



Бюллетень ProLegals  
«Недвижимость. Земля.  
Строительство»  
Декабрь 2022

# Оглавление

---

<u>Вступительное слово</u>	3
<u>Деловые новости рынков</u>	5
<u>Законотворчество</u>	11
<u>Законодательство</u>	16
<u>Подзаконные акты Российской Федерации</u>	22
<u>Правовые акты Москвы</u>	25
<u>Руководящая судебная практика</u>	27
<u>Текущая судебная практика</u>	29
<u>Информация о ProLegals Group</u>	30

Картины на обложке:

*И.Э. Грабарь «Зимнее утро» (1907)*

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 2022 года.

По традиции мы обобщили для Вас деловые новости рынка недвижимости, проекты законов и новеллы законодательства, разъяснения федеральных и московских органов власти по вопросам применения профильных нормативных актов, 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

### Двойное дно: почему итоги года для коммерческой недвижимости не такие радужные

Источник: [Forbes](#)

Ставки аренды не рухнули, уровень вакансий не взвился до небес, объем инвестиций рекордный — если верить традиционным контрольным показателям рынка коммерческой недвижимости, то кажется, что он прошел 2022 год без существенных потерь. Но при более детальном изучении становится понятно, что кризис настиг всех, а главные трудности, вероятно, еще впереди. Подробнее – в материале Forbes.

### Уход брендов и низкий ввод: итоги 2022 года на рынке ТЦ Москвы

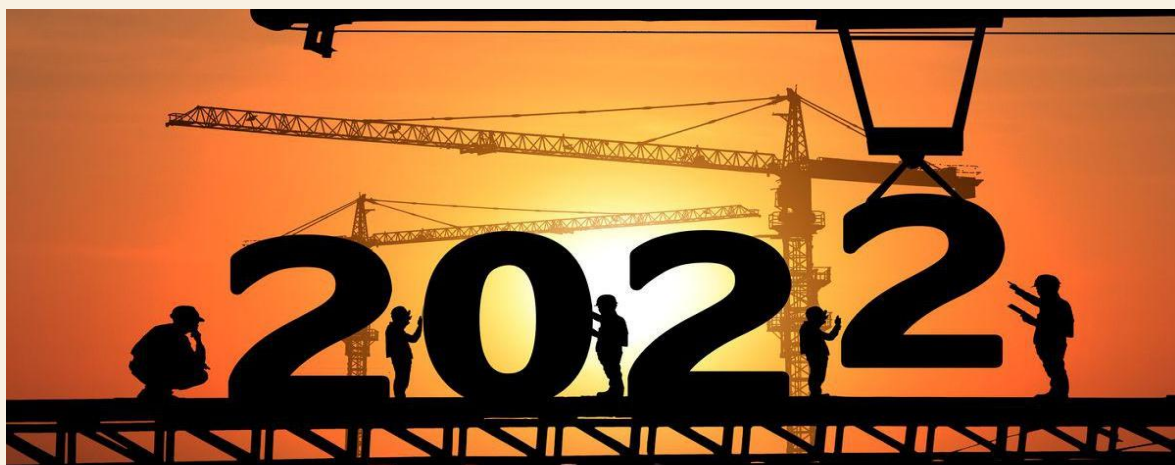
Источник: [РБК](#)

Рынок торговой недвижимости Москвы в 2022 году столкнулся с новыми испытаниями. Не успев оправиться после пандемии, торговые центры встретились с уходом иностранных брендов, что стало основной проблемой для рынка. Также в столице сокращается ввод новых торговых центров, по итогам года введен минимальный объем площадей за десять лет.

активности на рынке торговой недвижимости Москвы. Общий объем ввода торговых площадей в Москве в 2023 году составит около 240 тыс. кв.м арендопригодной площади, прогнозируют в Nikoliers.

В краткосрочной перспективе продолжится уход иностранных брендов, передача их бизнеса иным компаниям, а также продажа активов как иностранными собственниками, так и локальными.

Эксперты не ожидают высокой



# Деловые новости рынков

## Девелоперы запустили рекордное за 4 года число новостроек в Москве

Источник: [РБК](#)

В 2022 году на территории всей Москвы девелоперы запустили строительство 83 жилых и апартаментных комплексов. Это на 9% больше, чем в 2021 году, и является максимальным показателем за последние четыре года. 83 новых проекта — это максимальное значение за последние четыре года. В 2020 году на рынок вышло 73 проекта, в 2019-м — 70, а вот в 2018 году столичный рынок пополнился 89 новыми проектами, согласно исследованию аналитиков компании «Метриум».

## «Венталл» закрыл одну из крупнейших сделок на складском рынке за всю его историю

Источник: [Ведомости](#)

Производитель металлоконструкций «Венталл» выкупил у чешской PPF Real Estate Russia и фонда RLREF (Russian Logistics Real Estate Fund) логопарк «Южные ворота» в Домодедове. Самая сделка была одобрена правительственной комиссией, получив все необходимые согласования. Компания получит в собственность 460 000 кв. м площадей, оставшиеся 180 000 кв. м, которые сейчас закреплены за резидентами логопарка, будут находиться под ее управлением.

## ФАС разрешила компании из Казахстана купить торговый центр «Метрополис» в Москве

Источник: [Ведомости](#)

Федеральная антимонопольная служба одобрила ходатайство фирмы «М-холдинг Лтд» о покупке торгово-развлекательного центра «Метрополис» (205 000 кв. м), расположенного на Ленинградском проспекте на севере столицы. Ведет холдинговую деятельность. Компания представляет интересы казахстанского девелопера Capital Partners, который и построил этот комплекс в 2009 году.

Из сообщения ведомства следует также, что «М Холдинг Лтд.» — компания из Казахстана, которая Продажа «Метрополиса» — одна из крупнейших инвестиционных сделок с торговой недвижимостью в 2022 году.

# Деловые новости рынков

## Арендаторы перебираются в офисы поменьше

Источник: [Коммерсантъ](#)

Несмотря на общее снижение спроса на офисную недвижимость в полтора раза в 2022 году, в декабре заметно вырос объем сделок в этом сегменте. В итоге последний месяц года может обеспечить почти треть от совокупного объема поглощения. Активность сохраняют арендаторы из числа крупных российских компаний и решившие сохранить хотя бы минимальное присутствие на рынке РФ международные структуры. Они стремятся воспользоваться конъюнктурой и по дисконтным ставкам арендовать площади в премиальных бизнес-центрах.

## Промсвязьбанк может закрыть одну из крупнейших в 2022 году сделок на рынке офисов

Источник: [Ведомости](#)

Промсвязьбанк договаривается с инвесткомпанией Millhouse Романа Абрамовича об аренде у нее порядка 20 000 кв. м в бизнес-центре «Балчуг», который расположен на так называемом «золотом острове» (историческая местность в центре Москвы, ограниченная Болотной, Садовнической, Софийской, Раушской и Космодамианской набережными). Переговоры между сторонами начались летом 2022 года, а договор может быть подписан до конца 2022 года.



## Чешская PPF Group продала еще два актива в России

Источник: [Ведомости](#)

Входящая в чешскую PPF Group компания PPF Real Estate нашла покупателя сразу на два своих актива в России. Она продала рязанскому девелоперу «Мармакс» один из крупнейших в этом городе торгово-развлекательных центров – «М5 молл» (83 200 кв. м). PPF Real Estate также нашла покупателя на бизнес-парк Comcity (185 000 кв. м) на Киевском шоссе в новой Москве. Согласно реестру юридических лиц Нидерландов, новым владельцем фирмы Comcity Office B.V., на балансе которой находится Comcity, стала инвесткомпания Inventa, которая занимается управлением активами израильско-грузинского бизнесмена Авиغدора Ярдени.

## ГК «Регион» продала Capital Group участок на юге Москвы

Источник: [Коммерсантъ](#)

Несмотря на общее снижение инвестиций в покупку площадок под строительство, некоторые активы все еще привлекают девелоперов. Так, Capital Group Павла Тё выкупила 1,6 га на юге Москвы у структуры ГК «Регион» Сергея Сударикова. На участке можно построить 45 тыс. кв. м жилья или апартаментов стоимостью до 15 млрд руб. либо перепродать площадку другим девелоперам.

## «Траст» продал права на пять московских бизнес-центров, принадлежавших владельцу банка «Югра» Хотину

Источник: [Ведомости](#)

Банк непрофильных активов «Траст» нашел покупателя на пять московских бизнес-центров, считавшихся подконтрольными бизнесмену Алексею Хотину, бывшему главному акционеру лишенного лицензии банка «Югра». Речь идет об IQ-Park на Угрешской улице, Cherry Tower на Профсоюзной улице, The Cube на Волгоградском проспекте, «Смирновский» на Смирновской улице и «Очаково» на Большой Очаковской улице. Покупателем стало ООО «Глория», согласившееся заплатить за лот 3,5 миллиарда рублей.

## Деловые новости рынков

### Компания Apple собирается отказаться от офиса рядом с Кремлем

Источник: [РБК](#)

Американская Apple откажется от аренды российского офиса в бизнес-центре «Романов двор» рядом с Кремлем.

Apple впервые арендовала 3,5 тыс. кв. м в бизнес-центре пять лет назад и затем увеличила площадь до 4,7 тыс. кв. м.

С началом пандемии COVID-19 в 2020 году этот офис использовался не в полном объеме. Решение о прекращении аренды было принято после объявления в России частичной мобилизации в сентябре, сейчас компания ведет переговоры об условиях расторжения договора.

### Мэрия согласовала строительство новых офисных зданий в «Москва-Сити»

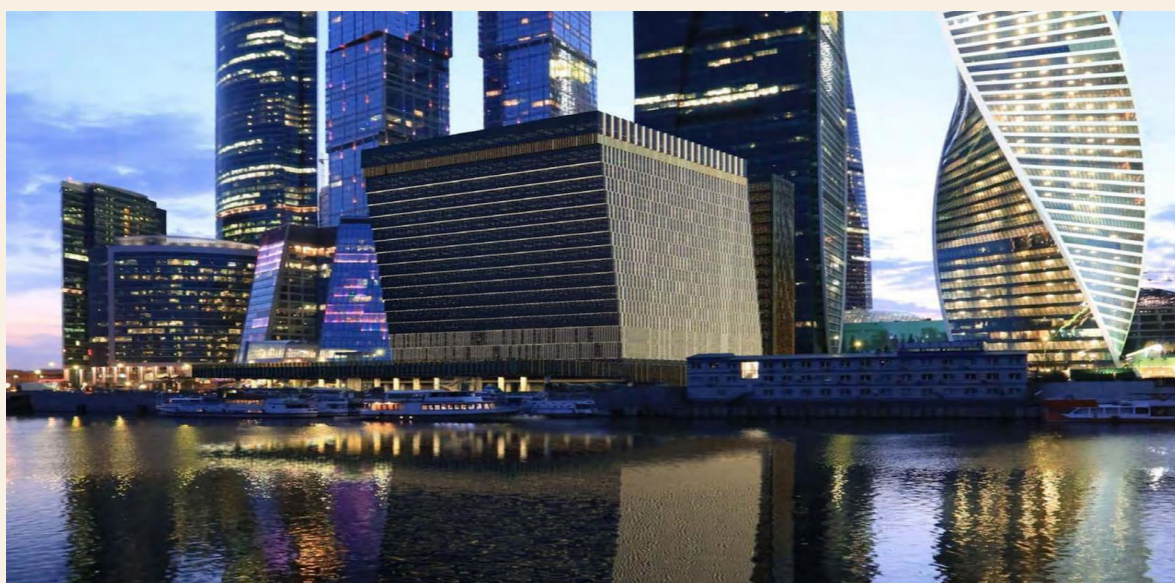
Источник: [РБК](#)

Мосгосстройнадзор выдал разрешение на строительство многофункционального комплекса (МФК) в «Москва-Сити» с выходом к реке.

Разрешение на строительство блока «Б» инвестор получил еще в декабре прошлого года. С получением

разрешения на строительство блока «А», застройщик АО «Флэйнер-Сити» готов приступить к возведению МФК.

МФК построят на первой линии Москвы-реки, сейчас адрес объекта звучит как Краснопресненская набережная, участок № 4 ММДЦ «Москва-Сити».



# Законотворчество

---

# Законотворчество

Разработан законопроект в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров

## [Проект Федерального закона № 261044-8](#)

Правительство РФ внесло в Государственную Думу законопроект в целях совершенствования порядка устранения противоречий между сведениями ЕГРН и государственного лесного реестра.

Как указано в пояснительной записке, ранее принятый Федеральный закон от 29.07.2018 № 280-ФЗ не позволяет решить некоторые проблемы, связанные со случаями дублирования сведений ЕГРН о лесных участках.

Так, в частности, положения по устранению пересечений границ земельных и лесных участков между собой не распространяются на земельные участки, расположенные в границах территорий объектов культурного наследия.

Законопроектом предлагается:

- распространить положения федеральных законов, направленных на устранение противоречий в сведениях государственных реестров, на

земельные участки, расположенные в границах территорий объектов культурного наследия;

- дополнить информацию, содержащуюся в государственном лесном реестре, сведениями о территории объекта культурного наследия;
- уточнить правила внесения в ЕГРН сведений о пересекающихся лесных участках и лесничествах, о ранее учтенных лесных участках, а также порядок исключения из государственного лесного реестра сведений о лесных участках;
- расширить объем сведений, направляемых в Рослесхоз, в связи с внесением в ЕГРН сведений о границах лесничеств, с изменением описания местоположения границ лесничеств в установленных законодательством случаях.



## Предлагается изменить требования к уровню ответственности членов СРО

### [Проект Федерального закона № 251790-8](#)

В Государственную думу РФ внесен законопроект о внесении изменений в статью 55-16 ГрК РФ о корректировке требований к уровням ответственности членов СРО в сфере строительства с ростом стоимости контрактов.

В частности, минимальную планку стоимости одного договора подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для первого уровня ответственности члена СРО предлагается поднять с 25 до 35 миллионов рублей, второго — с 50 до 75 миллионов и т.д. При этом повышение максимальной стоимости одного контракта по уровням

ответственности не предполагает увеличения размера взносов в компенсационные фонды СРО.

Аналогичные изменения подготовлены и для строительных СРО — для всех уровней ответственности по договорам строительного подряда.

Как поясняют авторы инициативы, увеличение на 50% предельных значений обязательств по договорам для членов СРО предлагается в целях снижения финансовой нагрузки и поддержки предприятий строительного комплекса в связи с макроэкономической и внешнеполитической ситуацией.

## За повреждение строящихся объектов предложили ввести субсидиарную ответственность СРО

### [Проект Федерального закона № 260064-8](#)

Проект Федерального закона «О внесении изменения в статью 60 Градостроительного кодекса Российской Федерации» предусматривает субсидиарную ответственность СРО в целях компенсации вреда, причиненного непосредственно собственнику здания, сооружения, вследствие разрушения, повреждения объекта капитального строительства. Речь идет о случаях, когда член СРО оказывается неплатежеспособен.

Согласно законопроекту, в случае причинения собственнику здания такого вреда субсидиарную ответственность несут саморегулируемая организация в пределах средств компенсационного фонда возмещения или соответствующее Национальное объединение саморегулируемых организаций, если сведения о такой СРО исключены из реестра саморегулируемых организаций.

## Внесен законопроект об упрощении аренды земель с защитными насаждениями

### [Проект Федерального закона № 267846-8](#)

Значительная часть земельных участков сельскохозяйственного назначения под защитными лесными насаждениями в силу закона отнесена к государственной собственности субъектов Российской Федерации. Принятый в 2020 году приказ Минсельхоза предписывает провести на этих землях кадастровые работы, обследование, разработать проекты мелиорации, заложить новые насаждения и обеспечить уход за ними.

Авторы инициативы подчеркивают,

что на реализацию этого плана потребуется не менее 15 лет, в связи с чем такие меры могут быть недостаточно эффективными. В этой связи законодатели поясняют, что поскольку прямую пользу от мелиоративных защитных лесных сооружений получают сельскохозяйственные товаропроизводители, то предлагается для проведения необходимых мероприятий передать им в аренду эти участки земли без проведения торгов.

## Предлагается упростить порядок оформления прав на земельные участки с коммунальной инфраструктурой

### [Проект Федерального закона № 260064-8](#)

Законопроектом предлагается распространить упрощенный механизм оформления земельных отношений на линейные объекты, для чего предлагается внести соответствующие изменения в федеральные законы «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и «О государственной регистрации недвижимости».

Одновременно с этим предлагается распространить действие упрощенного порядка оформления прав только на объекты, которые строились до введения в действие

ГрК РФ, установившего единые правила возведения объектов капитального строительства.

Кроме того, предлагается урегулировать порядок и условия предоставления земельного участка единому оператору газификации для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации объектов Единой системы газоснабжения (в том числе в том случае, если участок предназначен для пользования недрами и таким пользователем является дочерняя компания такой организации).

## Внесен законопроект о досрочной передаче жилья дольщикам

### [Проект Федерального закона № 256893-8](#)

Группа депутатов внесла в Государственную Думу законопроект, которым предлагается разрешить застройщикам досрочно исполнять свои обязательства по передаче объекта долевого строительства. Кроме того, проектом закона предполагается предусмотреть сроки и порядок такой передачи с возможностью, в исключительных случаях, составлять односторонний акт или другой документ о передаче объекта долевого строительства. Также предлагается ограничить максимальный размер неустойки для застройщиков уникальных объектов строительства на уровне 5 % от цены договора долевого участия.

В пояснительной записке указывается, что проект закона, в частности, позволит дольщикам получать квартиры в собственность раньше установленного договором срока в случае досрочного завершения строительства. Также уточняется, что ограничение максимального значения неустойки понадобилось на фоне санкционного давления со стороны недружественных стран, что отражается и на строительной отрасли.

## Предлагается ввести штрафы за создание сайтов-двойников Росреестра

### [Проект Федерального закона № 265468-8](#)

Правительство внесло в Государственную Думу законопроект, предлагающий ввести штрафы за предоставление информации из ЕГРН, минуя Росреестр.

Наказание последует для должностного лица, если он предоставит сведения из ЕГРН за деньги, а также для создателей сайтов и мобильных приложений, содержащих сведения из ЕГРН, так называемых сайтов-двойников, домен которых напоминает адрес сайта Росреестра.

Штраф для физических лиц составит от 15 до 25 тысяч рублей, должностные лица заплатят от 40 до 50 тысяч рублей, предприниматели — от 80 до 100 тысяч рублей, юридические лица — от 350 до 400 тысяч рублей. Повторное нарушение увеличивает штрафы в несколько раз.

Необходимость поправок к КоАП объяснена неэффективностью действующих механизмов борьбы с такими нарушениями и бюджетными потерями — незаконной доход одного сайта-двойника оценен авторами проекта в 1,5–4,8 млрд руб. в год.

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

Усовершенствован порядок изъятия у собственника земельного участка из земель с/х назначения в случае его неиспользования по целевому назначению

[Федеральный закон от 05.12.2022 № 507-ФЗ](#)

Уточняется механизм изъятия земельных участков сельскохозяйственного назначения, если они использовались собственниками не по назначению.

Также внесены изменения в правовое регулирование вопросов, касающихся организации и проведения публичных торгов по продаже изъятых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

Кроме того, установлен запрет для собственников земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, которым выдано

предписание об устранении выявленного в рамках федерального государственного земельного контроля (надзора) нарушения обязательных требований, совершать какие-либо действия, направленные на переход или прекращение права собственности на этот земельный участок. Исключение составляет переход права собственности в порядке универсального правопреемства.

Федеральный закон вступил в силу со дня его официального опубликования.

Сокращены сроки предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности

[Федеральный закон от 05.12.2022 № 509-ФЗ](#)

В соответствии с поправками, вносимыми в Земельный кодекс, сокращаются сроки практически по всем процедурам в части предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

Так, с 30 до 20 дней сокращается срок рассмотрения заявлений о предварительном согласовании предоставления земельных участков и об их предоставлении.

Также законом установлена обязанность собственников земельных участков в случае обнаружения пожара на участке, используемом для сельскохозяйственного производства, немедленно сообщить в пожарную охрану и оказывать ей содействие в ликвидации возгорания.

Закон вступает в силу с 1 марта 2023 года.

# Законодательство

## Принят закон о сохранении кадастровой стоимости при покупке недвижимости

[Федеральный закон от 05.12.2022 № 513-ФЗ](#)

В соответствии с законом уточняется порядок применения кадастровой стоимости объекта недвижимости при оказании государственной или муниципальной услуги

Если после обращения за предоставлением государственной услуги, результатом которой является заключение договора аренды либо договора купли-продажи недвижимости,

находящейся в публичной собственности, в ЕГРН были внесены сведения об уменьшении кадастровой стоимости такой недвижимости, для расчета соответствующей платы будет использоваться показатель кадастровой стоимости, указанный в ЕГРН.

Федеральный закон вступил в силу 16 декабря 2022 года.

## Фонд развития территорий будет менять решение о достройке проблемных объектов на решение о выплате компенсаций

[Федеральный закон от 19.12.2022 № 542-ФЗ](#)

Изменения направлены на совершенствование законодательства по защите прав граждан-участников долевого строительства.

Так, устанавливается право Фонда развития территорий на изменения решения о финансировании мероприятий по завершению строительства проблемного объекта на решение о выплате возмещения гражданам — участникам строительства.

Также лицам, заключившим договоры о комплексном развитии территории жилой застройки, будут выделяться субсидии за счет средств Фонда развития территорий на оплату расходов по созданию либо

приобретению жилых помещений для предоставления гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда.

До 31 декабря 2023 года национальные объединения СРО в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта смогут использовать средства компенсационных фондов, зачисленных на их специальные банковские счета, для снижения негативных последствий экономических санкций.

Федеральный закон вступил в силу 30 декабря 2022 года.

# Законодательство

## Установлен порядок согласования архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства

### [Федеральный закон от 29.12.2022 № 612-ФЗ](#)

Федеральным законом установлено, что требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства включают в себя требования к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объекта капитального строительства, которые определяются Правительством РФ.

Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства подлежит согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

Срок выдачи согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального не может превышать десять рабочих дней.

Определен перечень объектов, для которых согласование архитектурно-градостроительного облика не требуется.

Также, в числе прочего, сокращены сроки подготовки и утверждения документации по планировке территории, предусмотрена возможность изменения показателей функционирования автомобильных дорог при осуществлении их капитального ремонта, уточнены особенности осуществления градостроительной деятельности в городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе.

Предусматриваются переходные положения в отношении сроков действия ранее выданных разрешений на строительство, а также требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Федеральный закон вступает в силу с 1 марта 2023 года, за исключением положений, для которых установлены иные сроки вступления их в силу.



# Законодательство

## Принят закон об определении порядка аренды лесных участков для инвестпроектов

[Федеральный закон от 29.12.2022 № 600-ФЗ](#)

Решения о передаче лесных участков для приоритетных инвестиционных проектов в области освоения лесов будет принимать Рослесхоз в порядке, установленном Правительством. Предполагается, что федеральное агентство будет заключать договор аренды с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями. Субаренда и перенаем участков при этом запрещены.

Кроме того, устанавливается возможность продавать древесину без торгов гражданам для собственных нужд и государственным муниципальным учреждениям. Заготовкой древесины

разрешат заниматься только лицам, владеющим объектами лесоперерабатывающей инфраструктуры.

Также уточняются критерии добросовестности арендатора лесного участка при заключении договора аренды. В случае невыполнения мероприятий по сохранению лесов, в том числе защите от пожара, договор аренды может быть расторгнут по решению суда.

Федеральный закон вступил в силу со дня его официального опубликования, за исключением положений, для которых установлен иной срок вступления их в силу.

## Упрощается порядок оформления документов при освоении арктических и дальневосточных гектаров

[Федеральный закон от 29.12.2022 № 616-ФЗ](#)

Устанавливается возможность строительства жилых и садовых домов на земельном участке при отсутствии утвержденных правил землепользования застройки, а также документации по планировке территории на основании уведомлений о планируемом строительстве.

Кроме того, отменяется обязанность гражданина предоставлять в

уполномоченный орган декларацию об использовании земельного участка.

Срок выбора гражданином вида разрешенного использования земельного участка увеличен с одного года до двух лет.

Закон вступит в силу с 1 июля 2023 года, за исключением положений, для которых установлены иные сроки вступления в силу.

## Установлен запрет перепрофилирования детских лагерей

[Федеральный закон от 29.12.2022 № 635-ФЗ](#)

Федеральным законом детей, запрещается. Исключение устанавливается, что изменение предусмотрено для случаев изъятия целевого назначения или вида таких земельных участков для разрешенного использования государственных или муниципальных нужд. Закон вступил в силу 9 января 2023 года.

## Принят закон об ускорении вовлечения в оборот не востребованных земельных долей

[Федеральный закон от 29.12.2022 № 639-ФЗ](#)

Уточняется определение понятия «не востребованная земельная доля» и устанавливаются особенности оборота не востребованных земельных долей. В частности, предусматривается право органа местного самоуправления до 1 января 2025 года обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на не востребованные земельные доли. Указывается, что с 1 января 2025 года лицо, чья земельная доля признана не востребованной, утрачивает право собственности на такую земельную долю и на неё возникает право муниципальной собственности. Кроме того, в законе регулируются вопросы наследования земельных долей. Закон вступил в силу со дня его официального опубликования.



# Подзаконные акты Российской Федерации и разъяснения по вопросам их применения

---

# Подзаконные акты РФ

Установленные в прошлом году особенности регулирования земельных правоотношений продолжают действовать в 2023 году

## [Постановление Правительства РФ от 30.12.2022 N 2536](#)

В 2023 году будут действовать следующие особенности оформления земельных правоотношений:

- 1) Возможность мены в порядке гл. V.2 ЗК РФ как одного, так и нескольких земельных участков государственной собственности на земельные участки частной собственности, а также дополнительные основания мены (реализация масштабных инвестиционных проектов, размещение объектов социальной инфраструктуры в соответствии с градостроительными нормативами);
- 2) Продажа без проведения торгов участков, ранее предоставленных в аренду для ЛПХ, садоводства, рекреации, производственной деятельности при отсутствии

выявленных в рамках земельного надзора нарушений;

- 3) Предоставление участков в аренду без торгов для производства продукции в рамках импортозамещения, с условием о запрете изменения ВРИ. При этом предоставление может осуществляться без учета утвержденных документов территориального планирования регионального и местного уровня, ПЗЗ и документации по планировке территории;

- 4) Сокращение сроков процедур, связанных с предоставлением земельных участков.



# Подзаконные акты РФ

Утверждены новые требования к исполнительной документации при строительстве

[Приказы Минстроя РФ от 29.11.2022 № 1015/пр, от 02.12.2022 № 1026/пр](#)

По сравнению с ранее действовавшим приказом Ростехнадзора от 26.12.2006 № 1128 новые требования к ведению исполнительной документации предусматривают:

- в состав исполнительной документации включены замечания застройщика, технического заказчика о недостатках выполнения работ,
- в состав исполнительной документации включены общий и специальный журналы работ (новая форма общего журнала работ - Приказ Минстроя от 02.12.22 № 1026/пр);
- согласование проектировщиком отступлений от проектной документации на исполнительных схемах.

Требования к оформлению исполнительной документации детализированы в части состава лиц, осуществляющих её подписание, количества экземпляров, а также процедуры её оформления и хранения в электронном виде.

Предусматривается определение перечня исполнительной документации застройщиком (техническим заказчиком, лицом, осуществляющим эксплуатацию здания) в соответствии с утвержденными Приказом требованиями к составу исполнительной документации.

Новые требования к составу и ведению исполнительной документации вступают в силу с 01.09.2023.



# Правовые акты Москвы

---

# Правовые акты Москвы

Установлена льгота по налогу на имущество физлиц для правообладателей, оспоривших определенное госинспекцией фактическое использование объекта

## [Закон города Москвы от 14.12.2022 № 33](#)

Правообладатели объектов недвижимости г. Москвы их фактического использования как торговых либо офисных центров, включенных в перечень облагаемых налогом исходя из кадастровой стоимости, если впоследствии акт госинспекции отменен в порядке, предусмотренном Постановлением Правительства Москвы от 14.05.2014 N 257-ПП, будут платить налог на имущество в размере 33 % от исчисленной суммы налога.

Льгота применяется к объектам, включенным в перечень в связи с определением Госинспекцией по

Льготный порядок налогообложения с обратной силой распространяется на 2021 год.



## Руководящая практика судов

---

## ВС РФ утвердил новый кварталный Обзор судебной практики

### [Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 3 \(2022\)](#)

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

- оспаривание выкупной стоимости земельного участка, находящегося в аренде, лицом, имеющим на его выкуп, увеличивает срок вынужденной аренды и возлагает на это лицо дополнительные расходы за пользование имуществом на период урегулирования спора, в том числе убытки, причиненные неправомерными действиями уполномоченного органа при определении выкупной стоимости (п. 21 Обзора);
- решение об отказе в государственной регистрации прав, вытекающих из договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, принятое с учетом недействительного условия договора аренды о запрете уступки соответствующих прав без согласия арендатора, является незаконным (п. 32 Обзора).

## ВС РФ утвердил Обзор судебной практики по спорам об установлении требований залогодержателя в банкротстве залогодателя

### [Обзор судебной практики Верховного Суда РФ по спорам об установлении требований залогодержателей при банкротстве залогодателей от 21.12.2022](#)

В Обзоре судебной практики Верховный Суд РФ по спорам об установлении требований залогодержателей при банкротстве залогодателей отражены следующие правовые позиции по вопросу залога недвижимого имущества:

- при переработке, реконструкции предмета залога и т.п. залогодержатель вправе предъявить несостоятельному залогодателю требование о признании обязательства обеспеченным залогом вновь образованного объекта (п. 8 Обзора);
- при ипотеке земельного участка для целей включения требования залогодателя в реестр оно считается обеспеченным залогом как самого участка, так и объекта незавершенного строительства, правомерно возведенного на данном участке после заключения договора об ипотеке (п. 9 Обзора).

## Текущая практика судов

---

Если размер арендной платы является регулируемым, стороны не вправе определять ее в ином размере – ВС РФ

[Определение СКЭС ВС РФ от 26.12.2022 по делу № А40-197947/2021](#)

**Фактические обстоятельства:** Между Департаментом и правопродшественником Общества был заключён договор аренды земельного участка для строительства открытого многоэтажного гаража-стоянки. В соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 793-ПП от 11.09.2007 стороны указали в договоре, что за нарушение сроков проектирования и строительства объекта размер арендной платы увеличивается в два раза за каждые шесть месяцев с даты истечения срока проектирования объекта или сдачи его в эксплуатацию до даты фактического завершения проектирования или сдачи объекта в эксплуатацию в установленном порядке. Дополнительным соглашением к договору произведена замена арендатора на Общество. Ссылаясь на нарушение условий договора, рассчитав размер арендной платы в двойном размере и начислив неустойку, Департамент предъявил требование в суд. Суды трёх инстанций иск удовлетворили.

**Правовая позиция ВС РФ:** Верховный Суд РФ не согласился с позицией нижестоящих судов и указал, что согласно подп. 2 п. 3 ст. 39.7 ЗК РФ в редакции, действующей с 01.03.2015, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом государственной власти субъекта РФ в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта РФ, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Спорный договор аренды был заключен после введения в действие ЗК РФ, размер арендной платы определен не по результатам торгов, поэтому арендная плата по данному договору является регулируемой, порядок, условия и сроки внесения которой подлежат установлению органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Ставки арендной платы за землю в городе Москве, утверждены постановлением Правительства города Москвы № 273-ПП от 25.04.2006. В свою очередь, Постановление Правительства Москвы № 793-ПП, предусматривающее необходимость указывать в договорах аренды земельных участков условие об увеличении арендной платы в два раза за каждые шесть месяцев с даты истечения срока проектирования объекта или сдачи его в эксплуатацию до даты фактического завершения проектирования или сдачи объекта в эксплуатацию в установленном порядке, признано утратившим силу Постановлением Правительства г. Москвы от 05.11.2019 № 1439-ПП. В связи с этим условие об увеличении размера арендной платы в случае нарушения проектирования и строительства объекта применению не подлежит.

Судебные акты нижестоящих судов отменены, дело направлено на новое рассмотрение.

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>