитывать волю собственника такого участка – ВС РФ

[Определение СКЭС ВС РФ от 24.08.2021 по делу №А40-54697/2020](#)

**Фактические обстоятельства:** На земельном участке, принадлежащем на праве собственности третьему лицу-гражданину, Истец в отсутствие каких-либо правоустанавливающих документов разместил ряд построек. В рамках проверки управлением Росреестра был выявлен, в том числе, факт нарушения земельного законодательства в виде использования Истцом спорного земельного участка третьего лица в отсутствие выраженной в установленном порядке воли собственника указанного участка. По результатам проверки Росреестр вынес постановление о привлечении Истца к ответственности за самовольное занятие спорного участка (ст. 7.1 КоАП РФ), а также предписание о его освобождении. Истец обжаловал данные акты в суд. Суды трех инстанций приняли сторону Росреестра, отказав Истцу в удовлетворении его требований, связанных с использованием спорного земельного участка.

**Правовая позиция ВС РФ:** Отменяя акты нижестоящих судов в соответствующей части и удовлетворил требования Истца, ВС РФ признал постановление и предписание Росреестр не соответствующими закону. ВС РФ отметил, что согласно пункту 3 ст. 209 ГК РФ владение, пользование и распоряжение землей осуществляется ее собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

ВС РФ также указал, что спорный участок находится в частной собственности и, следовательно, именно его собственник должен надлежащим образом выразить волю на прекращение нарушения его права и на привлечение нарушителя к административной ответственности, однако доказательств, подтверждающих такое выражение воли, в материалах дела не имеется. ВС РФ подчеркнул, что без учета воли собственника спорного участка привлечение Истца к ответственности по ст. 7.1 КоАП РФ и предписание освободить спорный участок являются необоснованными.



## ProLegals

г. Москва, ул. Покровка, д. 30

телефон: +7 495 114 52 30

[sergey.shumilov@p-lgroup.ru](mailto:sergey.shumilov@p-lgroup.ru)

Метро "Чистые пруды" и "Курская"



Картина: Родзин Д.Г. «Покровка» (2005)

URL: <https://rodzin-art.com/stankovaya-zhivopis-i-grafika/photo/pokrovka>