



Бюллетень ProLegals
«Недвижимость. Земля.
Строительство»
Май 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>	16
<u>Текущая судебная практика</u>	19
<u>Информация о ProLegals Group</u>	20

Картина на обложке:

Картина на обложке: *И.Э. Грабарь «Майский вечер» (1905)*

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 2023 года.

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

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость России вырос на три четверти

Источник: [РИА Новости](#)

Объем инвестиционных сделок с коммерческой недвижимостью России составил за неполных пять месяцев 2023 года 274 миллиарда рублей, что на 76% превышает результат за аналогичный период прошлого года, 46% всех транзакций пришлось на торговый и гостиничный сегменты, сообщила консалтинговая компания IBC Real Estate.

Крупнейшей сделкой с начала года в торговом сегменте стала продажа московского торгового центра «Метрополис». Ключевыми сделками в сегменте гостиничной недвижимости стали продажи курорта «Архыз», а также портфеля десяти отелей в четырех городах России от Wenaas Group компании «АФК Система».

СДЭК закрыл одну из крупнейших сделок на рынке складов с начала года

Источник: [Ведомости](#)

Логистический оператор СДЭК арендовал у девелопера PNK group 89 000 кв. м в складском комплексе «PNK парк МКАД-М4» на юге Московской области. По словам консультантов, договор между сторонами подписан на длительный

срок. СДЭК станет основным арендатором данного комплекса, общая площадь которого составляет 130 000 кв. м. Стоимость годовой аренды в подмосковном комплексе для СДЭК оценивается в 0,84-1,06 миллиарда рублей.



Деловые новости рынков

На месте стадиона «Метеор» на Кутузовском проспекте появится гостинично-деловой комплекс

Источник: [Ведомости](#)

ООО «Специализированный застройщик «Филевский парк» прорабатывает возможность строительства гостинично-делового комплекса на месте стадиона «Метеор», расположенного на ул. Генерала Ермолова рядом с Кутузовским проспектом на западе Москвы. Это следует из отчета о результатах проведения инженерно-геодезических работ на этой территории, который был опубликован на сайте мэрии Москвы. Параметры проекта в нем не указаны.

Девелопер Wainbridge продал площадку в центре Москвы

Источник: [Коммерсантъ](#)

Wainbridge, основанный одним из бывших совладельцев ГК ПИК Кириллом Писаревым, вышел из проекта по строительству элитного жилья в Козихинском переулке у Патриарших прудов в центре Москвы. Вместе с партнерами — региональными застройщиками «Ареал-Девелопмент» и Acons Group — компания продала площадку Palladio Group. С 2022 года господин Писарев передал все свои российские активы в управление менеджменту, сосредоточившись на реализации проектов за границей.

Группа ТЭН вышла из состава собственников торгово-развлекательного центра на востоке Москвы

Источник: [Ведомости](#)

Принадлежащая Газпромбанку компания «Газпромбанк-инвест» увеличила свою долю в ООО «Строй инвест», на балансе которого находится торгово-развлекательный центр «Город Косино» на Новоухтомском шоссе, с 50 до 100%. По данным «СПАРК-Интерфакса», сделка была закрыта 6 мая. Владельцем половины этого объекта был закрытый паевой инвестиционный фонд (ЗПИФ) «Актив-премьер траст», связанный с группой ТЭН.

Деловые новости рынков

Группа ПСН, созданная экс-банкирами Ананьевыми, может лишиться последнего бизнес-центра в своем портфеле

Источник: [Ведомости](#)

Сбербанк обратился в Арбитражный суд Москвы с иском к АО "Сиракузы" - структуре ПСН, которая владеет бизнес-центром "Арбат, 1" на одноименной улице в центре Москве. Сумма требований составляет 108,7 миллиона евро (9,3 миллиарда по курсу ЦБ).

Также Сбербанк просит обратить взыскание на имущество, которое находится в залоге по кредитным договорам. Речь идет как раз о бизнес-центре. АО "Сиракузы" сразу после иска кредитора подала иск о собственном банкротстве.

Бывшая штаб-квартира Nord Stream 2 готовится к продаже

Источник: [Коммерсантъ](#)

Владелец офисного комплекса на улице Знаменка рядом с Кремлем, где находилась штаб-квартира Nord Stream 2, намерен продать его на открытых торгах как минимум за 9 млрд руб. В свое время объект перешел ВЭБ.РФ за долги, но сейчас

там утверждают, что не имеют к нему отношения. Участники рынка не исключают, что актив может выкупить одна из госкомпаний. В этом случае, по их прогнозам, сделка станет в кризис одной из крупных на рынке недвижимости.



Деловые новости рынков

Проект у Кремля будут реализовывать две компании

Источник: [Коммерсантъ](#)

V2 Group, выкупив в начале этого года проект создания элитного жилого комплекса на месте Кокоревского подворья через Москву-реку от Кремля, привлекла к нему в качестве fee-девелопера Hutton. Инвестиции оцениваются в более чем 13 млрд руб. Однако затраты могут оказаться выше, так

как у объекта статус памятника архитектуры, предупреждают эксперты. По их мнению, у Hutton не так много опыта в таких проектах, но компания могла предложить более низкую стоимость за свои услуги, чем крупные fee-девелоперы.

Поставщик медоборудования «Дельрус» закрыл одну из крупнейших сделок на рынке гибких офисов в этом году

Источник: [Ведомости](#)

Сеть гибких офисов Manuqctury (сдала в аренду 4827 кв. м (743 рабочих места) в бизнес-центре Roklonka Place на Поклонной горе ГК

«Дельрус». Сделка была закрыта в апреле этого года. Ранее эти помещения арендовал «Сбербанк».

«Всеинструменты.ру» арендовал 60 000 кв. м в логистическом комплексе на юго-востоке Подмосковья

Источник: [Ведомости](#)

Компания «Всеинструменты.ру» договорилась со складским девелопером «АТ-Инвест» об аренде у него 61 000 кв. м в логистическом комплексе «Быково», расположенном в одноименном поселке в Раменском районе Подмосковья.

Договор аренды был подписан на длительный срок, другие детали сделки не раскрываются.

По оценкам экспертов, может составлять порядка 5600–5700 руб. за кв. м в год (без учета операционных расходов и НДС) либо 8500–8700 руб. за кв.м в год (включая данные затраты).

Аренда площадей в логистическом комплексе «Быково» – третья крупнейшая на складском рынке в этом году.

Деловые новости рынков

ГК ФСК выйдет в новый сегмент вместе с Gravion Group

Источник: [Коммерсантъ](#)

На фоне падения спроса на строящуюся недвижимость девелоперы для повышения рентабельности строительства стали объединяться в партнерства. Так, ГК ФСК и Gravion Group договорились о совместной реализации проектов в сегменте элитного жилья. Таким

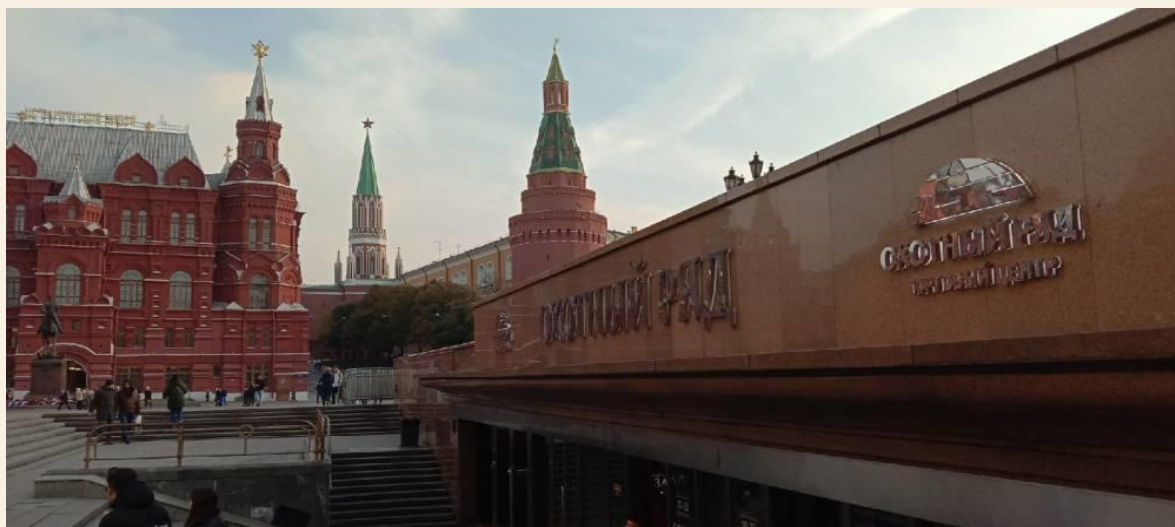
образом ГК ФСК сможет выйти в новый для себя сегмент, а Gravion Group получит доступ к ресурсам партнера. Эксперты ожидают, что кризис может привести к росту числа таких партнерств и укрупнению рынка девелопмента.

Крупный рантье и владелец «Охотного ряда» передаст активы в ЗПИФ

Источник: [РБК](#)

Бизнесмен Александр Занадворов, бывший владелец сети «Седьмой континент» и один из крупнейших российских рантье, которому сейчас принадлежит торговый центр «Охотный ряд» в центре Москвы, передает более 1 миллиона квадратных метров недвижимости в закрытый паевой инвестиционный фонд (ЗПИФ).

В фонд будет передано более 140 объектов, находящихся в портфеле недвижимости бизнесмена, в том числе ТЦ «Охотный ряд» и «Шоколад», площади в БЦ «Башня 2000», торговые центры в регионах и 120 объектов, ранее принадлежавших сети «Седьмой континент» (ООО «Мкапитал»).



Законотворчество

Законотворчество

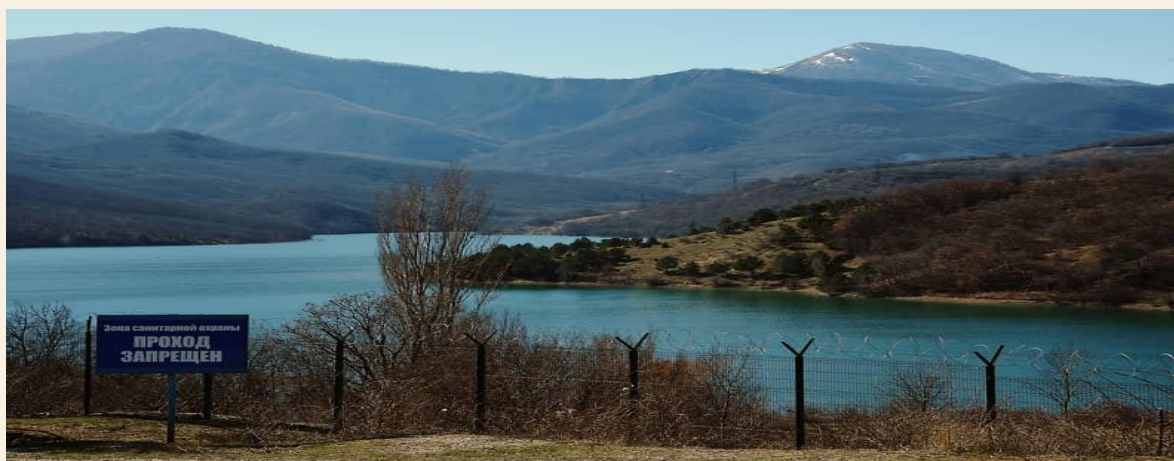
Правительство предлагает внести изменения в правовой режим зон с особыми условиями использования территорий

[Проект Федерального закона № 367889-8](#)

Правительство РФ внесло в Государственную Думу законопроект о совершенствовании порядка установления зон с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ).

Законопроектом в частности:

- сокращается перечень видов ЗОУИТ — из него исключаются зоны наблюдения и зоны безопасности для атомных объектов, а также охранные зоны объектов инфраструктуры метрополитена;
- исключаются требования о необходимости установления придорожных полос в отношении дорог четвертой и пятой категории;
- предусматривается исключение необходимости установления ЗОУИТ в момент получения застройщиком разрешения на строительство. В отношении строящихся объектов вводится обязанность по установлению ЗОУИТ после ввода объекта в эксплуатацию;
- вводятся нормы о возможности внесудебного разрешения случаев сноса объектов капитального строительства и споров о законности их постройки, предусматривающие заключение соглашения между правообладателем объекта капитального строительства и объектом, в связи с размещением которого устанавливается ЗОУИТ, в соответствии с которым сторонами этого соглашения могут быть реализованы технические и (или) технологические решения, обеспечивающие безопасную эксплуатацию этих объектов.



Законотворчество

Внесен законопроект о добыче золота физическими лицами

[Проект Федерального закона № 343102-8](#)

Законопроект позволит добывать золото на Дальнем Востоке индивидуальным предпринимателям – гражданам России, зарегистрированным в качестве старателей, а не только юридическим лицам, получившим соответствующую лицензию на аукционе или конкурсе.

Основанием для осуществления старательской деятельности является разрешение на осуществление старательской деятельности, выданное органом, а также договор безвозмездного пользования старательским участком.

Договор безвозмездного пользования

старательским участком заключается на срок 3 года с возможностью продления такого договора на срок не более 3 лет по соглашению сторон.

Такое соглашение заключается по заявлению старателя в обязательном порядке при условии, что на дату обращения старателя с указанным заявлением у уполномоченного органа отсутствует информация о выявленных в рамках регионального государственного контроля (надзора) за старательской деятельностью и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка.

Преимущественное право субъектов РФ на покупку земельного участка из земель с/х назначения предлагается уточнить

[Проект Федерального закона № 347093-8](#)

Законопроект предлагает предоставить субъектам РФ право устанавливать требования к размеру и местоположению земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, для которых требуется процедура реализации преимущественного права субъекта РФ. Действующее регулирование исходит из распространения требования об извещении продавцом такого земельного участка органов

государственной власти субъектов РФ во всех случаях. Между тем незначительные по размеру или труднодоступные земельные участки не являются востребованными для нужд государства или муниципалитетов, а для собственников таких земельных участков данное императивное правило является дополнительным административным барьером при их продаже.

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

Уточнен порядок освобождения от НДФЛ доходов граждан, имеющих двух или более детей, при продаже недвижимого имущества

[Федеральный закон от 29.05.2023 № 198-ФЗ](#)

Федеральным законом уточнены положения НК РФ об освобождении от уплаты НДФЛ при продаже квартиры или дома (доли в указанном имуществе) лиц, у которых двое и более детей, если в этом же году будет приобретена иная жилая недвижимость. Вместе с тем указанное положение не распространялось на доходы от одновременной продажи земельного участка.

В ст. 217.21 НК РФ внесено дополнение, в соответствии с которым доход от продажи земельного участка, на котором расположено продаваемое жилое

помещение, и доход от продажи хозяйственных строений на нем не подлежат налогообложению НДФЛ при соблюдении следующих условий: продажа земельного участка, хозяйственных строений и сооружений должна осуществляться одновременно с продажей жилого помещения; такое имущество не использовалось в предпринимательской деятельности.

Федеральный закон вступил в силу 29.05.2023, действие указанной льготы распространено на доходы, полученные начиная с налогового периода 2023 года.

Вступил в силу закон о штрафах за создание сайтов-двойников Росреестра

[Федеральный закон от 28.04.2023 № 151-ФЗ](#)

09 мая 2023 года вступили в силу поправки в КоАП РФ об установлении административной ответственности за перепродажу сведений из ЕГРН и создание сайтов-двойников.

Данное правонарушение повлечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 15 тыс. до 25 тыс. рублей; на должностных лиц - от 40 тыс. до 50

тыс. рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от 80 тыс. до 100 тыс. рублей; на юридических лиц - от 350 тыс. до 400 тыс. рублей.

Протоколы о таких административных правонарушениях будут составлять должностные лица Росреестра.

Подзаконные акты Российской Федерации и разъяснения по вопросам их применения

Подзаконные акты РФ

Установлены требования к объектам недвижимости вспомогательного использования, в отношении которых не требуется разрешение на строительство

[Постановление Правительства РФ от 04.05.2023 № 703](#)

Постановление принято в целях реализации п. 3 ч. 17 ст. 51 ГрК РФ, согласно которому разрешение на строительство не требуется при строительстве объектов вспомогательного использования.

В документе впервые на уровне нормативного акта установлены критерии определения вспомогательных объектов.

Для квалификации объекта в качестве вспомогательного достаточно установить его соответствие одному из следующих критериев:

- объект строится на одном земельном участке с основным объектом недвижимости, его строительство предусмотрено проектной документацией основного объекта в целях обслуживания основного объекта;

- объект строится в целях обеспечения эксплуатации основного объекта, не является особо опасным, общая площадь менее 1500 кв.м, не требует установления СЗЗ и размещается либо на одном/смежном земельном участке, либо на несмежном участке при условии технологической связи с основным объектом;

- объект располагается на земельном участке с видом разрешенного использования ИЖС / ЛПХ / блокированная застройка/ведение садоводства, в т.ч. является хозяйственной постройкой либо сооружением, предназначенным для бытовых нужд, при этом количество этажей не более 3, высота не более 20 м.



Подзаконные акты РФ

Утвержден порядок экспертного сопровождения проектной документации и инженерных изысканий

[Постановление Правительства РФ от 04.05.2023 № 703](#)

Федеральным законом от 19.12.2022 № 541-ФЗ внесены изменения в ГрК РФ, позволяющие проводить оценку соответствия проектной документации и результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов в форме экспертного сопровождения (ранее такая возможность предусматривалась исключительно при внесении изменений в проектную документацию).

Данный порядок предполагает заключение договора об экспертном сопровождении до проведения изысканий и проектирования с последующим предоставлением на экспертизу инженерных изысканий и отдельных разделов проектной документации (изменений в них).

Постановление определяет процедуру заключения договора на экспертное сопровождение, порядок его осуществления и порядок расчета платы за услуги экспертной организации.

Разделы проектной документации, результаты инженерных изысканий должны направляться в экспертную

организацию не позднее чем за 22 дня до окончания срока действия договора.

Срок экспертного сопровождения не должен превышать 20 рабочих дней, с возможностью его продления на 10 дней (при предоставлении на экспертизу 2-4 разделов проектной документации) либо на 15 рабочих дней (при предоставлении 5 и более разделов проектной документации).

Экспертное сопровождение проектной документации осуществляется после одобрения экспертами результатов инженерных изысканий.

По результатам экспертного сопровождения оформляются «промежуточные» заключения о согласовании либо несогласовании представленных разделов проектной документации и инженерных изысканий. Итоговое заключение экспертизы, подлежащее внесению в реестр, оформляется по окончании строительства объекта перед получением ЗОС.

Текущая практика судов

Текущая практика судов

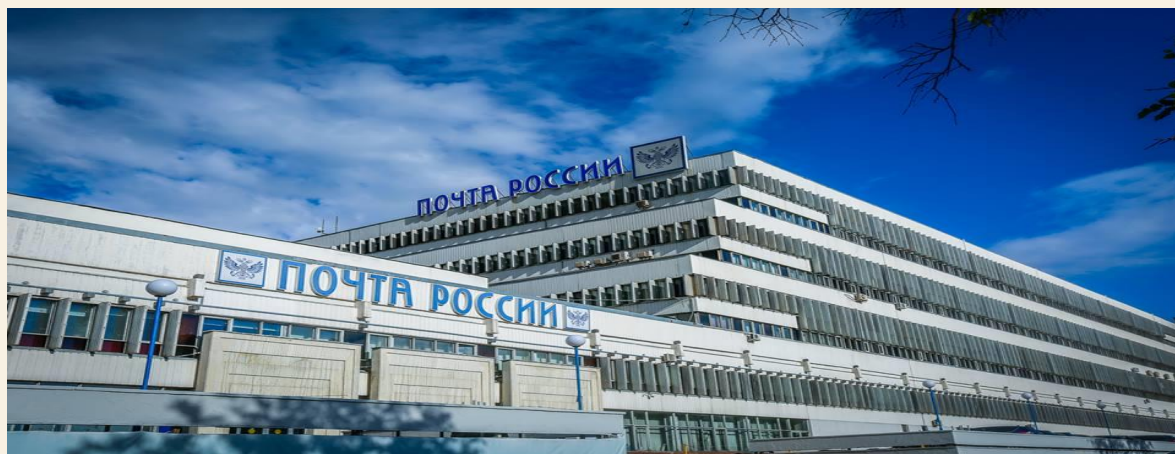
Почта России не может отнимать приватизированные другими организациями помещения только на основании факта пользования ими – ВС РФ

[Определение СКЭС ВС РФ от 25.04.2023 № 305-ЭС22-26784 по делу № А41-31653/2021](#)

Фактические обстоятельства: Почта России обратилась в суд с иском о признании права собственности на помещения к Обществу. В обоснование иска Почта России указала на факт непрерывного использования спорных помещений с 1967 года, однако в процессе приватизации имущества они перешли к Обществу, в результате чего Почта России вынуждена использовать помещения на основании договора аренды. Суды трех инстанций иск удовлетворили. Суды отметили, что принципиально важным вопросом является установление фактического владения и пользования спорными помещениями предприятием почтовой связи. Таким образом, все объекты недвижимости, находившиеся в пользовании Почты России на любых основаниях, должны быть учтены в качестве дополнительного вклада РФ в уставный капитал Почты России.

Правовая позиция ВС РФ: Собственник (РФ), включив в план приватизации здание, выразил свою волю на отчуждение спорного помещения в порядке приватизации в соответствии с Законом о приватизации № 1531-1, Постановлением Правительства РФ № 1003, в собственность Общества и, следовательно, с указанного момента утратил на него право собственности. Ни РФ, ни Почта России в период с 1994 года по 2021 год не оспаривали правомерность приватизации спорного имущества. Почта России с 2007 года занимает спорные помещения на основании заключенных с Обществом договоров аренды. При этом у Почты России в течение продолжительного периода пользования соответствующими помещениями в здании на основании договора аренды до момента обращения в арбитражный суд отсутствовали какие-либо претензии к Обществу по вопросу о передаче спорных помещений на определенном вещном праве Почте России.

Судебные акты отменены, в удовлетворении требований отказано.



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>