



Бюллетень ProLegals
«Недвижимость. Земля.
Строительство»
Сентябрь 2023

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>Руководящая судебная практика</u>	18
<u>Текущая практика судов</u>	20
<u>Информация о ProLegals Group</u>	21

Картина на обложке:

Картина на обложке: *Грабарь И.Э. «Рябины» (1924)*

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 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 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

Газпромбанк стал новым владельцем торговых центров «Мега» в России

Источник: [Ведомости](#)

Группа ГПБ выкупила все торгово-развлекательные центры «Мега» в России у шведской Ingka Centres.

Как следует из сообщения компании, в сделку вошли 14 объектов в Москве, Подмосковье, Ленинградской области, Нижнем Новгороде, Омске, Ростове-на-Дону, Уфе, Адыгее,

Самаре, Казани, Екатеринбурге и Новосибирске. Их общая площадь составляет 2,3 млн кв. м. Сумма сделки не раскрывается.

Сделка по продаже портфеля шведской Ingka Centres – крупнейшая на рынке торговой недвижимости в этом году.

Инвестиции в недвижимость России достигнут исторического рекорда в 2023 году

Источник: [РБК](#)

Общий объем инвестиционных сделок в недвижимость России по итогам трех кварталов 2023 года составил 467 млрд руб., увеличившись на 75% к аналогичному периоду прошлого года.

С учетом сделок, которые готовятся к закрытию, по итогам 2023 года инвестиции в российскую недвижимость побьют новый рекорд.

Наибольшая доля (32%) инвестиционных сделок за три квартала 2023 года пришлось на жилье и составила 148 млрд руб., повысившись к трем кварталам прошлого года на 17%.

На втором месте торговая недвижимость, на которую пришлось 146 млрд руб., или 31% от общего объема вложений. Тройку лидеров замыкает офисная недвижимость.



Деловые новости рынков

Объем предложения офисов в «Большом Сити» к 2026 году может увеличиться почти на треть

Источник: [Коммерсантъ](#)

Высокий спрос арендаторов на офисы на западе Москвы способствуют росту строительства бизнес-центров в «Большом Сити», куда входит территория 3,2 тыс. га, включая деловой центр «Москва-Сити», Звенигородское шоссе, Мнёвники. Объем их предложения в ближайшие два-три года может вырасти почти на треть, что втрое больше, чем в среднем по столице. Это уже привело к тому, что жилье в этом районе дороже на 57%, чем в других частях города.

Morgan Stanley нашел покупателя на свой последний российский актив в сфере недвижимости

Источник: [Ведомости](#)

Фонд Morgan Stanley Real Estate Fund VII договаривается о продаже 50% торгово-развлекательного центра «Галерея» (192 000 кв. м) на Лиговском проспекте в Санкт-Петербурге арабской Mubadala Investment Company, которой также принадлежит 50 % в «Галерее». По словам консультантов, переговоры находятся на продвинутой стадии. Рыночную стоимость «Галереи» эксперты рынка недвижимости оценивают минимум в 60–70 миллиардов рублей. Соответственно, половина комплекса стоит примерно 30 миллиардов рублей.

Девелопер элитного жилья Vesper выходит на рынок промышленной недвижимости

Источник: [Ведомости](#)

Принадлежащая Vesper фирма «Ядро вкуса» арендовала на пять лет у столичной мэрии участок общей площадью 23,5 га в поселке Щаповское в новой Москве. которого будут размещены различные производства, занимающиеся продовольствием, общей 155 000 кв. м.

На данной площадке Vesper планирует построить крупный пищевой кластер, на территории Для самого девелопера это будет первый проект в сегменте промышленной недвижимости.

Деловые новости рынков

Девелопер «Альфа строй» приобрел крупный земельный участок под Ногинском

Источник: [Ведомости](#)

Строительная компания «Альфа строй» заключила предварительный договор на покупку 60 га в 25 км от МКАД по Горьковскому шоссе: участок находится рядом с поселком Обухово недалеко от подмосковного Ногинска.

На самой площадке будет построен логопарк «Кашино», который будет

включать в себя 280 000 кв. м складов и 20 000 кв. м промышленных площадей.

Инвестиции в проект оцениваются примерно в 18 млрд руб. (включая покупку участка). Ввод первой очереди намечен на середину 2025 года.

Производитель бытовой химии Grass закрыл крупную сделку на рынке складов

Источник: [РИА Новости](#)

Производитель бытовой и автохимии Grass арендовал 30 тысяч квадратных метров в индустриальном парке «Южные врата» в подмосковном Домодедове. Условия соглашения не раскрываются, однако известно, что договор между сторонами подписан на длительный срок.

Операционная деятельность Grass в «Южных Вратах» стартует в сентябре 2023 года.

Для Grass это будет первый складской объект в Московском регионе.



Деловые новости рынков

Сбербанк нашел покупателя на бывшую сеть торговых центров группы «Регионы»

Источник: [Ведомости](#)

Новым владельцем ООО «Сибирские городки», которому принадлежат 13 одноименных торговых-развлекательных центров общей площадью 173 000 кв. м в Кемеровской области и Красноярском крае, стала фирма

«Онлайн финанс». Согласно «СПАРК-Интерфаксу», сделка была закрыта 18 сентября.

Отмечается, что фирма «Онлайн финанс» может быть связана с кемеровским девелопером «Мера».

Израильский девелопер Mirland уходит из России

Источник: [Коммерсантъ](#)

Mirland Development, основанная израильской Fishman Group, может передать часть своих последних российских активов общей стоимостью 5–6 млрд руб. сторонней компании. Речь идет об объектах коммерческой недвижимости в

Москве, Петербурге и торговом-развлекательном центре в Ярославле. Офисные здания девелопера уже начал консолидировать Сбербанк, земли в Петербурге — группа «Аквилон».

У Совкомбанка может появиться новый офис в «Москва-сити»

Источник: [Ведомости](#)

Совкомбанк ведет переговоры о приобретении порядка 55-60 тысяч кв. м в деловом комплексе «Москва-сити» под размещение офиса.

По данным издания, банк рассматривает несколько вариантов, включая вторую фазу башни «Империя» и комплекс Moscow Towers.

Консультанты по недвижимости полагают, что Совкомбанк, учитывая

объем рассматриваемых им площадей, хочет разместить там свою штаб-квартиру.

Стоимость покупки офиса на 55-60 тысяч кв.м. оценивается в 22-24 миллиарда рублей. Если Совкомбанк закроет сделку по приобретению бизнес-центра в ближайшее время, она станет крупнейшей на офисном рынке в этом году.

Структура «Ростеха» займет бывший офис Siemens в центре Москвы

Источник: [Коммерсантъ](#)

Структура «Ростеха» - производитель систем и агрегатов самолетов «Технодинамика» - арендовала 9,5 тысячи кв.м в бизнес-центре «Легион II» на Большой Татарской улице в центре Москвы.

Ранее на этих площадях находилась часть штаб-квартиры Siemens до ухода компании с российского рынка

в 2022 году. Сам бизнес-центр также принадлежал корпорации, но весной 2023 года был выкуплен группой «Инсайт» Авета Миракяна.

Аренда офиса может быть связана с нехваткой мест для структур корпорации в построенном для нее бизнес-парке «Ростех-сити» на северо-западе столицы

Консалтинговая компания Ricci инвестирует в строительство жилья в Индонезии

Источник: [Ведомости](#)

Компания Ricci запустила направление Ricci Capital для инвестиций в девелопмент на зарубежных рынках - в его рамках в жилые проекты на Бали в Индонезии планируется вложить 60 миллионов долларов (около 5,8 миллиарда рублей по текущему курсу). Ricci Capital намерена в партнерстве с местными девелоперами запустить

четыре жилых проекта общей площадью 55 000 кв. м.

Индонезия выбрана первой страной для инвестиций в связи с тем, что местные власти «довольно лояльно» настроены по отношению к инвесторам из России, при этом сам регион активно развивается.



Законотворчество

Предлагается запретить сделки с совместно нажитым имуществом без личного присутствия каждого супруга

[Проект Федерального закона № 444869-8](#)

Законопроектом предлагается внести поправки в Закон о государственной регистрации недвижимости, направленные на защиту совместно нажитого имущества супругов.

Так, предлагается предоставить право каждому из супругов запрещать совершать любые действия с объектами недвижимости, которые являются общим имуществом супругов, без его личного участия.

Данная норма является развитием уже существующего механизма по запрету совершения действий с недвижимостью без личного участия собственника объекта недвижимости.

В пояснительной записке авторы законопроекта указывают, что в настоящее время часто происходят

ситуации, когда один из супругов может злоупотреблять своими правами, совершая сделки с общим имуществом в ущерб семейным интересам без уведомления супруга. Вместе с тем оспаривание подобных сделок в судебном порядке влечет значительные временные и финансовые затраты.

С учетом изложенного, законопроект направлен на предотвращение возможных злоупотреблений при продаже общего имущества супругов.

Вместе с тем из текста законопроекта остается неясным, каким образом государственный регистратор будет относить то или иное недвижимое имущество к общему имуществу супругов.



344
550

ГРАЖДАНСКОЕ УЛОЖЕНИЕ.

КНИГА ПЯТАЯ.

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

Законодательство



Проектъ Высочайше учрежденной Редакціонной Комисіи по составленію
Гражданскаго Уложенія.

ТОМЪ ПЯТЫЙ.

Ст. 937—1106

СЪ ОБЪЯСНЕНІЯМИ.



Создана новая единая государственная информационная система обеспечения градостроительной деятельности «Стройкомплекс. РФ»

[Федеральный закон от 13.06.2023 № 248-ФЗ](#)

С 1 сентября вступают в силу поправки в Градостроительный кодекс РФ, которые предусматривают создание единой государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности «Стройкомплекс.РФ» - <https://stroi.gov.ru>.

Сайт содержит несколько разделов для размещения информации о развитии отрасли и о том, как это влияет на жизнь граждан. Так, например, во вкладке «Инфраструктурное меню» – данные о решениях по выдаче регионам льготного финансирования преимущественно на возвратной основе, включая инфраструктурные

бюджетные кредиты, инфраструктурные облигации, а также средств на опережающее финансирование строительства и др. Во вкладке «Сокращение инвестиционно-строительного цикла» представлена информация об этапах реализации проектов капитального строительства. Здесь можно ознакомиться с количеством согласований, документов и сведений, необходимых для реализации каждого этапа, и его продолжительностью.

stroj.gov.ru

ПОРТАЛ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ИНФРАСТРУКТУРЫ РОССИИ

МИНИСТЕРСТВО ПРОМЫШЛЕННОСТИ И ТОРГОВЛИ РОССИИ

СТРОИТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО – ДВИЖУЩИЕ СИЛЫ ЭКОНОМИКИ СТРАНЫ, ЕЁ НАДЕЖНЫЙ ФУНДАМЕНТ. НАША КЛЮЧЕВАЯ ЦЕЛЬ – СОЗДАТЬ КОМФОРТНУЮ И БЕЗОПАСНУЮ СРЕДУ ДЛЯ ЖИЗНИ ГРАЖДАН НАШЕЙ СТРАНЫ: ЭТО И СОВРЕМЕННОЕ ЖИЛЬЕ, И КОМФОРТНАЯ ГОРОДСКАЯ СРЕДА, И КАЧЕСТВЕННЫЕ ДОРОГИ.

Марат Шакирзянович Хуснуллин
Заместитель Председателя Правительства Российской Федерации

Телеграм-канал @mkhusnullin

Портал строительного комплекса Российской Федерации

Единое информационное пространство – инструмент мониторинга достижения национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни"

СТРОИТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ РОССИИ - НАДЕЖНЫЙ ДРАЙВЕР ЭКОНОМИКИ СТРАНЫ

Видеохроника стройкомплекса

Подзаконные акты Российской Федерации и разъяснения по вопросам их применения

Подзаконные акты РФ

Правительством РФ определены критерии отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования

[Постановление Правительства Российской Федерации от 04.05.2023 № 703](#)

С 1 сентября 2023 года вступает в силу Постановление Правительства РФ о том, какие постройки можно возводить без разрешительной документации.

Согласно Постановлению, чтобы считаться вспомогательной постройкой, объект должен соответствовать одному из следующих критериев:

- вспомогательная постройка строится на одном земельном участке с основным зданием, строением или сооружением (основной объект), либо на смежном земельном участке;
- строительство вспомогательной постройки предусмотрено строительной документацией основного объекта;
- вспомогательная постройка имеет целью обеспечение эксплуатации основного объекта;
- вспомогательная постройка не является особо опасным,

технически сложным и уникальным объектом;

- общая площадь вспомогательной постройки составляет не более 1500 кв. метров;
- для строительства вспомогательной постройки не требуется установления санитарно-защитных зон.

Нововведение упростит для судов процесс оценки фактических обстоятельств дел, связанных с признанием построек самовольными. Теперь, оценивая, является ли строение вспомогательным, суды будут иметь конкретный перечень признаков, к которым можно обратиться. Для сторон спора это повысит предсказуемость исхода судебных разбирательств.

Документ вступил в силу 1 сентября 2023 г. и будет действовать до 1 сентября 2028 г.



Подзаконные акты РФ

Установлены требования к архитектурному градостроительному облику объекта капитального строительства и правила его согласования

[Постановление Правительства Российской Федерации от 29.05.2023 № 857](#)

С 1 сентября вступили в силу новые правила согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства. Облик объекта необходимо согласовать с органом местного самоуправления посредством направления заявления и определенных разделов проектной документации.

В дополнение к перечисленным в Градостроительном кодексе РФ объемно-пространственным и архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства (ОКС), в

Постановлении указаны дополнительные требования к архитектурно-градостроительному облику ОКС, которые могут быть установлены в градостроительном регламенте, а именно, требования к:

- цветовым решениям ОКС;
- отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик ОКС;
- размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях ОКС;
- подсветке фасадов ОКС.



Руководящая практика судов

КС разъяснил особенности согласования генплана для органов местного самоуправления

[Постановление Конституционного Суда РФ № 45-П от 22.09.2023](#)

Конституционный Суд РФ разъяснил порядок изменения границ земель лесного фонда при согласовании генплана городского округа. Дело о проверке конституционности ч.ч. 7 и 8 ст. 25 ГрК РФ рассматривалось в связи с жалобой Собрания депутатов Кыштымского городского округа Челябинской области.

Так, местная администрация г. Кыштым в 2009 г. направила проект генерального плана городского округа на согласование в уполномоченные органы. Документом, в частности, предусматривался перевод почти 5 гектаров земель лесного фонда в границы населенных пунктов. Отсутствие в установленный срок ответа от уполномоченных органов считается согласно оспариваемой норме одобрением проекта, в связи с чем кыштымские депутаты приняли генеральный план с преобразованными границами.

Однако в 2021 г. Департамент Лесного хозяйства оспорил это решение, так как изменение границ лесного фонда произошло без прямого одобрения Рослесхоза. Суд первой инстанции в удовлетворении требований отказал на основании положений ст. 25 ГрК РФ. Апелляция, напротив, посчитала, что при отсутствии положительного заключения Рослесхоза процедура согласования документов территориального планирования не может считаться проведенной правильно.

Власти Кыштыма в свою очередь посчитали, что такое толкование

представляет собой злоупотребление правом со стороны Департамента и нарушает ст. 133 Конституции, которая гарантирует запрет на ограничение прав местного самоуправления.

Конституционный Суд РФ в Постановлении указал, что лесной фонд является публичным достоянием народа России и имеет особый статус. Включение земель лесного фонда в границы населенного пункта существенно изменяет их правовое положение, степень охраны и вовлеченности в оборот.

Регулирование связанных с лесом правоотношений основывается на приоритете публичных интересов, поэтому если при утверждении генерального плана меняются границы лесного фонда, муниципалитету необходимо дожидаться одобрения от уполномоченного органа. При неполучении согласования в установленный срок местные власти должны сами проявить инициативу и получить заключение об одобрении проекта или замечания к нему. При несогласии муниципалитета с решением уполномоченных органов спорный вопрос может решаться в суде.

Соответственно, оспариваемые нормы ч.ч. 7, 8 ст. 25 ГрК РФ согласуются с Конституцией, так как они не позволяют органам местного самоуправления считать одобренным проект, изменяющий границы земель лесного фонда, без положительного ответа от уполномоченного федерального органа.



Текущая судебная практика

Текущая судебная практика

О зачете неустойки за просрочку выполнения работ можно заявить и после подачи подрядчиком иска об их оплате – ВС РФ

[Определение СКЭС ВС РФ от 05.09.2023 № 305-ЭС23-11303 по делу № А40-204290/2021](#)

Фактические обстоятельства: Подрядчик обратился к Генподрядчику с иском о взыскании задолженности по оплате работ, выполненных по договорам. Возражая, ответчик сослался на то, что искомая задолженность уже была им погашена путем частичной оплаты. При этом он вычел из суммы договорную неустойку за нарушение сроков выполнения работ по договорам.

Три инстанции сочли требование подрядчика обоснованным. Суды, отклоняя ссылку Генподрядчика на погашение задолженности путем зачета встречных однородных требований, указали на то, что претензии с уведомлением о зачете требований Генподрядчиком были направлены Подрядчику только после получения настоящего иска.

Правовая позиция ВС РФ: Обязательства могут быть прекращены зачетом после предъявления иска по одному из требований. В этом случае сторона по своему усмотрению вправе заявить о зачете как во встречном иске, так и в возражении на иск, юридические и фактические основания которых исследуются судом равным образом.

В данном случае фактически в претензиях, в отзыве на иск и в ходе рассмотрения спора ответчик заявил об определении завершающей встречной обязанности сторон по договорам путем сальдирования. Требование о взыскании неустойки основано на обязательстве подрядчика по выполнению работ и обращено против обязательства генподрядчика по их оплате. В такой ситуации следовало выяснить обстоятельства просрочки выполнения работ как основания для начисления неустойки.

При рассмотрении спора суды не сопоставили встречные предоставления сторон в рамках одних и тех же обязательств, не исследовали непосредственно и не устанавливали обстоятельства, связанные с просрочкой выполнения подрядчиком работ по договорам, как основания для применения к нему предусмотренной договорами меры ответственности, приведя лишь содержание претензий Генподрядчика и возражений Подрядчика на них.

Судебные акты отменены. Дело направлено на новое рассмотрение в суд 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>