

Бюллетень ProLegals  
«Недвижимость. Земля.  
Строительство»  
Март 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>	17
<u>Информация о ProLegals Group</u>	20

Картина на обложке: Кустодиев Б.М. «Весна», фрагмент (1927)  
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 2024 года.

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

---

## Рынки торговой и офисной недвижимости стагнируют

Источник: [Коммерсантъ](#)

Постепенный прирост посещаемости и низкая активность в части вывода новых объектов позволяют торговым центрам Москвы и Санкт-Петербурга рассчитывать на постепенное снижение вакантности. В сегменте стрит-ритейла намечилось оживление, но высокий спрос здесь компенсирует постоянный прирост

предложения за счет новых жилых комплексов. Нехватка качественных площадей чувствуется лишь в центре. Офисный рынок замер: с одной стороны, сохраняется дефицит крупных блоков, с другой — в отсутствие выраженного роста арендных ставок у застройщиков нет мотивации начинать новые объекты.

## Гостиницы привлекли 11% всех инвестиций в российскую недвижимость с начала года

Источник: [Ведомости](#)

I квартале 2024 г. доля вложений в гостиничную недвижимость в общем объеме инвестиций в коммерческие объекты в России составила 11%. По данным консалтинговой компании IBC Real Estate, в январе – марте российские компании потратили на приобретение отелей в общей

сложности 9,2 млрд руб. Сама доля стала рекордной для начала года с 2015 г., тогда на инвестиции в гостиницы пришлось 20% (626 млн руб.). Рост интереса инвесторов к гостиничной недвижимости связывают с ростом внутреннего туризма в России.



# Деловые новости рынков

## Бельгийская Ghelamco нашла претендента на свой последний объект в России

Источник: [Ведомости](#)

Инвестиционная компания Central Properties договаривается с бельгийской Ghelamco о покупке у нее складского комплекса (237,9 тыс. кв. м), расположенного в деревне Кузьяево на севере Московской области. По словам консультантов, сделка еще не закрыта, но находится на продвинутой стадии. Также отмечается, что Central Properties пока не получила разрешение правительственной комиссии, поэтому сделка, если она состоится, закроется лишь через несколько месяцев, после получения необходимых одобрений. Рыночную стоимость логотермина Ghelamco в Дмитрове разные эксперты оценивают в диапазоне от 13 до 23 млрд рублей.

## Владельцы складов повышают арендные ставки по ранее заключенным договорам

Источник: [Коммерсантъ](#)

Наблюдаемый в последние годы дефицит складских помещений сыграл на руку владельцам такой недвижимости. Владельцы складов пытаются пересмотреть условия договоров, заключенных с арендаторами до 2021–2022 годов, чтобы заметно повысить ставки аренды. Сейчас в Москве и Подмосковье вакантны не более 0,1% складских площадей, для роста конкуренции среди владельцев складской недвижимости за арендаторов необходимы 10%, отмечают эксперты.

## Продажи премиальных новостроек в Москве выросли почти вдвое

Источник: [Коммерсантъ](#)

За зиму 2023/24 года в Москве раскупили элитной недвижимости на 93 млрд руб. Это почти вдвое больше, чем год назад. С декабря по февраль, по данным агентства «Intermark Городская Недвижимость», была продана 621 квартира, большая часть из них — на вторичном рынке. При этом стоимость премиальных объектов все последние месяцы росла. Так, с декабря лоты в новостройках подорожали на 40%, а премиальная вторичка — на 15%. Рынок ждет, что весной сделок будет еще больше. Один из факторов — это закрытие коротких депозитов.

## Деловые новости рынков

### Дом Щербакова в центре Москвы могут реконструировать в элитный жилой комплекс

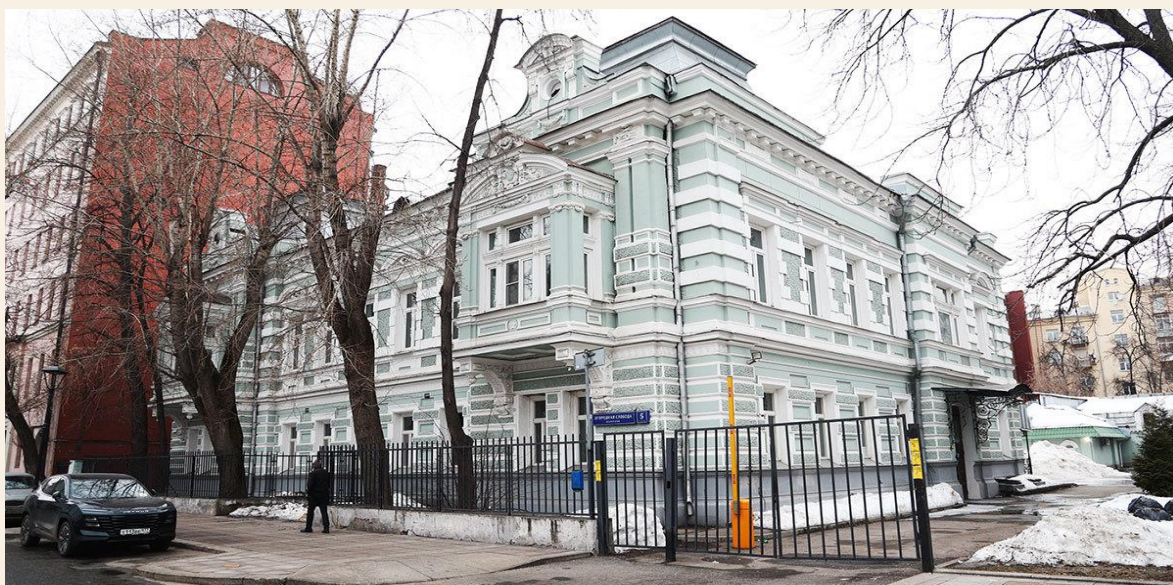
Источник: [Ведомости](#)

Девелопер MR Group может приобрести данный актив, а также реконструировать соседний участок на 0,09 га, где известен как дом Михаила Щербакова, в переулке Огородная Слобода в центре Москвы. Площадь объекта составляет примерно 1,5 тыс. кв. м, он занимает участок на 0,25 га. По словам консультантов, девелопер приобрел данный актив, а также соседний участок на 0,09 га, где находятся несколько строений примерно на 200 кв. м. Рыночную стоимость актива эксперты рынка недвижимости оценили минимум в 450 млн рублей.

### ВТБ вновь выставил на продажу торговый центр «Весна» на Арбате

Источник: [Ведомости](#)

Входящая в группу ВТБ фирма «БМ-банк» объявила новый аукцион по продаже площадей в торговом центре «Весна», который расположен на Новом Арбате в центре Москвы. Торги должны пройти в середине апреля этого года. В лот входит 13 351 кв. м в этом объекте, это практически весь торговый центр: его общая площадь составляет 14 800 кв. м. Структура ВТБ уже пыталась продать «Весну» в мае 2023 г. Тогда за данный актив она хотела выручить 1,7 млрд руб., однако желающих купить этот комплекс не нашлось. В этот раз «БМ-банк» хочет получить за торговый центр на Арбате уже 2,5 млрд руб.



## Застройщики нацелились не на аренду, а на продажу недвижимости

Источник: [Коммерсантъ](#)

Высокая ключевая ставка ЦБ, год сократилась втрое, до 10%. Сейчас растущая себестоимость выгоднее продавать помещения строительства и стагнация арендных небольшими нарезками. Такой ставок вынуждают застройщиков подход, предупреждают эксперты, пересмотреть модель реализации может усилить дефицит больших офисов. Доля новых площадей, площадей в бизнес-центрах, предлагаемых в аренду, в Москве за

## Бывший завод в Москве выкуплен под застройку

Источник: [Коммерсантъ](#)

Выходец из «Росбилдинга» Алексей Белобородов, который сейчас может проводить сделки в интересах крупного акционера ГК ПИК Сергея Гордеева, получает в собственность территорию бывшего завода «Призыв» в Даниловском районе Москвы. Бизнесмен выиграл торги по продаже 1,37 га, предложив за них более 580 млн руб. На строительство здесь жилого комплекса может потребоваться до 12,5 млрд руб. Эксперты, однако, предупреждают о рисках, связанных с попаданием территории в зону комплексного развития территорий.

## Группа «Гранель» построит крупный жилой квартал на Рязанском проспекте

Источник: [Ведомости](#)

ООО «Специализированный застройщик «Стройкапитал» (входит в ГК «Гранель») стал победителем торгов на право реорганизации территории промзоны «Грайвороново» площадью 22,6 га, которая находится в Рязанском районе Москвы. При стартовой цене лота в 255,6 млн руб. компания согласилась заплатить за него 2,05 млрд руб. Согласно лотовой документации, на территории промзоны «Грайвороново» можно построить 447 200 кв. м недвижимости, из них 241 710 кв. м жилья (не менее 10% – 24 170 кв. м – отдадут под программу реновации), остальное – коммерческие объекты и инфраструктура.



## Деловые новости рынков

### Мэрия Москвы отказалась от иска об изъятии 130 га в Новой Москве

Источник: [Коммерсантъ](#)

Мэрия Москвы, пытавшаяся изъять 130 га в Новой Москве, принадлежавшие ранее чешской PPF Group, в связи с нецелевым использованием участков, решила отказаться от своих требований. Нынешние владельцы площадки — структуры Invest AG, принадлежащей

основателям Evraz Александру Абрамову и Александру Фролову, — пообещали столичным властям развивать территорию, застраивая ее в том числе жилой недвижимостью. От продажи этих площадей девелопер сможет выручить рекордные 135 млрд руб.

### Региональный рынок торговой недвижимости начал восстанавливаться после кризиса

Источник: [Ведомости](#)

В январе – марте 2024 г. в российских городах (без учета Москвы и Санкт-Петербурга) будет введено 61 700 кв. м торговых площадей. Об этом говорится в отчете консалтинговой компании CORE.XP. Там сказано, что это в 7,2 раза больше, чем было в I квартале прошлого года: тогда на

рынок вышло лишь 8500 кв. м новых помещений в современных комплексах. Из отчета CORE.XP также следует, что это сопоставимо с показателями 2022 г. (64 000 кв. м), но существенно ниже итогов 2021 г. (122 700 кв. м).



# Законотворчество

---

## Акты приема-передачи жилья в новостройках предложили конкретизировать

### [Проект Федерального закона № 574624-8](#)

Авторы законопроекта указывают на наличие пробелов в регулировании процедуры передачи застройщиком участнику долевого строительства жилого объекта. Так, отсутствуют обязательные требования к содержанию передаточного акта, в связи с чем застройщик зачастую составляет его по своему усмотрению.

Законопроектом предлагается расширить перечень информации, указываемой в передаточном акте, и включить в нее сведения о размерах и площади объекта, необходимом количестве ключей для доступа на объект, документов, необходимых для эксплуатации объекта (паспорта, документы на счетчики и другие технические устройства,

свидетельства об их поверке). Предполагается, что по требованию дольщиков в передаточный акт должна быть внесена информация о несоответствии объекта условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

Кроме того, предлагается обязать застройщика вручать участнику долевого строительства сообщение о подписании передаточного акта лично под расписку или направлять его заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

## Предлагается уточнить минимальный срок владения земельным участком при изъятии его части для государственных нужд

### [Проект Федерального закона № 584777-8](#)

Минимальный срок владения учитывается при расчете налогов в случае продажи недвижимого имущества. Однако действующее законодательство не предусматривает порядок исчисления минимального срока владения земельного участка, когда его часть изымается для государственных нужд.

Законопроектом предусматривается, что в срок нахождения в собственности налогоплательщика такого земельного участка, включается срок нахождения в собственности налогоплательщика исходного земельного участка, из которого был образован указанный земельный участок.

# 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.

С 1 марта земельные участки с агролесомелиоративными насаждениями можно приобрести в аренду без торгов

## [Федеральный закон от 04.08.2023 № 463-ФЗ](#)

1 марта 2024 г. вступили в силу изменения в Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Участки земель с агролесомелиоративными насаждениями, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, будут предоставляться в аренду без проведения торгов:

- если земельный участок предоставляется сельскохозяйственной организации в случае осуществления ею сельскохозяйственного производства на смежном земельном участке;
- если земельный участок предоставляется гражданину или крестьянскому (фермерскому) хозяйству в случае осуществления ими на смежном земельном участке деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства.

Если используемый смежный участок земли уже находится у них:

- в аренде - то он будет предоставлен на срок, не превышающий срока аренды используемого земельного участка;
- в собственности - то он будет предоставлен на срок, установленный п. 3 ст. 9 101-ФЗ .

Реализация закона позволит сельскохозяйственным товаропроизводителям, заинтересованным в эффективном функционировании защитных лесных насаждений, направленном на защиту земель от эрозии, от воздействия неблагоприятных явлений природного, антропогенного и техногенного происхождения, брать в аренду земельные участки и исполнять обязанности по содержанию мелиоративных защитных лесных насаждений, расположенных на землях сельскохозяйственного назначения.



# Подзаконные акты Российской Федерации и разъяснения по вопросам их применения

---

# Подзаконные акты РФ

Установлено ограничение размера финансовых санкций по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ)

## [Постановление Правительства Российской Федерации от 18.03.2024 № 326](#)

В период с 22 марта 2024 по 31 декабря 2024:

- не начисляются неустойка за просрочку передачи объектов ДДУ застройщиком, а также неустойка за просрочку внесения платежа по ДДУ участником долевого строительства;
- не начисляются неустойки и финансовые санкции, положенные участникам долевого строительства по законодательству о защите прав потребителей;
- не начисляются проценты за пользование денежными средствами, которые подлежат уплате участнику долевого строительства при его отказе от ДДУ, а также проценты за

просрочку возврата денежных средств участнику долевого строительства при расторжении им ДДУ.

В отношении финансовых санкций, требования о которых были предъявлены к застройщику до 22 марта 2024 года, застройщику предоставляется отсрочка до 31 декабря 2024 года включительно.

Размер финансовых санкций, начисляемых в период с 01.07.2023 по 31.12.2024 включительно (в допускаемой Постановлением части) исчисляются исходя из ключевой ставки Центрального Банка РФ, действующей в соответствующий период, но не более ключевой ставки, действовавшей по состоянию на 1 июля 2023 года (т.е. 7,5%, годовых).





## Текущая судебная практика



ВС РФ разрешил спор о признании отсутствующим права пользования участком, состоящим из лесных насаждений

[Определение СКЭС ВС РФ от 07.03.2024 по делу № А41-24254/2022 \(305-ЭС23-24873\)](#)

**Фактические обстоятельства:** В 1988-1993 годах Дачно-строительному кооперативу имени 1905 года («ДСК имени 1905 года») был выделен земельный участок в постоянное (бессрочное) пользование земель общего пользования площадью 5 га. В 2021 году Кооператив зарегистрировал право постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок. В 2022 г. Рослесхоз, выявив наложение границы участка площадью 50 тыс. кв. м на земли лесного фонда, обратился в арбитражный суд с исковым заявлением к «ДСК имени 1905 года» и Администрации Одинцовского городского округа Московской области о признании отсутствующим зарегистрированного права кооператива на спорный земельный участок, а также об исключении из ЕГРН сведений об описании местоположения границ указанного участка и снятии его с государственного кадастрового учета.

Суд первой инстанции удовлетворил требования Рослесхоза и руководствуясь положениями пунктов 52, 68 Постановления Пленумов ВС и ВАС от 29.04.2010 №10/22 установил, что земельный участок не является землями общего пользования, а образован как отдельный незастроенный земельный участок, покрытый лесом, и относится к землям лесного фонда, который не выбывал из собственности РФ. Суд апелляционной инстанции отменил Решение, указав на отсутствие доказательств принадлежности спорного участка землям лесного фонда и избрани истцом ненадлежащего способа защиты нарушенного права, с чем согласился суд кассационной инстанции.

**Правовая позиция ВС РФ:** Не может быть признано добросовестным поведение лица, приобретающего права на земельный участок, состоящий преимущественно из многолетних лесных насаждений, что должно было быть очевидным при осмотре участка до совершения с ним сделок, которое не удостоверялось в том, что такой участок не может относиться к землям государственного лесного фонда. Несмотря на законодательно установленный приоритет ЕГРН перед Государственным лесным реестром, при определении категории земельного участка суды не должны руководствоваться исключительно сведениями ЕГРН, а учитывать обстоятельства в совокупности. ВС РФ отменил судебные акты апелляции и кассации в части отмены решения суда первой инстанции.



Срок исковой давности необходимо исчислять по правилам, установленным на момент начала его течения – ВС РФ

[Определение СКЭС ВС РФ от 06.03.2024 по делу № А40-32986/2019 \(305-ЭС20-20127\(20\)\)](#)

**Фактические обстоятельства:** В рамках дела о несостоятельности (банкротстве) индивидуального предпринимателя Балаяна Г.Б. финансовый управляющий (ФУ) обратился с заявлением о признании недействительным договора купли-продажи от 24 января 2001 года, в соответствии с условиями которого продавцы продали квартиру Балаян Р.Г., жене брата должника. Финансовый управляющий, полагая действительным покупателем и собственником квартиры Балаяна Г.Б., считал данную сделку мнимой.

Суды трех инстанций удовлетворили заявление финансового управляющего, признали сделку недействительной, применили к ней последствия ее недействительности в виде восстановления права собственности должника на квартиру и обязанности покупателя вернуть квартиру в конкурсную массу.

**Правовая позиция ВС РФ:** Пунктом 1 ст. 181 ГК РФ в редакции, действовавшей на момент заключения договора, был предусмотрен 10-летний срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки. При этом начало течения такого срока определялось не субъективным фактором (осведомленностью заинтересованного лица о нарушении его права), а объективными обстоятельствами, характеризующими начало исполнения сделки независимо от того, кем предъявлен иск. Впоследствии Федеральный закон от 21.07.2005 № 109-ФЗ сократил этот срок до 3-х лет и распространил его на требования, десятилетний срок предъявления которых не истек до дня вступления в силу данного ФЗ – 26.07.2005. ФЗ от 07.05.2013 № 100-ФЗ установил, что при предъявлении иска лицом, не являющимся стороной сделки, течение срока исковой давности по указанным требованиям начинается со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о начале ее исполнения. Новые правила о сроках давности применяются, в частности, к требованиям, сроки предъявления которых были предусмотрены ранее действовавшим законодательством и не истекли до 01.09.2013. Регистрация перехода права собственности на квартиру произведена 20.11.2001, то есть не позднее этой даты началось исполнение спорной сделки, в связи с чем с этого дня подлежит исчислению срок ИД. Срок исковой давности, предусмотренный ранее действовавшим законодательством, к сентябрю 2013 года истек в любом случае, поэтому к заявлению ФУ не подлежат применению новые правила об исчислении срока исковой давности, установленные п. 1 ст. 181 ГК РФ в редакции Закона № 100-ФЗ. Защита прав кредиторов должника не может в данном случае иметь особый приоритет перед иными участниками правоотношений. Поскольку ФУ пропущен срок исковой давности, вопросы о мнимости спорной сделки, номинальном характере ее контрагента исследованию не подлежат.

Судебные акты по делу отменены, в удовлетворении заявления ФУ отказано.

ВС РФ подтвердил свою позицию о неприменимости срока исковой давности к объектам самовольного строительства, угрожающим жизни и здоровью

[Определение СКЭС ВС РФ от 18.03.2024 по делу №А40-282439/2019 \(305-ЭС23-21208\)](#)

**Фактические обстоятельства:** Между Департаментом городского имущества г. Москвы (ДГИ) и ЗАО «Каширский двор» был заключен договор аренды земельного участка для эксплуатации строительного рынка, проектирования и строительства торгово-складского комплекса (ТСК). В ходе проведения Госинспекций по недвижимости обследования земельного участка были выявлены четыре объекта недвижимости, размещенные в отсутствие разрешительной документации. Правительство Москвы и ДГИ обратились в суд с требованием о признании зданий на земельном участке самовольными постройками и их сносе.

Арбитражный суд города Москвы признал три объекта самовольными постройками, установил, что они были возведены в отсутствие разрешительной документации с нарушением требований строительных норм и правил и создают угрозу жизни и здоровью граждан, в связи с чем не применил исковую давность к требованиям о сносе построек, обязал Общество снести здания в месячный срок.

До рассмотрения дела судом апелляционной инстанции Обществом были устранены нарушения, создававшие угрозу жизни и здоровью граждан. Судом апелляционной инстанции по делу была назначена дополнительная судебная экспертиза, согласно результатам которой самовольные постройки соответствовали градостроительным нормам и правилам. К требованиям была применена исковая давность, поскольку фактически объекты были возведены в 2008 году. Суд кассационной инстанции поддержал выводы суда апелляционной инстанции.

**Правовая позиция ВС РФ:** У суда апелляционной инстанции не имелось правовых оснований отвергать первоначальное экспертное заключение как относимое, допустимое и достоверное доказательство по делу, формируя свои выводы только на одной из имеющихся в деле экспертиз. При этом по результатам проведенной дополнительной экспертизы следует, что не все нарушения были устранены, но исправление дефектов возможно. Довод Общества об устранении выявленных нарушений при строительстве и эксплуатации спорных объектов не опровергает существование иных признаков, в силу которых они признаны самовольными постройками. Постановления судов апелляционной и кассационной инстанции отменены, решение суда первой инстанции оставлено в силе.



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>