

Бюллетень ProLegals  
«Недвижимость. Земля.  
Строительство»  
Апрель 2023

# Оглавление

---

<u>Вступительное слово</u>	3
<u>Деловые новости рынков</u>	5
<u>Законотворчество</u>	11
<u>Законодательство</u>	15
<u>Подзаконные акты Российской Федерации</u>	17
<u>Правовые акты Москвы</u>	19
<u>Руководящая судебная практика</u>	21
<u>Текущая судебная практика</u>	23
<u>Информация о ProLegals Group</u>	25

Картина на обложке:

Картина на обложке: Д.П. Штеренберг «Синяя кружка с вербой» (1940)

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 апрель 2023 года.

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

### В Москве побит исторический рекорд по объемам продаж и аренды офисов

Источник: [Ведомости](#)

Общий объем сделок на рынке офисной недвижимости Москвы в I квартале 2023 г. составил 446 000 кв. м, говорится в отчете консалтинговой компании CORE.XP. По ее данным, это самый высокий показатель за первые три месяца года за последние 15 лет. Для сравнения: с января по март 2022 г. было сдано в аренду и продано 329 367 кв. м офисных помещений, что на 35% ниже результатов этого года, говорится в исследовании.

### ТЦ «Весна» на Арбате выставили на продажу

Источник: [Ведомости](#)

Торгово-развлекательный центр «Весна», расположенный на Новом Арбате в центре Москвы, выставлен на торги. Об этом говорится на сайте электронной торговой площадки «ГИС Торги». Лот, как следует из опубликованной там информации, включает в себя помещения общей площадью 13 351 кв. м. Это практически весь комплекс на Новом Арбате: по данным Росреестра, его общая площадь составляет 14 800 кв. м. Стартовая цена центра – 1,7 млрд руб., торги пройдут в начале мая.



## Деловые новости рынков

### Фонд американской Morgan Stanley продаст свой последний российский актив в сфере недвижимости

Источник: [Ведомости](#)

Фонд Morgan Stanley Real Estate Fund VII, которым управляет американская компания Morgan Stanley, намерен продать 50% торгово-развлекательного центра «Галерея» (192 000 кв. м) на Лиговском проспекте в Санкт-Петербурге. «Галерея» – последний актив Morgan Stanley в сфере недвижимости в России. По словам консультантов, приобретение этого комплекса рассматривает «ТПС недвижимость», но никаких обязывающих соглашений между сторонами на данный момент не подписано.

### В Москве резко вырос спрос на покупку офисов

Источник: [РБК](#)

Аналитики отмечают восстановление интереса к офисной недвижимости Москвы. В первом квартале зафиксирован наибольший объем поглощения офисных площадей с точки зрения реализованного спроса за последние 15 лет, отмечают в консалтинговой компании CORE.XP. Тенденция строительства офисных зданий на продажу начала активно развиваться в 2019 году, и на данный момент все больше девелоперов заявляют о строительстве именно такого формата предложений.

### Группа Snegiri продала свои офисы у Патриарших прудов владельцу Sminex

Источник: [Коммерсантъ](#)

Snegiri продала ООО «Бизнес-парк Рублево», на балансе которого находится офис самой компании, и 0,3 га под ним в Большом Палашевском переулке у Патриарших прудов владельцу «Sminex-Интеко» Алексею Тулупову. В 2020 году Snegiri согласовала застройку площадки в Большом Палашевском элитным жильем общей площадью 12 тыс. кв. м. Тогда компания рассчитывала завершить строительство проекта за три-четыре года. Эту территорию Snegiri продавала как инвестиционный проект уже с 2020 года, но продаже поспособствовала текущая геополитическая ситуация.

## Деловые новости рынков

### Новый владелец универмага «Елисеевский» может открыть на его месте фудхолл

Источник: [Коммерсантъ](#)

Один из старейших универмагов Москвы — «Елисеевский» на Тверской улице может выкупить Realty4Sale, владеющая крупными объектами в центре Москвы, включая бывший Simachev Bar и исторические усадьбы. Мэрия пытается продать этот объект на протяжении восьми

лет. По информации “Ъ”, новый владелец объекта может открыть на месте «Елисеевского» фудхолл. Однако участники рынка предупреждают, что Тверская перестала привлекать большой поток туристов и горожан

### VK стала владельцем офисного центра, который занимает больше 10 лет

Источник: [Ведомости](#)

Связанная с VK компания «Линдер» стала владельцем фирмы «Ахилл», на балансе которой находится одна из башен бизнес-центра Skylight на Ленинградском проспекте на севере столицы.

Общая площадь купленной VK 27-этажной башни — 49 290 кв. м, но сама компания до этой сделки с 2011 г. снимала в Skylight свыше 30 000 кв. м.

Кто выступил продавцом этого объекта, точно неизвестно. Сам бизнес-центр был построен девелоперской компанией «Галс-девелопмент». Но она несколько лет назад продала здание VK неназванному покупателю, которого участники рынка связывали с инвесткомпанией O1 Properties. Сделка оценивается в 12 млрд рублей.



# Деловые новости рынков

## Из-за кризиса компании стали покидать бизнес-центры раньше времени

Источник: [Коммерсантъ](#)

Уход зарубежного бизнеса из РФ и желание части российских компаний ИТ-индустрии и интернет-торговли в кризис сократить расходы серьезно сказались на владельцах офисной недвижимости. По разным оценкам, за последний год досрочно были разорваны договоры аренды в бизнес-центрах Москвы суммарной

площадью до 329 тыс. кв. м. Однако в виде штрафных санкций за преждевременное прекращение арендных контрактов собственники офисов могли получить совокупно до 5 млрд руб. Участники рынка рассчитывают на то, что до конца 2023 года ситуация стабилизируется.

## С начала года продано и сдано в аренду более 600 000 кв. м складов

Источник: [Ведомости](#)

Общий объем сделок на складском рынке Московского региона в I квартале 2023 г. составил 605 000 кв. м, сказано в отчете консалтинговой компании NF Group. По ее данным, это самый высокий показатель за

первые три месяца года за всю историю наблюдений. Для сравнения: в январе – марте 2022 г. было сдано в аренду и продано около 240 000 кв. м складов.

## Бывший топ-менеджер холдинга семьи миллиардера Гуцериева выкупил еще один актив Siemens

Источник: [Ведомости](#)

Структуры немецкого концерна Siemens продали бизнес-центр «Легион II» (27 600 кв. м), расположенный на Большой Татарской улице в Замоскворечье в центре Москвы. По словам консультантов, покупателем комплекса стала инвестиционная группа «Инсайт». Сделка была одобрена правительственной комиссией по контролю за

иностранными инвестициями, она закрылась 13 апреля.

Рыночную стоимость бизнес-центра эксперты рынка недвижимости оценили минимум в 6,5 миллиарда рублей. Они также отметили, что сделка между Siemens и «Инсайтом» – одна из крупнейших на офисном рынке с начала года.

## Объем нераспроданного жилья резко вырос

Источник: [РБК](#)

На начало апреля объем строящегося жилья в Москве составил 16,2 млн кв. м, из которых около 10 млн кв. м были нераспроданными. Это следует из расчетов аналитического центра «Дом.РФ», предоставленных по запросу «РБК-Недвижимости».

В ЦИАН текущий объем предложения и запасы застройщиков оценили в 11,8 млн кв. м. Чтобы распродать эти объемы, потребуется от 2,5 до 3,3 года при условии, что на

рынок не будет выходить новое предложение.

По данным «Дом.РФ», сейчас в стадии строительства в России находится 98 млн кв. м жилья. Из этого объема почти 42 млн кв. м не продано. Таким образом, общий объем нераспроданного жилья у российских девелоперов достигает 69,6 млн кв. м. Этот показатель растет с середины 2022 года.

## Власти утвердили строительство нового небоскреба в «Москва-Сити»

Источник: [РБК](#)

Новый жилой небоскреб под названием «Дом Дау» построят на территории делового центра «Москва-Сити». Проект, названный в честь легендарного советского ученого и лауреата Нобелевской премии по физике Льва Ландау, уже

утвердили столичные власти, сообщается в пресс-релизе Москомархитектуры. Здание высотой 340 м спроектировало архитектурное бюро СПИЧ.



# Законотворчество

---

## Внесен законопроект об упрощении регистрации прав на объекты незавершенного строительства

### [Проект Федерального закона № 328226-8](#)

Правительство РФ внесло в Государственную Думу законопроект об уточнении правил государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты незавершенного строительства, возводившихся за счет бюджетных средств (включенных в федеральный или региональный реестры незавершенных объектов капитального строительства).

Предполагается осуществлять учетно-регистрационные действия без подготовки технического плана на основании декларации об объекте недвижимости.

Если в ЕГРН не зарегистрировано право на земельный участок, на котором расположен такой недостроенный объект, государственный кадастровый учет и государственная регистрация права на земельный участок не требуются.

Государственная регистрация перехода права на объект незавершенного строительства, возникшего на основании сделок, ограничений прав на объект незавершенного строительства или обременения такого объекта, а также сделок с ним станет возможна только после уточнения сведений ЕГРН о таком объекте по результатам

выполнения кадастровых работ.

Кроме того, положения законопроекта освобождают Росреестр от ответственности по убыткам, причиненных в результате деятельности по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав в отношении подобных объектов незавершенного строительства.

Как указывается в пояснительной записке, сейчас государственный кадастровый учет и государственная регистрация таких объектов занимают не менее шести месяцев, что увеличивает срок реализации управленческих решений в отношении незавершенных объектов. Упрощенный порядок учета и регистрации позволит Минстрою России выполнять в полном объеме работы по сокращению количества таких объектов.

Отмечается, что поскольку речь идет о регистрации объектов, созданных за счет бюджета, непосредственные риски для граждан и бизнеса в связи с принятием такого законопроекта не столь высоки.

## 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.

# Законотворчество

Предлагается особый порядок внесения поправок в ГрК РФ

## [Проект Федерального закона № 337950-8](#)

Законопроектом предлагается дополнить Федеральный закон «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» новой статьей, которой будет установлено, что внесение изменений в ГрК РФ, а также приостановление действия его положений или признание таких положений утратившими силу осуществляется отдельными федеральными законами и не могут быть включены в тексты федеральных законов, изменяющих другие законодательные акты Российской Федерации.

Правительство предложило вернуть НДС на апартаменты, однако отозвало законопроект

## [Проект Федерального закона № 343435-8](#)

Правительство РФ внесло в Государственную Думу законопроект, предлагающий в том числе вернуть НДС на услуги застройщиков при передаче апартаментов, построенных в рамках долевого строительства. Взимание данного налога было отменено в 2010 году. Вместе с тем через два дня Правительство РФ отозвало внесенный им законопроект.

Предложено позволить самозанятым участвовать в приватизации арендуемого ими имущества

## [Проект Федерального закона № 346646-8](#)

Самозанятым гражданам предложили позволить приобретать в собственность арендуемое ими движимое и недвижимое имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности.

Законопроект содержит условия, при которых самозанятые смогут выкупить арендуемое имущество по рыночной стоимости без проведения торгов:

- 1) недвижимость по договору аренды в их временном владении или временном пользовании непрерывно в течение двух и более лет (движимое – в течение одного года и более);
- 2) отсутствуют задолженность по арендной плате и неустойки (штрафы, пени);
- 3) самозанятый не снят с налогового учета.

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

## 19 апреля вступили в силу поправки в закон об ипотечных ценных бумагах

### [Федеральный закон от 20.10.2022 № 409-ФЗ](#)

Деньги, которые включены в состав ипотечного покрытия облигаций, выпущенных ипотечным агентом, должны будут находиться на одном или нескольких залоговых счетах, банковские реквизиты которых указаны в решении об их выпуске. Причем эти средства должны

входить в состав ипотечного покрытия в полном объеме, а зачисление иных денег на такой залоговый счет запрещается.

Федеральный закон вступил в силу 19 апреля 2023 года (кроме отдельных положений).

## Уточнены положения об имуществе общего пользования на территории ведения гражданами садоводства или огородничества

### [Федеральный закон от 14.04.2023 № 123](#)

Под имуществом общего пользования теперь понимается расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд земельные участки и находящиеся на них объекты недвижимости и иные объекты, используемые для удовлетворения общих потребностей граждан, ведущих садоводство и огородничество на указанной территории.

К исключительной компетенции общего собрания членов СНТ отнесено принятие решения о передаче земельных участков или находящихся на них объектов недвижимости, относящихся к имуществу общего пользования, гражданам или организациям в

аренду либо в безвозмездное пользование или об установлении сервитута в отношении такого имущества, а также определение условий использования такого имущества.

В соответствии с решением общего собрания членов товарищества допускается использование земельных участков общего назначения гражданами и организациями для реализации товаров, проведения работ и оказания услуг для нужд граждан, ведущих садоводство и огородничество. Для указанных целей на земельных участках общего назначения допускается возведение некапитальных строений, сооружений.

# Подзаконные акты Российской Федерации и разъяснения по вопросам их применения

---

# Подзаконные акты РФ

Позиция Росреестра: сделки с долями между сособственниками подлежат нотариальному удостоверению

[Письмо Росреестра от 02.02.2023 № 13-0823-АБ/23](#)

В Определении ВС РФ от 21.12.2022 № 88-КАД22-6-К8 сформулирована позиция об отсутствии необходимости нотариального удостоверения договоров об отчуждении долей, в результате исполнения которых один из сособственников становится единоличным собственником объекта недвижимости. Данный вывод суд мотивировал тем, что в данном случае отсутствуют необходимость проверки нотариусом соблюдения реализации преимущественного права покупки доли остальными сособственниками (ст. 250 ГК РФ).

Несмотря на указанное Определение

ВС РФ, Росреестр занимает формальную позицию, и в целях регистрации прав без нотариального удостоверения сделок в данном случае полагает необходимым внесение изменений в законодательство части 1.1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ.

Представляется целесообразным внести указанное определение в обзор практики ВС РФ и обеспечить внесение изменений в законодательство, позволяющих заключать сделки с долями в общей собственности между сособственниками без нотариального удостоверения.

Позиция Росреестра и ФНП: нотариальное удостоверение соглашений о разделе наследственного имущества не требуется

[Письмо Росреестра от 06.02.2023 № 14-0877-ТТ/23](#)

Поскольку для соглашения о разделе наследственного имущества, предметом которого также является недвижимое имущество, законодательством прямо не предусмотрена обязательная нотариальная форма, указанное

соглашение может быть заключено как в простой письменной форме, так и в нотариальной – по желанию сторон соглашения.

# Правовые акты Москвы

---

# Правовые акты Москвы

В Москве утверждены регламенты согласования органами опеки сделок несовершеннолетних и лиц, ограниченных в дееспособности

## [Постановление Правительства Москвы от 30.03.2023 № 508-ПП](#)

Государственные услуги по имуществу в указанных районах) согласованию сделок и путем обращения заявителей через распоряжения имуществом МФЦ по экстерриториальному несовершеннолетних, а также принципу.

совершеннолетних лиц, признанных недееспособными либо ограниченными в дееспособности предоставляются Департаментом труда и социальной защиты г. Москвы, муниципалитетами районов Куркино и Гагаринский г. Москвы (в отношении лиц, имеющих место жительства либо

Срок предоставления государственных услуг – 15 календарных дней.

Административными регламентами установлен перечень документов, необходимых для оказания госуслуг, и основания отказа в их предоставлении.



## Руководящая практика судов

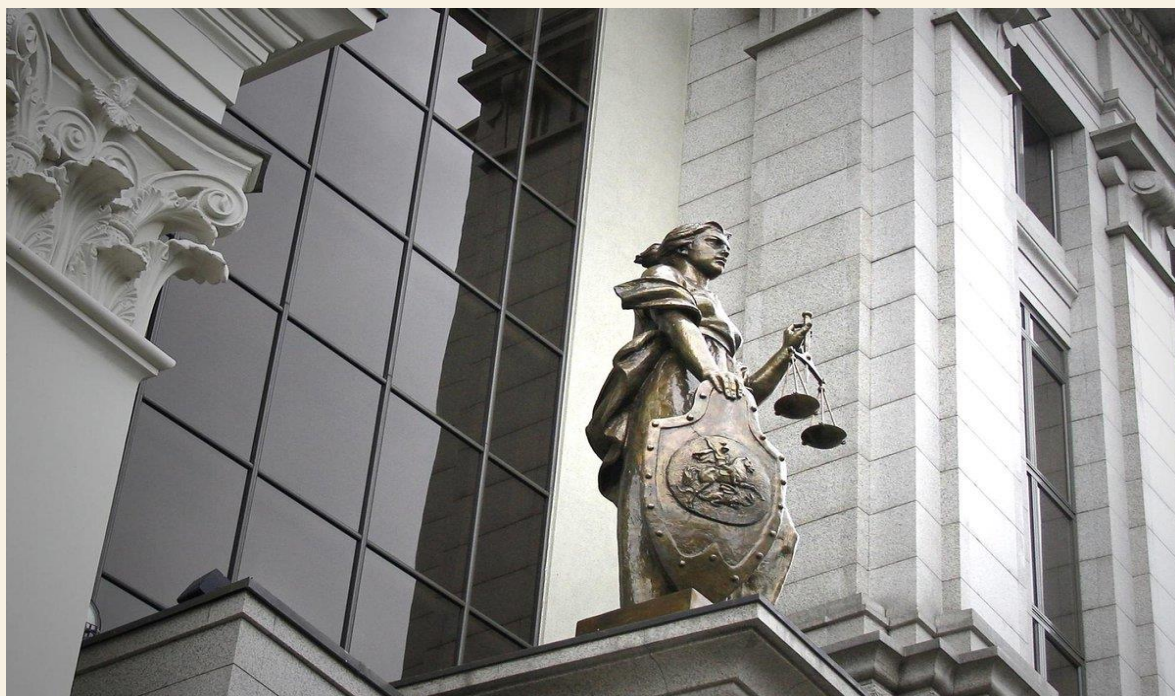
---

## Президиум Верховного Суда РФ утвердил новый Обзор судебной практики

[Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 1 \(2023\), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2023](#)

В новом Обзоре судебной практики Верховный Суд РФ отражены следующие правовые позиции, в том числе по вопросам недвижимости и строительства:

- при рассмотрении виндикационного иска суду следует учитывать, что наличие корпоративного конфликта может свидетельствовать о выбытии имущества из владения собственника помимо его воли (п. 13 Обзора);
- собственник объекта незавершенного строительства имеет право на предоставление в аренду земельного участка, находящегося в публичной собственности, для завершения строительства, если собственник участка не воспользовался правом на обращение в суд с иском об изъятии указанного объекта в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды (п. 14 Обзора);
- при досрочном расторжении договора аренды объекта культурного наследия на основании ч. 4 ст. 15 Федерального закона № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» арендодатель обязан возместить стоимость понесенных арендатором затрат на работы по сохранению и восстановлению объекта, которые не были зачтены в счет арендной платы в период действия договора (п. 15 Обзора).



## Текущая практика судов

---

Верховный Суд защитил права инвестора, не исполнившего обязательства по реконструкции объекта из-за градостроительных ограничений

[Определение СКЭС ВС РФ от 21.03.2023 № 307-ЭС22-22917 по делу № А56-24641/2020](#)

**Фактические обстоятельства:** Между фондом и Комитетом по управлению городским имуществом был заключен инвестиционный договор, по условиям которого фонд принял на себя обязательства внести инвестиционный взнос в размере около 50 млн руб. и осуществить работы по реконструкции здания. Ввиду наличия градостроительных ограничений проведение реконструкции стало возможным спустя 7 лет после заключения договора. Так как реконструкция объекта не была завершена в установленный срок, Комитет отказался от исполнения договора, удержав сумму инвестиций, осуществленных фондом. Фонд обратился в суд с требованием о возврате уплаченных средств.

Суд первой инстанции отказал в удовлетворении заявленных требований, отнеся невозможность реализации проекта до внесения изменений в ПЗЗ к предпринимательским рискам фонда как инвестора. Апелляция поддержала позицию фонда, указав, что фонд выполнил свою часть обязательств по договору, в то время как Комитет не обеспечил возможность реализации проекта. Кассация оставила в силе решение суда первой инстанции.

**Правовая позиция ВС РФ:** Судебная коллегия, оставляя в силе постановление суда апелляционной инстанции, указала, что нижестоящими судами не дана надлежащая квалификация инвестиционному договору. Так как интерес фонда при заключении договора состоял в получении возможности использовать здание после его реконструкции, а интерес Комитета – в улучшении принадлежащего ему здания путем проведения фондом его реконструкции, к спорным правоотношениям подлежали применению положения ГК РФ о подряде.

Изменение правового режима земельного участка под зданием зависело от органов публичной власти г. Санкт-Петербурга, однако публичное образование, в интересах которого действовал Комитет, не предприняло действий, необходимых для начала работ. При этом при заключении спорного договора стороны исходили из того, что все необходимые условия для реализации проекта (в том числе внесение изменений в ПЗЗ) будут обеспечены до истечения согласованного срока проведения работ.

Следовательно, с точки зрения положений ст.ст. 719 и 750 ГК РФ, Комитет, выступая в качестве заказчика по договору, не обеспечил необходимое содействие фонду в выполнении работ, ввиду чего не вправе возлагать на фонд неблагоприятные последствия неисполнения договора.

Таким образом, фонд надлежащим образом исполнил свою часть обязательств по договору, однако при этом его интересы не были удовлетворены, у фонда возникло право требовать возврата уплаченных средств. Обратное являлось бы грубым нарушением баланса интересов сторон.

# Текущая практика судов

ВС РФ разъяснил основания временной эксплуатации линейных объектов инфраструктуры

[Определение СКЭС ВС РФ от 03.04.2023 № 305-ЭС22-26001 по делу № А40-279893/2021](#)

**Фактические обстоятельства:** Железнодорожная компания была привлечена к административной ответственности по ст. 9.5 КоАП РФ с назначением наказания в виде административного штрафа в размере 1 млн руб. в связи с эксплуатацией железнодорожной платформы без разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, оформленного в порядке статьи 55 ГрК РФ.

Отменяя постановление уполномоченного органа о привлечении компании к административной ответственности, суды трех инстанций указали, что железнодорожная платформа, будучи линейным объектом инфраструктуры, была введена во временную эксплуатацию в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 31.07.2020 № 254-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях модернизации и расширения магистральной инфраструктуры», что подтверждается предоставленным актом приемки в эксплуатацию законченного строительством объекта, и, следовательно, ее эксплуатация до получения разрешения на ввод в эксплуатацию является правомерной.

**Правовая позиция ВС РФ:** Судебная коллегия указал, что Федеральным законом от 31.07.2020 № 254-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях модернизации и расширения магистральной инфраструктуры» и соответствующими подзаконными актами не предусмотрена возможность временной эксплуатации линейных объектов инфраструктуры на основании акта приемки, так как временная эксплуатация данных объектов осуществляется на основании решения комиссии о технической готовности линейного объекта инфраструктуры к временной эксплуатации, которое оформляется соответствующим протоколом заседания комиссии.

Отправляя дело на новое рассмотрение, Судебная коллегия подчеркнула, что акт приемки является лишь внутренним документом организации и не может заменять собой решение комиссии.



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>