

Бюллетень ProLegals
«Недвижимость. Земля.
Строительство»
Декабрь 2023

Оглавление

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

Картина на обложке:

Картина на обложке: Кустодиев Б.М. «Иней» (1917)

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 декабрь 2023 года.

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

850 млрд рублей составят инвестиции в офисы, склады и ТЦ в 2023 году

Источник: [Ведомости](#)

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость России к середине декабря 2023 г. составил 790 млрд руб., следует из подсчетов консалтинговой компании IBC Real Estate. По итогам года, согласно ее прогнозам, этот показатель может достигнуть 850 млрд руб., что станет рекордным значением за всю историю наблюдений.

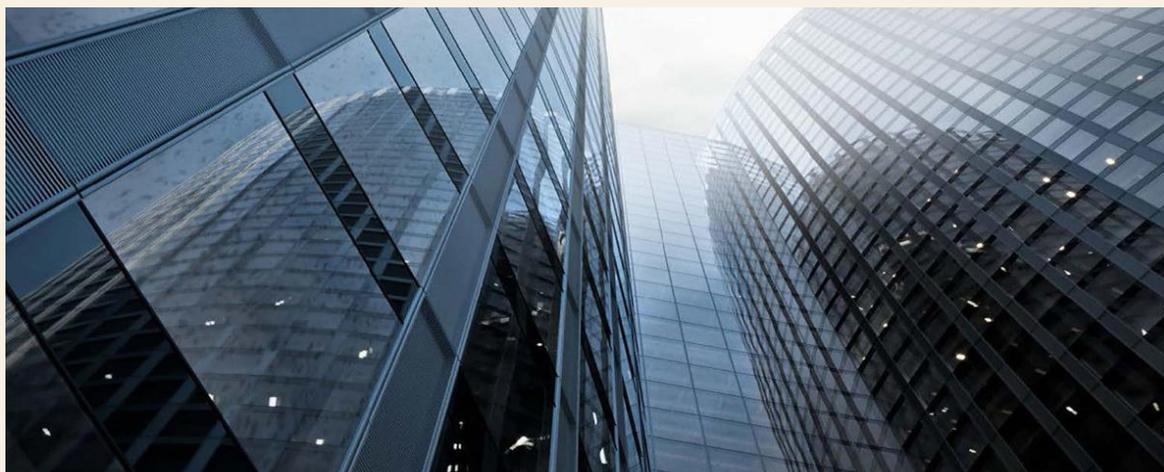
Аналитики консалтинговой компании NF Group говорят о 650–700 млрд руб., но даже эти цифры – самые высокие показатели за последние годы. К примеру, в 2022 г. инвесторы вложили в покупку объектов коммерческой недвижимости в России 487,2 млрд руб., в 2021 г. – 401,5 млрд руб.

РЖД может закрыть одну из крупнейших сделок на офисном рынке за всю историю

Источник: [Ведомости](#)

Компания «ВЭБ.РФ управление капиталом» (входит в периметр госкорпорации ВЭБ.РФ) объявила тендер на оказание услуг по правовому сопровождению сделки, связанной с приобретением и дальнейшей реализацией многофункционального комплекса Moscow Towers в деловом центре

«Москва-сити». Ожидается, что сделка по продаже офисного центра общей площадью 400 тыс. кв. м, а также прав аренды земельного участка на 1,34 га будет закрыта в начале 2024 года и станет крупнейшей за всю историю офисного рынка Москвы. Предполагается, что конечным покупателем актива станет РЖД.



Деловые новости рынков

«Петрович» закрывает одну из крупнейших сделок на рынке складов в 2023 году

Источник: [Ведомости](#)

Ритейлер «Петрович» договаривается с девелопером PNK group о покупке у него складского комплекса общей площадью 100 000–120 000 кв. м на территории индустриального парка «PNK парк Домодедово» на юге Московской области. По словам консультантов, сделка пока не закрыта, но находится на продвинутой стадии. Указывается, что транзакция будет проходить в формате build-to-suit, т. е. девелоперу еще предстоит построить склад под нужды своего партнера.

MR Group реконструирует бывший офис Мосгортранса в центре Москвы

Источник: [Ведомости](#)

Структура MR Group – ООО «P2-девелопмент» – стала победителем торгов по продаже 20% долей в ООО «Центр управление активами», которому принадлежит бывшая штаб-квартира Мосгортранса на Раушской набережной. Как следует из протокола аукциона, заявка этой фирмы была единственной. В итоге лот достанется «P2-девелопменту» по стартовой цене в 255 млн руб. Мосгортранс при этом остался владельцем 80% долей в «Центр управление активами». В настоящее время здание ожидает реконструкция, поскольку Мосгортранс уже переехал в новое помещение на Ленинградском шоссе. Участок земли на Раушской набережной может быть использован для размещения офисных помещений, торговых объектов и объектов общественного питания.

ТЦ «Ривьера» на юге Москвы вновь меняет владельца

Источник: [Ведомости](#)

Компания «Нейтрин» стала единственным участником аукциона по продаже 100% долей ООО «Квинта», на балансе которого находится торгово-развлекательный центр «Ривьера» (273 865 кв. м) на Автозаводской ул. на юге Москвы. В случае заключения договора сумма сделки составит не ниже начальной стоимости актива в 10 млрд рублей.

Деловые новости рынков

В России впервые за 5 лет сменился лидер по объему текущего строительства

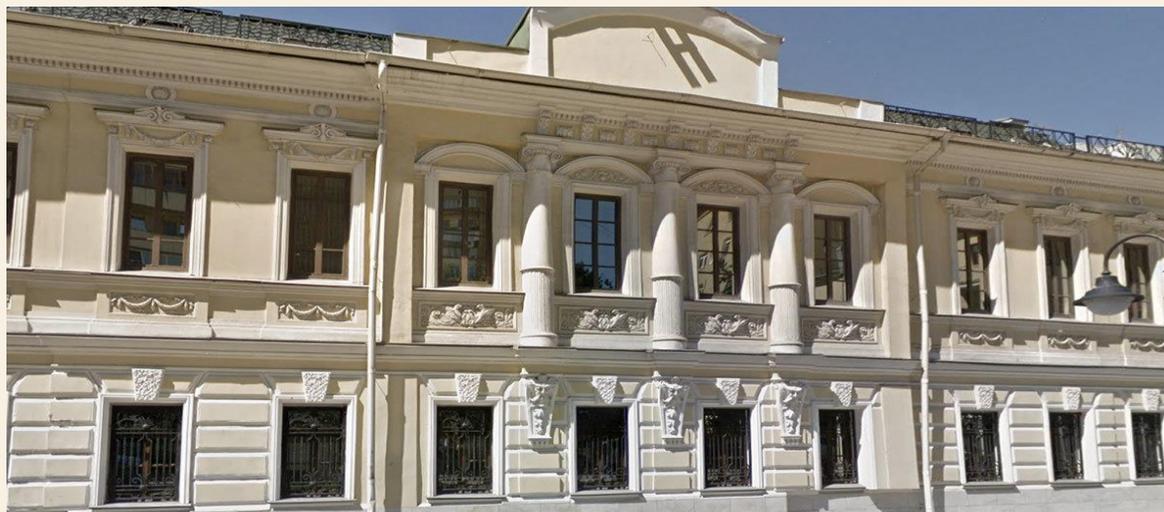
Источник: [РБК](#)

Группа компаний «ПИК» впервые за пять с половиной лет (с июля 2018 года) уступила лидерство в рейтинге застройщиков по объемам текущего строительства жилья в России, составляемом экспертами Единого ресурса застройщиков («ЕРЗ.РФ»). Компания переместилась на второе место. Новым лидером стала группа компаний «Самолет». На начало января 2024 года девелопер строит 239 многоквартирных домов в шести регионах, а общая площадь возводимого жилья составляет 5,33 млн кв. м.

Hitech Development выкупила площадки под элитную недвижимость на Пятницкой

Источник: [Ведомости](#)

Компания «Галс-девелопмент» продала участок на 0,11 га на ул. Пятницкой в центре Москвы. Покупателем площадки стала фирма Hitech Development. На данном участке, согласно градостроительному плану, можно построить 3800 кв. м коммерческой недвижимости. Уточняется, что это будет особняк «Пятницкая, 40 Chalet», включающий жилые резиденции, офисы и SPA. Также компания намерена реконструировать находящийся на соседнем участке на ул. Пятницкой жилой дом (его площадь – 970 кв. м), там появится проект таунхаусов «Пятницкая 37 Friday».



Деловые новости рынков

Число дел по искам прокуроров об изъятии частных активов превысило 55

Источник: [РБК](#)

Прокуратура подала не менее 55 исков об изъятии акций или недвижимости из частной собственности в пользу государства с конца февраля 2022 года по начало ноября 2023-го. В случае с недвижимостью речь идет об имуществе, размер которого превышал пять гектаров земельного участка или 300 кв.м. нежилого помещения. Минимальная площадь объектов в подсчетах была установлена для исключения мелких споров. Чаще всего прокуратура мотивировала обращение в суд нарушением действующего в период приватизации законодательства.

Московским офисам после рекордного 2023 года прогнозируют падение спроса

Источник: [Коммерсантъ](#)

После рекордного 2023 года московский рынок офисов ждет охлаждение. Консультанты прогнозируют, что падение спроса на такие площади в следующем году составит до 30%. Это объясняется как общим снижением деловой активности, так и завершением активного переезда российских арендаторов в офисы ушедших из России зарубежных компаний. Ограниченный спрос может привести к небольшому увеличению вакантности, и на этом фоне эксперты не видят перспектив для роста арендных ставок.

Объем сделок с участием ЗПИФов недвижимости достиг 33 млрд рублей

Источник: [Ведомости](#)

С января по ноябрь 2023 г. закрытые паевые инвестиционные фонды (ЗПИФы) приобрели активы в сфере недвижимости в общей сложности на 33 млрд руб. Такие данные приводит консалтинговая компания IBC Real Estate. По ее подсчетам, это самый высокий показатель за всю историю наблюдений. К примеру, в 2022 г. он составил 22 млрд руб., а годом ранее – 14 млрд руб. С начала года такие фонды закрыли 12 сделок с объектами общей площадью свыше 450 000 кв. м, по данным IBC Real Estate. Среди примеров таких транзакций – продажа чешской PPF Real Estate торгово-развлекательного комплекса «Невский центр» в Санкт-Петербурге ЗПИФ «Тетис капитал».

Деловые новости рынков

Иностранцы продают бизнес-центр «Метрополис»

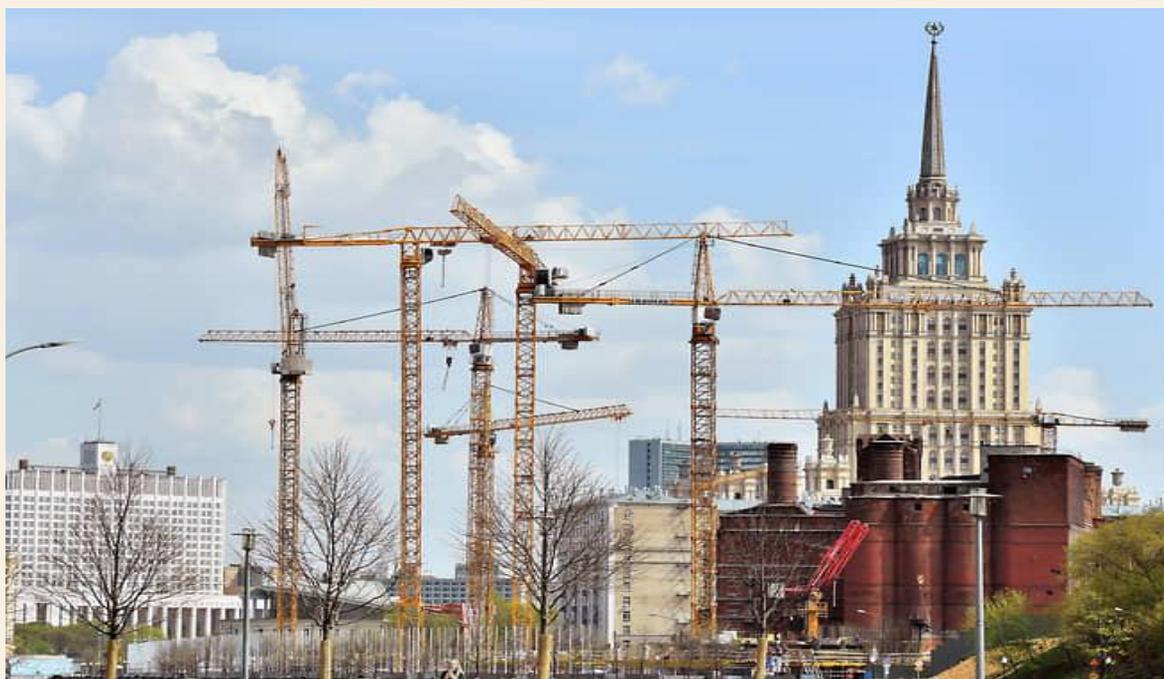
Источник: [Ведомости](#)

Входящая в чешскую PPF Group фирма PPF Real Estate и американская инвесткомпания Hines договорились с логистическим оператором «Лидертранс» о продаже ему офисного комплекса «Метрополис» на Ленинградском шоссе. По словам консультантов, сделка находится на продвинутой стадии. «Метрополис» – последний объект чешской PPF Real Estate на российском рынке, с его продажей она полностью уйдет из страны.

Девелоперская группа «Абсолют» продает проект на Кутузовском проспекте

Источник: [Коммерсантъ](#)

Девелоперская группа «Абсолют» Александра Светакова, едва получив разрешение от мэрии Москвы на строительство своего премиального комплекса ODA Gallery недалеко от бывшего Бадаевского пивзавода в центре столицы, решила продать площадку. Покупателем выступает застройщик элитного жилья Vesper, который может заплатить за актив свыше 27 млрд руб.



Законотворчество

Законотворчество

Внесен законопроект о введении ответственности кадастровых инженеров за ошибки при подготовке схемы расположения земельного участка

[Проект Федерального закона № 516285-8](#)

Законопроектом предлагается предусмотреть ответственность кадастровых инженеров, осуществляющих подготовку схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории для граждан и юридических лиц.

Как отмечается в пояснительной записке, к депутатам поступают многочисленные обращения граждан, связанные с ошибками в подготовленных документах. При этом ответственность кадастрового

инженера не предусмотрена.

В связи с изложенным, в случае совершения ошибок при подготовке схемы расположения земельного участка предусматриваются возмещение убытков за счет страхового возмещения по договору обязательного страхования гражданской ответственности и возможность исключения кадастрового инженера из саморегулируемой организации.

Предлагается освободить государственные организации от аккредитации для негосударственной экспертизы

[Проект Федерального закона № 515180-8](#)

Профильные государственные организации предлагают освободить от необходимости получать аккредитацию на проведение негосударственной экспертизы проектной документации.

В настоящее время для государственных организаций требуется получение аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации или

результатов инженерных изысканий.

Однако авторы законопроекта полагают, что объективная необходимость в ней отсутствует. Так, процедура проведения негосударственной экспертизы проектной документации аналогична процедуре государственной экспертизы, а требования к аттестации физических лиц и организациям идентичны.

Законотворчество

Внесен законопроект о совершенствовании изъятия неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения

[Проект Федерального закона № 523215-8](#)

Как отмечается в пояснительной записке, на практике выявились ряд проблем и неурегулированных вопросов, препятствующих процедуре изъятия неиспользуемых земельных участков сельскохозяйственного назначения.

С целью устранения пробелов регулирования авторы законопроекта предлагают указать основания, которые не могут являться

препятствиями для принудительного изъятия неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения и отнести к ним в том числе наличие объектов капитального строительства, обременение земельных участков правами аренды и возбуждение в отношении правообладателя процедуры банкротства.

Предлагается механизм по возвращению в оборот земель с изношенными мелиоративными системами

[Проект Федерального закона № 523122-8](#)

[Проект Федерального закона № 523267-8](#)

В пояснительной записке указывается на необходимость установления единого порядка признания недействующими бесхозных мелиоративных систем, препятствующих эффективному вовлечению в оборот неиспользуемых земель.

Законопроектом предлагается ввести понятие «бесхозные мелиоративные системы», установить порядок признания прав на такие системы собственниками земельных участков, а также порядок признания мелиоративных систем и

гидротехнических сооружений бесхозными. Для неработоспособных мелиоративных систем предусматривается механизм признания их недействующими на основании решений комиссий, создаваемых органами исполнительной власти субъектов РФ.

Одновременно предложены соответствующие поправки в ГК РФ, которыми устанавливаются исключения из общего порядка принятия на учет бесхозных вещей.

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

Приняты изменения в законодательство о комплексном развитии территорий (КРТ)

[Федеральный закон от 25.12.2023 № 627-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»](#)

Законом вводится новое понятие «Оператор КРТ», который наделяется полномочиями выполнять все этапы реализации решений о КРТ, а также привлекать дочерние организации.

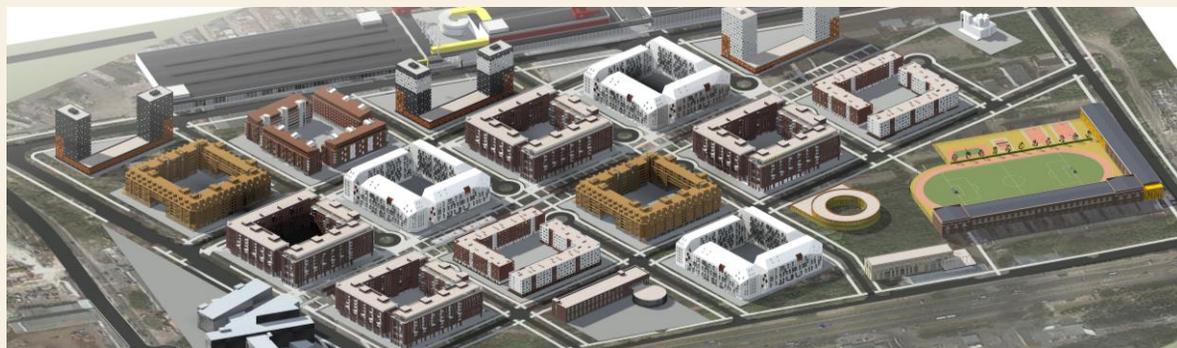
Помимо возможности использования ранее утвержденной документации по планировке территории в целях КРТ, теперь начать подготовку проектной документации можно параллельно с мероприятиями по изъятию объектов недвижимости, что сокращает инвестиционно-строительный цикл как минимум на 1 год.

Для этой цели также можно получить ГПЗУ для его создания. При этом механизм образования земельного участка в КРТ также совершенствуется – теперь при наличии утвержденного проекта планировки территории не нужно дополнительно готовить проект межевания территории. Вместо этого земельные участки будут создаваться

на основе схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории.

Закрепляется полномочие Правительства РФ определить случаи, при которых будет возможно проведение торгов на право заключения одновременно нескольких договоров о КРТ, что позволит объединить в один лот торгов КРТ разного вида.

Важно отметить, что Законом предусматривается необходимость размещения всех документов, которые образуются при осуществлении КРТ, в региональных государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, а также совершенствуются особенности осуществления КРТ, установленные для АО «ДОМ.РФ».



Законодательство

Установлен порядок изменения назначения помещения, в том числе и в многоквартирном доме (МКД)

[Федеральный закон от 19.12.2023 № 608-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»](#)

Закон устанавливает, в частности, следующее:

- в случае, если для обеспечения использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения не требуется проведение его переустройства/перепланировки, и (или) иных работ, уведомление, подтверждающее принятие решения о переводе жилого помещения в нежилое помещение и наоборот, является основанием для внесения изменений в сведения ЕГРН;
- после завершения работ по переустройству/перепланировке, или иных работ заявителем направляется уведомление о завершении таких работ в орган, осуществляющий перевод помещений по месту нахождения переводимого помещения

непосредственно либо через МФЦ.

- перевод жилого помещения в нежилое помещение и наоборот, для осуществления которого требовалось проведение переустройства и (или) иных работ в соответствии с документом, подтверждающим принятие решения о переводе помещения, считается окончанным со дня внесения изменений в сведения ЕГРН о назначении помещения.

Также расширено понятие перепланировки в МКД, под которой понимается изменение границ помещения и (или) площади помещения и (или) образование новых помещений и (или) изменение его внутренней планировки (в т.ч. без изменения границ и (или) площади помещения).



Руководящая практика судов

Пленум Верховного Суда РФ обновил разъяснения о самовольных постройках

[Постановление Пленума ВС РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке»](#)

Пленум Верховного Суда РФ принял постановление о применении норм о самовольных постройках. Новое постановление Пленума заменит действующие с 2010 года разъяснения из совместного постановления ВС и ВАС о защите вещных прав.

Пленум ВС напомнил, что для признания постройки самовольной требуется соблюсти хотя бы один из критериев, предусмотренных ст. 222 ГК РФ. Этот перечень исчерпывающий. ВС РФ подчеркнул, что органы государственной власти субъектов РФ и местного самоуправления не вправе устанавливать дополнительные признаки самовольной постройки (п. 2).

Постройку могут признать самовольной на любом этапе ее возведения, начиная с сооружения фундамента. Реконструкция уже построенного здания тоже может привести к признанию его самовольной постройкой. Если в момент вынесения решения признаков самовольной постройки больше нет, суд отказывает в ее сносе или приведении в соответствии с требованиями (п. 2).

Также ВС РФ подтвердил, что к требованию о сносе самовольной постройки, если ее сохранение не угрожает людям, применяют общий срок исковой давности. Его считают со дня, когда истец узнал или должен был узнать о нарушении своего права и о том, кто же надлежащий ответчик. Исковую давность не применяют к требованиям о сносе самостроя, угрожающего жизни и здоровью людей (п. 15).

Кроме того, в новом постановлении Пленума указывается, что при рассмотрении иска о сносе самостроя необходимо проверить, знал ли ответчик, что есть ограничения на строительство. Если, например, сведений об ограничении в ЕГРН не было, а уполномоченный орган согласовал строительство, то здание нельзя признать самовольным (п.п. 21-22).

ВС РФ разъяснил, что использование не по целевому назначению объекта, возведенного в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, — это не основание для признания его самовольной постройкой.

При этом ВС РФ напомнил, что нарушение градостроительных и строительных норм и правил — основание для признания постройки самовольной, однако если оно оказалось незначительным, не создает угрозы людям и не нарушает права третьих лиц, то объект можно сохранить. Вне зависимости от того, требует истец сноса постройки или приведения ее в соответствие нормам и правилам, суд должен вынести на обсуждение вопрос об устранимости допущенных нарушений (п.п. 29-30).

Также ВС РФ разъяснены условия признания права собственности на самовольную постройку (п.п. 39-44).

ВС РФ утвердил обзор судебной практики по вопросам реконструкции, переустройства и перепланировки помещений в МКД

[Обзор судебной практики, по спорам, связанным с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме, утв. Президиумом ВС РФ 13.12.2023](#)

В целях обеспечения единообразного подхода к разрешению судами дел, связанных с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирных домах, ВС РФ утвердил Обзор судебной практики, в котором определены следующие правовые позиции:

- переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме проводится по согласованию с органом местного самоуправления;
- уполномоченный орган обязан рассмотреть заявление о переустройстве и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме, в том числе если оно подано заинтересованным лицом после начала проведения таких работ;
- оборудование отдельного входа в помещение многоквартирного дома посредством разрушения части его внешней стены, являющейся несущей конструкцией, относится к реконструкции этого дома и регулируется законодательством о градостроительной деятельности;
- согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным условием для проведения реконструкции, влекущей уменьшение размера общего имущества;
- исковая давность не распространяется на требования собственника или иного владельца помещения в многоквартирном доме об устранении нарушения права на общее имущество, владение которым собственниками не утрачено.





Текущая судебная практика

ВС РФ разъяснил, когда подрядчик не вправе требовать оплаты выполненных дополнительных работ

[Определение СКЭС ВС РФ от 04.12.2023 по делу №А68-9505/2020 \(310-ЭС23-12815\)](#)

Фактические обстоятельства: Между Управлением и Обществом был заключен муниципальный контракт, согласно которому Общество (подрядчик) обязалось выполнить работы по ремонту мемориального комплекса, а Управление (заказчик) – принять и оплатить работы в установленном контрактом порядке. Цена контракта составляла 25,8 млн. руб. и являлась твердой. При исполнении контракта подрядчик выполнил дополнительные работы, которые не были учтены в проектно-сметной и технической документации, стоимостью 32 млн. руб., и предъявил их заказчику в акте о приемке выполненных работ. Управление не осуществило приемку выполненных дополнительных работ, претензию Общества оставило без ответа.

Суды трех инстанций удовлетворили требования Общества. Суды исходили из того, что без выполнения дополнительных работ Общество не смогло бы исполнить принятые на себя обязательства по качественному ремонту мемориального комплекса, а дополнительные работы были необходимы для завершения технологического цикла, обеспечения годности и прочности результата. Суд также признал, что Управление было поставлено Обществом в известность о необходимости дополнительных работ и согласовало их выполнение.

Правовая позиция ВС РФ: Увеличение объема работ по государственному (муниципальному) контракту, в том числе когда такое увеличение превышает 10% от цены или объема, предусмотренных контрактом, допустимо в случае, если их невыполнение грозит годности и прочности результата выполняемой работы.

К дополнительным работам, подлежащим оплате заказчиком могут быть отнесены исключительно те работы, которые, исходя из имеющейся информации на момент подготовки документации и заключения контракта, объективно не могли быть учтены в технической документации, но должны быть произведены, поскольку без их выполнения подрядчик не может приступить к другим работам или продолжать уже начатые, либо ввести объект в эксплуатацию и достичь предусмотренного контрактом результата. Учитывая, что заявленная стоимость дополнительных работ фактически увеличила цену контракта почти в два раза, суд должен был выяснить, как невыполнение дополнительных работ могло грозить прочности и годности результата выполняемой по контракту работы.

ВС РФ также указал, что суды также не дали правовой оценки доводам ответчика о том, что соглашение об изменении договора (в данном случае его цены) совершается в той же форме, что и договор, однако такое соглашение не было подписано.

Судебные акты по делу отменены. Дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При наличии у собственника исключительного права на приобретение земельного участка в собственность или в аренду прекращение права постоянного (бессрочного) пользования не требуется – ВС РФ

[Определение СКЭС ВС РФ от 21.12.2023 по делу № А49-12153/2020 \(306-ЭС23-16081\)](#)

Фактические обстоятельства: В отношении земельного участка было зарегистрировано право постоянного (бессрочного) пользования Общества. В 2013 году по заявлению Администрации Росреестр осуществил государственную регистрацию прекращения права Общества на земельный участок. В 2017 г. земельный участок по результатам аукциона был предоставлен в аренду физическому лицу на трехлетний срок. По окончании срока действия предыдущего договора аренды стороны заключили новый, чтобы физическое лицо закончило работы по строительству на земельном участке административного здания. После завершения строительства в 2022 г. физическое лицо приобрело земельный участок в собственность. В свою очередь, Общество считало, что договор аренды участка в 2017 г. заключен с нарушением закона, поэтому потребовало в суде признать его.

Суд первой инстанции отклонил иск, поскольку Общество не переоформило право бессрочного пользования, не заключило договор аренды и не использовало землю с 2008 г. Суд апелляционной инстанции, отменяя решение, указал, что земельный участок не мог быть предметом аукциона, поскольку право постоянного (бессрочного) пользования Общества не прекращено. Суд округа поддержал выводы и позицию суда апелляционной инстанции.

Правовая позиция ВС РФ: При наличии у собственника объекта недвижимости исключительного права на приобретение соответствующего земельного участка в собственность или в аренду прекращение права постоянного (бессрочного) пользования не требуется. Участок выбыл из владения Общества не позднее 2017 г. Заявив требование о признании недействительным договора аренды 2017 г. без применения реституции по сделке, Общество, утратившее владение, вместо виндикационного требования избрало ненадлежащий способ в защиту предполагаемого ограниченного вещного права на земельный участок. Постановления судов апелляционной и кассационной инстанции отменены с оставлением в силе решения суда первой инстанции.



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>