

Бюллетень ProLegals  
«Недвижимость. Земля.  
Строительство»  
Июль 2022

# Оглавление

---

<u>Вступительное слово</u>	3
<u>Деловые новости рынков</u>	5
<u>Законотворчество</u>	11
<u>Законодательство</u>	14
<u>Подзаконные акты Российской Федерации</u>	17
<u>Правовые акты Москвы</u>	19
<u>Руководящая практика судов</u>	21
<u>Текущая практика судов</u>	23
<u>Информация о ProLegals Group</u>	24

Картины на обложке:

*Винсент Ван Гог «Оливковая роща, оранжевое небо» (1889)*

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 июль 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

### Минстрой скоро представит меры для застройщиков коммерческой недвижимости

Источник: [РИА Новости](#)

Минстрой России планирует в ближайшее время определиться с мерами поддержки застройщиков коммерческой недвижимости, рассказал РИА Недвижимость первый замминистра строительства и ЖКХ Александр Ломакин.

«В настоящее время наши

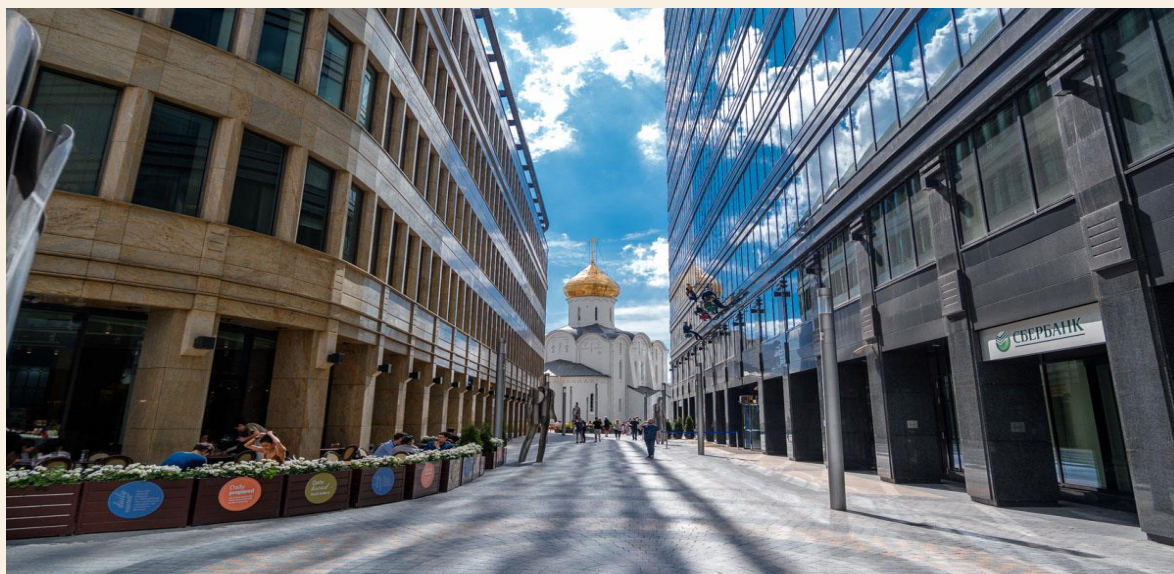
предложения по этому направлению отрабатываются с Минэком. Дело в том, что изначально они были рассчитаны под ключевую ставку 20%, но потом она достаточно быстро опустилась, так что пришлось актуализировать условия помощи», - пояснил он.

### Высокобюджетные бизнес-центры потеряли арендаторов

Источник: [Коммерсантъ](#)

Международные компании и IT-сектор, традиционно арендующие офисы в премиальных бизнес-центрах Москвы, начали освобождать свои штаб-квартиры. Это привело к тому, что доля вакантных площадей в этом сегменте росла быстрее, чем в других. Консультанты зафиксировали 13% пустующих офисных помещений

в высокобюджетных объектах, где еще в начале года было свободно только 9,3% площадей. Эксперты уверены, что к концу года из-за продолжающегося высвобождения офисов их владельцам придется снизить ценовые ожидания.



# Деловые новости рынков

## Строительство торговых центров в России упало до рекордно низкого уровня

Источник: [РИА Новости](#)

В России в январе-июне 2022 года построили 94 тысячи квадратных метров торговой недвижимости - это наименьшее значение с 2004 года, когда ввод торговых центров за аналогичный период составил всего 72 тысячи «квадратов», сообщила консалтинговая компания

Commonwealth Partnership (CMWP). Согласно подсчетам аналитиков, в сравнении с аналогичным периодом прошлого года показатель оказался ниже на 75% - тогда в России ввели 374 тысячи квадратных метров торговой недвижимости.

## Level Group купила участок в Хорошево-Мневниках

Источник: [Ведомости](#)

Девелопер Level Group стал владельцем 2,11 га и комплекса зданий на 6349 кв. м в 3-м Силикатном проезде в районе Хорошево-Мневники. Это следует из выписки Росреестра: компания получила права собственности на эти объекты в конце июня. О том, что Level Group приобрела эту площадку, знают два консультанта, работавших

с ней. По их словам, земля давно была выставлена на продажу, однако долгое время найти покупателя не удавалось. Они добавляют, что партнером компании по этому проекту может стать другой девелопер – MR Group, которой принадлежат права на 8,9 га бывшей территории «Евробетона» в том же 3-м Силикатном проезде.

## Суд обязал Роспатент зарегистрировать товарный знак Moscow City

Источник: [РИА Новости](#)

Суд по интеллектуальным правам обязал Роспатент зарегистрировать товарный знак Moscow City по заявке, поданной ПАО «Сити», управляющей компании Московского международного делового центра (ММДЦ) «Москва-Сити», следует из опубликованного решения суда.

Бренд будет распространяться на три класса услуг Международной классификации товаров и услуг. В перечень, в частности, вошли операции с недвижимостью, аренда офисов, строительство, образование, развлечения, организация досуга, услуги музеев.

## Деловые новости рынков

### Участок на юге Москвы застроят за 15 млрд рублей

Источник: [РИА Новости](#)

Неэффективно используемый участок в районе Москворечье-Сабурово на юге Москвы реорганизуют за 15 миллиардов рублей.

Речь идет об участке в 7 гектаров в пешей доступности от музея-заповедника «Коломенское» по адресу: улица Москворечье, владение 12. Территорию, где сейчас находятся

пустырь, стоянки и автосервисы, реорганизуют по проекту «Индустриальные кварталы».

На участке возведут 178 тысяч «квадратов» недвижимости. Почти 168 тысяч квадратных метров из них отводится под жилье, возводимое по программе реновации.

### Число сделок по покупке элитных квартир в Москве за год снизилось более чем в 2 раза

Источник: [Ведомости](#)

Количество сделок по покупке элитного жилья в первом полугодии 2022 г. в столице сократилось на 53% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, следует из отчета консалтинговой компании Knight Frank Russia. По ее данным, за шесть месяцев было продано 390 лотов общей площадью 49 000 кв. м, тогда как в первой половине 2021 г. девелоперы реализовали 99 000 кв. м

премиальной недвижимости. Общая сумма сделок сократилась на 35% – с 78 млрд до 51 млрд руб. Это наиболее низкие показатели с момента начала пандемии коронавируса в 2020 г., отмечают в своем отчете аналитики Knight Frank Russia. Для сравнения: в первом полугодии 2019 г. в сегменте элитного жилья Москвы было заключено около 1000 сделок.



# Деловые новости рынков

## Средняя площадь квартир достигла нового минимума

Источник: [Коммерсантъ](#)

Из-за снижения доходов населения и роста цен на квартиры в новостройках в силу увеличения издержек на строительство девелоперы Москвы продолжают сокращать среднюю площадь жилья. В апреле—июне этого года этот показатель продемонстрировал новый минимум — 46,8 кв. м. Хотя эксперты и признают, что такой подход позволяет застройщикам поддерживать в кризис спрос, но предупреждают о возможном перенасыщении столичного рынка малогабаритными квартирами.

## Девелопер премиального дома Fantastic House продал землю в Говорове в Новой Москве

Источник: [Ведомости](#)

ГК ФСК приобрела участок площадью 5,1 га в Говорове в Новой Москве недалеко от МКАД, рассказали «Ведомостям» два консультанта, работавших с ней. Представитель девелопера эту информацию подтвердил. По его словам, площадка имеет всю необходимую для строительства разрешительную документацию, поэтому в скором времени девелопер приступит к реализации там проекта. Другие детали он не раскрыл. Из сообщения Москомархитектуры следует, что на этом участке можно построить многофункциональный комплекс с апартаментами общей площадью 80 000 кв. м.

## Минстрой вернулся к идее разрешить переносить эскроу-счета из банка в банк

Источник: [Forbes](#)

Минстрой вернулся к обсуждению с ЦБ возможности переноса проектного финансирования эскроу-счетов из банка в банк. Застройщики считают, что это должно повысить конкуренцию и снизить стоимость кредитов. ЦБ, напротив, опасается, что это приведет к снижению продаж и удорожанию ипотеки

## Деловые новости рынков

### Stone Hedge построит бизнес-центр на севере Москвы

Источник: [РИА Новости](#)

Девелопер Stone Hedge построит по программе «Индустриальные кварталы» бизнес-центр на 50 тысяч квадратных метров в Дмитровском проезде на севере Москвы, сообщила пресс-служба столичного департамента городского имущества.

Как указывается в сообщении, преобразовать планируется участок площадью 0,6 гектара. Сейчас на нем находится гараж-недострой.

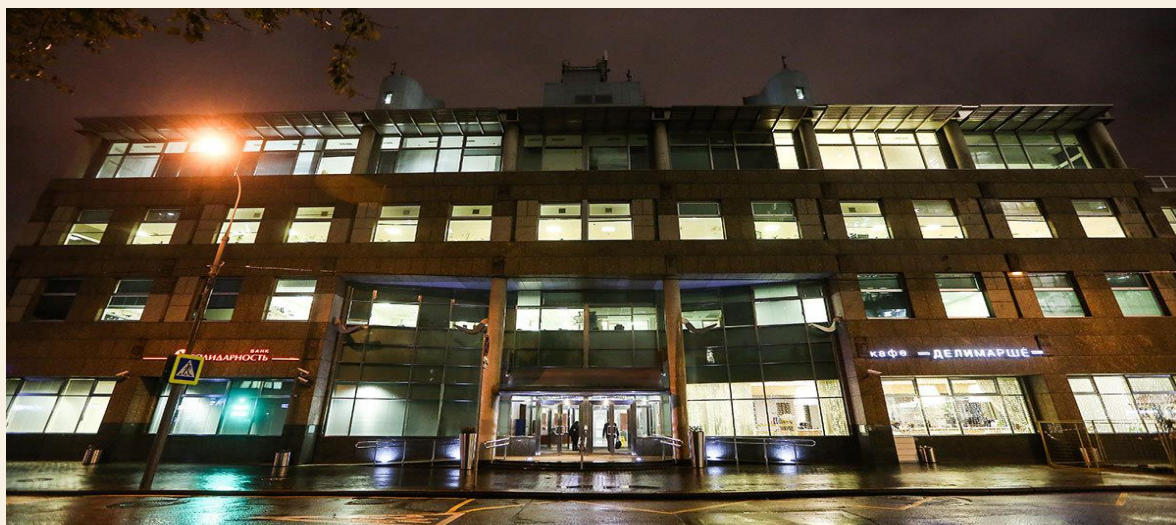
Инвестиции в проект составят 7 миллиардов рублей. «Весь участок займет деловой центр, в котором, помимо офисной части, разместят магазины, банки, кафе и рестораны, а также паркинг. Свободная от застройки территория будет благоустроена для использования резидентами комплекса и жителями района», - отмечается в сообщении.

### Финская Sponda нашла покупателя на последние активы в России

Источник: [Ведомости](#)

Финская инвесткомпания Sponda в ближайшее время окончательно покинет российский рынок. Она нашла покупателя на свои последние активы в России – бизнес-центр Ducat Place II (19 000 кв. м) на ул. Гашека в центре Москвы и 20 га на Рогачевском шоссе в Подмосковье.

Об этом «Ведомостям» рассказали три консультанта, работавшие со сторонами переговоров, и подтвердил источник, близкий к одной из них. По их словам, сделка находится в завершающей стадии и будет закрыта в ближайшее время.



# Законотворчество

---

В Государственную думу внесен законопроект об управлении имуществом общего пользования в коттеджных поселках

## [Проект Федерального закона № 155842-8](#)

Данный законопроект направлен на реализацию Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 28 декабря 2021 г. № 55-П, которым предписывалось восполнить пробел в регулировании отношений, касающихся имущества общего пользования в комплексе индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой.

Законопроектом предусматривается закрепление в законодательстве понятия жилого комплекса, определение порядка управления и содержания имущества общего пользования в жилом комплексе.

Предусмотрены следующие признаки, отличающие жилой комплекс:

- наличие совокупности индивидуальных жилых домов и (или) земельных участков;
- наличие иных объектов, включая объекты, которые определены как имущество общего пользования;
- наличие документации по планировке территории, в границах которой располагаются указанные земельные участки.

Имущество общего пользования в жилых комплексах в сравнении с общим имуществом

многоквартирных домов обладает принципиально иными характеристиками, важнейшей из которых является пространственная обособленность объектов общего пользования от жилых домов.

К имуществу общего пользования предлагается отнести общее имущество собственников индивидуальных жилых домов или иное имущество, которое находится в частной собственности и используется для удовлетворения потребностей всех собственников индивидуальных жилых домов, и расположено в границах территории жилого комплекса.

Законопроектом предусматривается специальное регулирование отношений, связанных с использованием имущества, не находящегося в долевой собственности указанных собственников.

Владение и пользование таким имуществом собственниками и арендаторами осуществляется по соглашению с собственником такого имущества с учетом особенностей, предусмотренным законопроектом.

# Законотворчество

Внесен законопроект об ограничении перечня оснований для отказа в предоставлении льготной ипотеки

## [Проект Федерального закона № 160426-8](#)

Как следует из пояснительной записки к проекту федерального закона «О внесении изменений в статью 9.1 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)» процент количества отказов банков в выдаче льготной ипотеки достиг ориентировочно 7 процентов. Причинами отказа в выдаче льготной ипотеки являются следующие факторы: негативная кредитная история, высокая долговая нагрузка заемщика, наличие периодических платежей по исполнительным производством, присутствие в прошлом сведений о несостоятельности (банкротстве).

Поскольку для ряда категорий

граждан получение льготной ипотеки затруднительно, законопроектом предлагается установить закрытый перечень оснований для отказа в предоставлении льготной ипотеки, а также предусмотреть прямую норму о том, что содержание информации о заемщике в бюро кредитных историй в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 218-ФЗ "О кредитных историях" не является основанием для отказа в предоставлении льготной ипотеки.

Кроме того, законопроектом предлагается закрепить внесудебный механизм урегулирования споров по необоснованным отказам в предоставлении льготной ипотеки.

Предлагается ввести налоговый вычет по расходам на наем жилого помещения

## [Проект Федерального закона № 169649-8](#)

Законопроектом предлагается расширить перечень оснований для предоставления налоговых вычетов - в сумме, уплаченной налогоплательщиком в налоговом периоде за счет собственных средств по договору аренды жилья.

Указанное предложение будет реализовываться в пределах уже установленной величины

социального налогового вычета по всем основаниям не более 120 тысяч рублей в год.

Как указывают авторы законопроекта, данная мера направлена на оказание социальной поддержки гражданам и будет способствовать легализации рынка аренды жилых помещений.

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

Подписан закон, устанавливающий особенности погашения ипотеки в условиях недружественных действий иностранных государств

## [Федеральный закон от 14.07.2022 № 332-ФЗ](#)

Предусмотрено, что регистрационная запись об ипотеке может быть погашена по заявлению залогодателя (должника) при подтверждении им исполнения обеспеченного ипотекой обязательства перед залогодержателем (кредитором), который не представил документы для погашения регистрационной записи об ипотеке и является иностранным лицом, связанным с иностранным государством, территорией, которые совершают в отношении РФ, российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия.

Для целей реализации указанных положений применяется утвержденный Правительством РФ перечень недружественных иностранных государств.



# Законодательство

Вышеуказанный закон также регулирует особенности арендных отношений с некоторыми иностранными арендаторами

## [Федеральный закон от 14.07.2022 № 332-ФЗ](#)

Нововведения применяются к договорам аренды, по которым арендная плата установлена в виде доли от доходов, полученных в результате использования арендованного имущества, или в ином виде, предполагающем, что размер арендной платы будет зависеть от результатов деятельности арендатора.

В соответствии с новым законом, если размер арендной платы по такому договору существенно снизился, арендодатель вправе:

- требовать внесения арендной платы в размере среднемесячной арендной платы, полученной за 2021 год или за период с 1 января 2022 года по 24 февраля 2022 года (для договоров, по которым арендатор приступил к использованию имущества после 1 января 2022 года).
- отказаться от исполнения договора аренды, при соблюдении хотя бы одного из следующих

условий:

- арендатор не возобновил использование объекта аренды в течение 10 рабочих дней с момента получения соответствующего требования от арендодателя;
- арендатор отказался возобновлять использование объекта аренды после получения соответствующего требования.

При этом в случае соответствующего отказа арендодателя к нему не подлежат применению какие-либо меры ответственности, включая начисление предусмотренных законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

В отношении же арендаторов, наоборот, указывается на право арендодателя требовать от арендаторов уплаты неустоек и применения к ним иных мер ответственности, предусмотренных договором аренды, даже в случае одностороннего отказа арендодателя.



# Подзаконные акты Российской Федерации и разъяснения по вопросам их применения

---

# Подзаконные акты РФ

В России появится федеральный реестр незавершенных объектов капитального строительства

## [Постановление Правительства РФ от 18.07.2022 № 1295](#)

В реестр подлежат включению находящиеся в государственной собственности РФ, государственной собственности субъектов РФ, муниципальной собственности, собственности юридических лиц незавершенные объекты капитального строительства, строительство, реконструкция которых осуществлялись полностью или частично за счет средств федерального бюджета.

Включение в реестр будет осуществляться в соответствии с решениями Межведомственной комиссии, состоящей из представителей Минстроя, Минфина,

Росреестра, Росимущества, Федерального казначейства.

Реестр будет формироваться по установленной форме, включающей в себя, в том числе, такие сведения об объектах, как их фактическое местонахождение, причины остановки строительства, наличие необходимой градостроительной документации, проблемные моменты (наличие уголовных дел, наличие претензий от заказчика или подрядчика), финансовая информация.



# Правовые акты Москвы

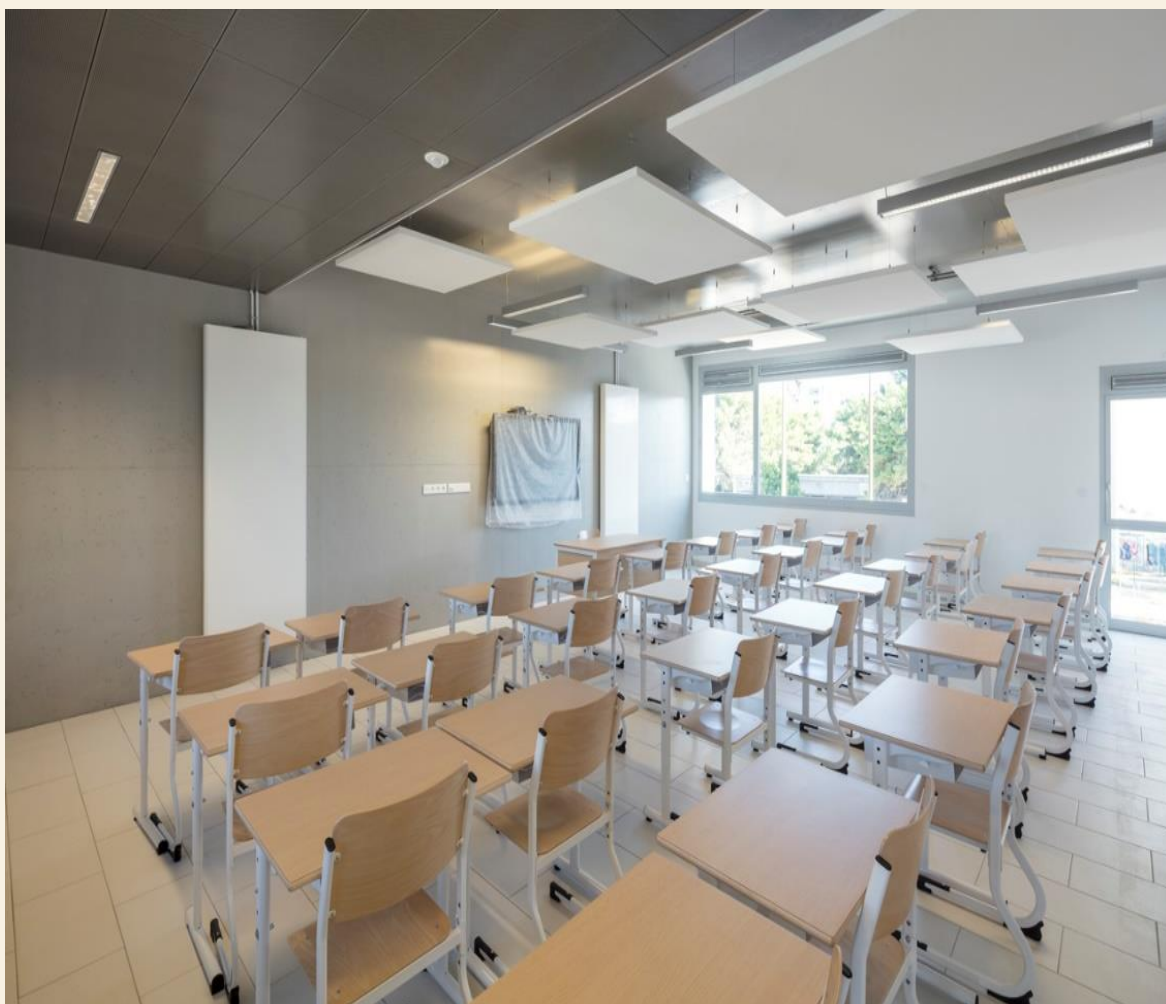
---

# Правовые акты Москвы

Образовательные и медицинские организации не будут платить за пользование арендуемыми у города Москвы помещениями до получения лицензии

[Постановление Правительства Москвы от 15.07.2022 № 1525-ПП](#)

Документ предусматривает, что по договорам аренды помещений, находящихся в имущественной казне г. Москвы, заключаемым образовательными и медицинскими организациями для осуществления профильных видов деятельности, не будет взиматься арендная плата в период до получения лицензии на осуществление образовательной либо медицинской деятельности в арендуемом помещении, но не более 6 мес.



## Руководящая практика судов

---

Верховный Суд РФ разъяснил особенности рассмотрения дел об оспаривании решений органов и лиц, наделенных публичными полномочиями

[Постановление Пленума ВС РФ от 28.06.2022 № 21 «О некоторых вопросах применения судами положений главы 22 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации»](#)

Верховным Судом РФ разъяснены особенности применения положений главы 22 КАС РФ и главы 24 АПК РФ.

В частности, ВС РФ указано, что к решениям, которые могут быть оспорены в суде, относятся индивидуальные акты применения права наделенных публичными полномочиями органов и лиц, принятые единолично либо коллегиально, содержащие волеизъявление, порождающее правовые последствия для граждан и (или) организаций в сфере административных и иных публичных правоотношений. Решения могут быть приняты как в письменной, в том числе в электронной форме (в частности, в автоматическом режиме), так и в устной форме (п. 3).

Кроме того, разъяснено, что должно пониматься под действиями и бездействием наделенных публичными полномочиями органов и лиц (п.п. 4, 5).

Также в п. 8 Пленума указывается, что при рассмотрении вопроса о том, может ли документ быть оспорен в судебном порядке, судам следует анализировать его содержание. Наименование оспариваемого

документа (заключение, акт, протокол, уведомление, предостережение) определяющего значения не имеет.

ВС РФ поясняется, что в случаях, когда в соответствии с законодательством органу или лицу, наделенным публичными полномочиями, предоставляется усмотрение при реализации полномочий, суд осуществляет проверку правомерности (обоснованности) реализации усмотрения в отношении граждан, организаций, а также указывает, какие дела не подлежат рассмотрению по правилам глав 22 КАС РФ и 24 АПК РФ (п. 8) и разъясняет порядок обращения в суд с соответствующими требованиями (п.п. 9-14).

Кроме того, детально поясняются особенности рассмотрения в суде дел об оспаривании решений наделенных публичными полномочиями органов и лиц (п.п. 15-27), а также освещаются отдельные вопросы рассмотрения административных дел по правилам главы 22 КАС РФ и исполнения судебных актов (п.п. 28-31), а также отдельные вопросы рассмотрения дел по правилам главы 24 АПК РФ (п.п. 32-34).

## Текущая практика судов

---

# Текущая практика судов

Верховный Суд подтвердил правомерность запрета на переуступку права аренды публичного земельного участка по договору, заключенному на торгах

[Определение СКЭС ВС РФ от 05.07.2022 по делу № А32-37905/2020](#)

**Фактические обстоятельства:** По результатам аукциона, проведенного в 2020 году, на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, один из участников обратился в антимонопольный орган в связи с нарушениями, которые были допущены департаментом имущественных отношений, а также фондом государственного имущества в ходе проведения указанного аукциона. Антимонопольный орган признал наличие нарушений в действиях организаторов аукциона и выдал соответствующее предписание об их устранении, указав на наличие в проекте договора аренды условий о запрете на переуступку арендатором своих прав и обязанностей по договору, что, по мнению антимонопольного органа, противоречило положениям п. 9 ст. 22 ЗК РФ.

Департамент обратился в суд с требованиями о признании указанного предписания недействительным. Суды трех инстанций отказали в удовлетворении заявленных Департаментом требований, руководствуясь недопустимостью установления в договоре аренды, заключенного /по результатам торгов, запрета на переуступку арендатором прав и обязанностей по договору третьим лицам.

**Правовая позиция ВС РФ:** Правоотношения, связанные с заключением договоров аренды публичных земельных участков путем торгов, регулируются, в том числе, положениями ст. 448 ГК РФ. 1 июня 2015 года вступили в силу изменения, внесенные в п. 7 ст. 448 ГК РФ, в соответствии с которыми было установлено, что в случаях, когда заключение договора возможно только посредством проведения торгов, победитель не вправе уступать права и обязанности по данному договору третьим лицам, а обязательства, предусмотренные таким договором, должны быть исполнены им лично, если иное не предусмотрено законом. В свою очередь, положения ст. 22 ЗК РФ регулируют правоотношения из договоров аренды, заключенных без проведения торгов.

ВС РФ отметил, что установленные ограничения на переуступку права аренды направлены не только на обеспечение равного доступа частных лиц к аренде публичных земель, но и на исключение ситуаций, при которых третьи лица имели бы возможность приобрести в аренду публичный земельный участок в обход конкурентных процедур, а именно – путем заключения сделки по передаче договора аренды между первоначальным и новым арендатором без проведения торгов и предложения земельного участка в аренду иным участникам оборота.

Таким образом, ВС РФ пришел к выводу о правомерности включения в условия договора аренды, заключенного по результатам проведения торгов, условий, устанавливающих запрет на переуступку арендатором прав и обязанностей по соответствующему договору.

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>