

Бюллетень ProLegals
«Недвижимость. Земля.
Строительство»
Июнь 2024

Оглавление

<u>Вступительное слово</u>	3
<u>Деловые новости рынков</u>	5
<u>Законотворчество</u>	11
<u>Подзаконные акты Российской Федерации</u>	13
<u>Правовые акты Москвы</u>	15
<u>Руководящая практика судов</u>	17
<u>Текущая практика судов</u>	20
<u>Информация о ProLegals Group</u>	23

Картина на обложке: Анненков Ю.П. «Июнь. Лес», (1918)
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 июнь 2024 года.

По традиции мы обобщили для Вас деловые новости рынка недвижимости, проекты законов, федеральные подзаконные акты и разъяснения по вопросам их применения, правовые акты Москвы, 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***

Деловые новости рынков

Себестоимость коммерческой недвижимости значительно выросла

Источник: [Коммерсантъ](#)

Затраты на строительство коммерческой недвижимости по итогам 2024 года могут увеличиться на 20%, прогнозируют консультанты. Предполагаемый рост кратно превысит темпы ожидаемой инфляции. Динамика обусловлена продолжающимся увеличением стоимости стройматериалов, инженерного оборудования и нехваткой рабочей силы. Повышение расходов уже вынуждает застройщиков откладывать запуск новых проектов.

Финская SRV Group может сорвать продажу актива в Петербурге

Источник: [Ведомости](#)

Вокруг последнего актива финской SRV Group в России - 50% в петербургском торговом центре «Жемчужная плаза» - разворачивается конфликт. SRV Group ранее уже достигла соглашения о продаже своей доли в комплексе с ООО «Гео», связанным с екатеринбургским девелопером «Перспект групп».

Финская компания договорилась с инвесткомпанией Central Properties о продаже ей своей доли (50%) в торгово-развлекательном центре «Жемчужная плаза» (92 700 кв. м), расположенном на Петергофском шоссе в Санкт-Петербурге. Переговоры с Central Properties в ООО «Гео» считают нарушением соглашения, поэтому компания намерена обратиться в суд.



Группа «Самолет» выставила часть своих активов на продажу

Источник: [Ведомости](#)

Группа «Самолет» продает 12 земельных участков общей площадью 26,9 га в поселении Филимонковское в новой Москве. Соответствующее уведомление опубликовано на сайте электронной торговой площадки «Сбербанк-АСТ». Из лотовой документации следует, что на этой территории, на которой ранее находилась Марьинская птицефабрика, можно построить 272 185 кв. м недвижимости, включая 152 664 кв. м жилья. Стартовая цена – 8 млрд руб. Торги пройдут в конце июля этого года. Представитель «Самолета» сообщил, что продажа актива «связана с максимизацией доходов от девелоперского бизнеса».

Трансмашхолдинг ведет переговоры о покупке офисного здания на Смоленском бульваре

Источник: [Коммерсантъ](#)

АО «Трансмашхолдинг» (ТМХ) ведет переговоры о покупке офисного здания на 20 тыс. кв. м на Смоленском бульваре, 13, в центре Москвы у холдинга «Ак Барс». Сумма сделки может превысить 7 млрд руб., а само здание — в перспективе заменить штаб-квартиру холдинга в инновационном центре «Сколково».

«Киевская площадь» нашла партнеров на проект жилого комплекса в центре Москвы

Источник: [Ведомости](#)

Супруга сооснователя компании «Патеро девелопмент» Жанна Хихинашвили и бывшие топ-менеджеры турецкой Ant Development Гювен Дюндар и Мурат Вурал стали совладельцами компании «Центр развития территории», которой принадлежат права на бывшие здания Мосгортранса на Рогожском Валу. Им теперь принадлежит в этой фирме совокупно 48% (32, 8 и 8% соответственно). Остальное у бизнесмена Лачина Израева, в профиле принадлежащих ему структур указан домен торгово-развлекательного комплекса «Европейский», которым владеет «Киевская площадь» Года Нисанова и Зараха Илиева.

Capital Group и ЛСР привлекут партнеров к застройке территории завода МиГ в Москве

Источник: [Коммерсантъ](#)

Capital Group Павла Тё и ЛСР Андрея Молчанова привлекут партнеров к застройке 63,5 га на Ленинградском проспекте на севере Москвы. В проекте будут участвовать Asterus и совместное предприятие MR Group Романа Тимохина и бывших топ-менеджеров «Интеко» «МР Орион 2».

Asterus ранее входила в Vi Holding Виталия Мащицкого, но сейчас бенефициары не раскрываются. Лоты между партнерами Capital Group могут распределить на этапе создания градостроительной концепции.

ВТБ и Wildberries реализуют инвестпроект в подмосковной ОЭЗ

Источник: [РИА Новости](#)

Онлайн-ритейлер Wildberries намерен разместить логистический центр в подмосковной особой экономической зоне «Максимиха», которую развивает Группа ВТБ.

Согласно соглашению, Wildberries приобретет земельный участок для строительства складского комплекса и объектов инфраструктуры. Особая

экономическая зона «Максимиха» обеспечит комплекс энергоресурсами, дорогами и транспортными развязками.

Объем инвестиций в строительство объекта оценивается в пределах до 10 млрд рублей, при планируемой логистического центра – около 200 тыс. кв. м.



Деловые новости рынков

Обеспеченность строителей подрядными договорами достигла максимума

Источник: [Коммерсантъ](#)

В апреле—июне средняя загрузка составляла 7,7–8,5 месяца. обеспеченность строителей Деловая активность в подрядными договорами достигла стройиндустрии все еще сохраняется максимальных за последние полтора года значений: отрасль оказалась ранее проектов. Однако запуск новых загружена на 6,4 месяца вперед. строек сдерживают высокая Однако показатель все еще отстает от инфляция, дорогостоящее значений 2021–2022 годов, когда финансирование и дефицит кадров.

Дочерняя компания Росатома может снять около 12 тыс. кв. м в БЦ Dubinin Sky

Источник: [РБК](#)

Входящая в «Росатом» компания ТВЭЛ ведет переговоры с «Галс-девелопмент» об аренде у нее около 12 тыс. кв. м в строящемся бизнес-центре Dubinin Sky, расположенном на Дубининской улице рядом со станцией метро «Павелецкая». Окончательное решение о переезде, еще не принято, но обсуждения находятся на продвинутой стадии. Если стороны договорятся, это станет крупнейшей арендной сделкой с начала года.

MR Group продала крупный участок в Москворечье-Сабурове

Источник: [Ведомости](#)

MR Group продала участок на 8 га на Котляковской улице в Москворечье-Сабурове краснодарскому девелоперу Dogma. Связанная с ним компания «СЗ «Догма Столица-1» через ряд структур стала владельцем ООО «НПП Резерв», которому, в свою очередь, принадлежит данная площадка. На ней мэрия Москвы согласовала строительство 284 669 кв. м недвижимости, из которых 240 039 кв. м – жилье, а остальное – коммерческая и социальная инфраструктура (детский сад, парковки). В Dogma пояснили, что проект подразумевает комплексное развитие территории, а само жилье будет бизнес-класса.

Деловые новости рынков

Sezar Group продала проект жилого комплекса на Нижней Масловке

Источник: [Ведомости](#)

ООО «СЗ «Престиж», принадлежащее бизнесменам Сергию Чайке и Игорю Илюшину, выкупило у Sezar Group проект жилого комплекса (35 000 кв. м) на ул. Нижней Масловке. Данная фирма в середине июня стала владельцем компании «Мир промыслов», которой и принадлежат права на этот участок по этому адресу. Представитель Sezar Group подтвердил, что она решила продать эту площадку: «Это связано с реструктуризацией проектного портфеля компании и ее желанием сконцентрироваться на более масштабных комплексах». Детали сделки он не раскрыл.

Концерн «Россиум» может выйти из капитала девелопера «Инград»

Источник: [Ведомости](#)

Концерн «Россиум» Романа Авдеева и Сергея Сударикова и другие владельцы девелопера «Инград» обсуждают вопрос выхода из акционерного капитала девелоперской группы «Инград», По словам консультантов, сейчас на данный актив есть несколько претендентов, среди них региональные Dogma и «Страна девелопмент». Покупку девелопера также рассматривали группа «Самолет» и Glorax.



Законотворчество

Законотворчество

Роскадастр сможет выполнять комплексные кадастровые работы за счет бюджета

[Проект Федерального закона № 643017-8](#)

Правительство РФ предлагает выделить комплексные кадастровые работы (ККР) федерального значения в самостоятельный вид работ. Полномочиями по выполнению ККР за счет средств федерального бюджета, предоставляемых в виде субсидий, предлагается наделить ППК «Роскадастр». Также будут установлены другие виды ККР – регионального и местного значения.

Для реализации законопроекта будут разработаны правила предоставления субсидий из бюджета

Роскадастра на выполнение ККР федерального значения. Фиксированная стоимость таких работ в расчете на один объект недвижимости будет составлять 1200 рублей.

При этом не отменяется необходимость проведения процедур, предусмотренных Федеральным законом № 44-ФЗ в отношении ККР регионального и местного значения, выполняемых на основании контракта.

Предлагается уточнить полномочия органов по изъятию объектов культурного наследия

[Проект Федерального закона № 647198-8](#)

[Проект Федерального закона № 647220-8](#)

Псковское областное Собрание депутатов внесло законопроекты об уточнении полномочий федеральных, региональных и муниципальных органов власти по охране объектов культурного наследия.

Первый законопроект (№ 647198-8) касается процедуры изъятия ОКН в случае их ненадлежащего содержания. Предлагается уточнить, что в случае принятия судом такого решения в отношении имущества, находящегося в государственной или частной собственности, то его выкупает или выставляет на торги

региональный орган Росимущества, в отношении муниципальной собственности – орган по управлению муниципальным имуществом. Также устанавливается срок для выкупа или выставления на торги такого имущества – 1 год со дня решения суда об изъятии.

Второй законопроект (№ 647220-8) предлагает предоставить право должностным лицам органов охраны ОКН самостоятельно обращаться в суд с иском о сносе самовольной постройки на территории памятника культуры.

Подзаконные акты Российской Федерации и разъяснения по вопросам их применения

Подзаконные акты РФ

Обновлен порядок учета и контроля использования федерального имущества

[Постановление Правительства Российской Федерации от 14.03.2024 № 302](#)

15 июня 2024 года вступило в силу Постановление Правительства РФ, которое в новой редакции изложило Положение о проведении Росимуществом осмотра и проверок эффективного использования и обеспечения сохранности федерального имущества и изъятии излишнего, неиспользуемого или используемого не по назначению федерального имущества.

Новая редакция четко разграничивает полномочия по учету федерального имущества между Федеральным агентством по управлению государственным имуществом (Росимуществом), его территориальными органами и Управлением делами Президента РФ.

Обновленная редакция Постановления Правительства РФ теперь прямо предусматривает, что руководители ФОИВ и организаций - правообладателей федерального имущества несут персональную ответственность за непредставление

или ненадлежащее представление сведений о федеральном имуществе, закрепленном за ними на соответствующем вещном праве, либо представление недостоверных и / или неполных сведений об указанном федеральном имуществе в Росимущество, его территориальные органы, Управление делами Президента РФ.

Также предусмотрен порядок изъятия излишнего, неиспользуемого или используемого не по назначению имущества, которое закреплено на праве оперативного управления за федеральными государственными учреждениями или федеральными казенными предприятиями либо приобретено ими за счет средств, выделенных собственником. Росимущество вправе изъять эти объекты по итогам проверки с согласия ФОИВ, в ведении которого находится правообладатель, либо без согласия при решении определенного Правительством РФ органа.



Правовые акты Москвы

Правовые акты Москвы

В Москве установлена административная ответственность за использование нежилой недвижимости в качестве жилой

[Закон № 20 от 05.06.2024 «О внесении изменений в статью 6.7 Закона города Москвы от 21 ноября 2007 года № 45 «Кодекс города Москвы об административных правонарушениях»](#)

Статья 6.7 КоАП г. Москвы дополнена новым составом ответственности застройщиков и собственников земельных участков за строительство, реконструкцию зданий, следствием которых становится использование нежилой недвижимости в качестве жилой на земельном участке, ВРИ которого не предполагает проживания на нем людей.

Размер административного штрафа обусловлен кадастровой стоимостью земельного участка, на котором возведена постройка: от 0,5% до 1% для граждан, от 1% до 1,5% для должностных лиц, от 2% до 3% для юридических лиц.

В случае неустранения ранее выявленного правонарушения в течение 270 дней с момента вступления в силу постановления о назначении административного наказания, а также в случае повторного совершения

административного правонарушения штраф определяется в размере от 1% до 2% кадастровой стоимости земельного участка для граждан, от 2% до 3% для должностных лиц, от 4% до 5% для юридических лиц.

Данные изменения отвечают тенденции ужесточения требований, предъявляемых к рынку строительства апартаментов.



Руководящая практика судов

Пленум ВС РФ утвердил разъяснения по подготовке дела к судебному разбирательству в арбитражном суде

[Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 04.06.2024 № 12 «О подготовке дела к судебному разбирательству в арбитражном суде»](#)

Пленум ВС РФ 04.06.2024 принял Постановление «О подготовке дела к судебному разбирательству в арбитражном суде», во многом повторяющее предыдущее Постановление Пленума ВАС РФ от 20.12.2006 № 65 «О подготовке дела к судебному разбирательству».

В п. 18 Постановления ВС РФ указал на право суда истребовать доказательства у лица, участвующего в деле. За неисполнение обязанности без уважительной причины на такое лицо может быть наложен штраф в порядке ч. 9 ст. 66 АПК РФ.

ВС РФ отметил, что при подготовке дела к судебному разбирательству судья вправе самостоятельно получать необходимые для рассмотрения дела сведения из открытых источников, в том числе из автоматизированных информационных систем (п. 12).

ВС РФ также указал, что при

подготовке дела к судебному разбирательству судья вправе провести собеседование с участием сторон, в ходе которого судья выясняет, какие обстоятельства дела оспариваются сторонами, какие доказательства стороны считают достоверными, а какие – нет (п.п. 13, 14).

Несмотря на то, что в первоначальной редакции Постановления предлагалось исключить обязанность суда проводить предварительное судебное заседание по делам с сокращенными сроками рассмотрения, в принятой редакции Постановления данное разъяснение было исключено (п. 6). Таким образом, ВС РФ сохранил обязанность по проведению предварительного судебного заседания по большинству дел, за исключением тех, которые прямо перечислены в законе.



КС РФ обязал законодателя уточнить правила распространения исполнительского иммунитета на денежные средства от продажи единственного ипотечного жилья гражданина-банкрота

[Постановление Конституционного Суда РФ № 28-П от 04.06.2024](#)

Супруга гражданина М., будучи банкротом, погашала долг по банковскому кредиту из средств, вырученных от реализации совместной ипотечной квартиры (единственного жилья, в котором семья проживала с несовершеннолетними детьми). Из конкурсной массы для приобретения женой гражданина М. жилья взамен проданного было исключено более 3,8 млн. рублей. Это, по мнению кредитора, помешало ему удовлетворить свои требования за счет супружеской доли гражданина М. Заявитель считает, что нормы ст. 446 ГПК РФ и ст. 213.25 Закона о банкротстве допускают резервирование за гражданином-банкротом денежных средств в чрезмерном объеме за счет доли второго супруга и при наличии иных неисполненных кредитных обязательств.

Конституционный Суд указал, что действующие нормы не содержат каких-либо исключений в виде распространения исполнительского иммунитета на части денежных средств, вырученных с продажи принадлежащего гражданину-должнику единственного жилья,

обремененного ипотекой, а наряду с иным имуществом должника составляют конкурсную массу.

При этом в сфере гарантий жилищных прав, даже если вопрос о них возникает в процессе банкротства гражданина, должны предъявляться повышенные требования к определенности правового регулирования условий предоставления этих гарантий. При разрешении вопроса о наделении исполнительским иммунитетом части денежных средств, вырученных от продажи единственного жилого помещения, обремененного ипотекой, и при определении размера такой суммы во всяком случае должно соблюдаться обусловленное предписаниями Конституции РФ требование поддержания баланса прав и законных интересов должника и кредиторов, включая незалоговых.

Конституционный Суд РФ предписал законодателю урегулировать вопрос, связанный с распространением исполнительского иммунитета на денежные средства, вырученные от продажи такого жилья.

КС РФ оценил правомерность предоставления земельных участков собственникам подземных сооружений

[Постановление Конституционного Суда РФ № 29-П от 11.06.2024](#)

Гражданин-собственник подземного гаража обратился в орган местного самоуправления с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка, в границах которого расположен гараж, однако получил отказ. Суды отказали в признании отказа незаконным, указав, что п. 1 ст. 39.20 ЗК РФ предусмотрено исключительное право на приобретение земельных участков, находящихся в публичной собственности, только для лиц, являющихся собственниками объектов недвижимости, расположенных на таких участках. Поскольку подземный гараж расположен под поверхностью земельного участка, то он не соответствует установленным законом критериям.

Гражданин обратился с жалобой в КС РФ относительно несоответствия Конституции РФ п. 3 ст. 6 и п. 1 ст. 39.20 ЗК РФ в той мере, в которой по смыслу, придаваемому им правоприменительной практикой, они не позволяют признавать за собственниками подземных сооружений исключительное право на приобретение земельного участка.

Рассмотрев жалобу, КС РФ указал, что формулировка п. 1 ст. 39.20 ЗК РФ «здания и сооружения,

расположенные на земельных участках» не означает, что объекты недвижимости должны быть физически расположены на поверхности земельных участков. Собственник объекта недвижимости может получить на праве собственности или аренды земельный участок вне зависимости от того, как части этого объекта соотносятся по своему расположению с уровнем земной поверхности. В целях данной нормы объект недвижимости должен находиться в границах земельного участка, но не обязательно на его поверхности.

Конституционный Суд РФ отметил, что допустимость предоставления земельного участка, занятого подземным сооружением, зависит от вида разрешенного использования поверхности земли, которая находится под таким сооружением.

Федеральному законодателю надлежит внести необходимые изменения в правовое регулирование. Впредь до внесения таких изменений собственники подземных гаражей могут требовать заключения договора аренды на земельный участок, если видом его разрешенного использования является хранение автотранспорта.

Текущая судебная практика

ВС РФ указал, что необходимо проверять перед разделом участка под застройку

[Определение СКЭС ВС РФ от 04.06.2024 по делу № А41-2377/2023 \(305-ЭС23-29925\)](#)

Фактические обстоятельства: На основании договора цессии Общество приобрело право требования на арендованный земельный участок площадью 11 050 кв.м. для завершения строительства двух МКД. Администрация и Общество заключили инвестиционный контракт, условиями которого предусмотрено строительство двух 10-этажных МКД, подъездная дорога, объекты благоустройства и др., а также договор аренды земельного участка. Был построен и введен в эксплуатацию первый из двух МКД. Общество обратилось в Администрацию с заявлением об утверждении схемы раздела земельного участка, просило образовать два земельных участка: один площадью 7199 кв.м. – под МКД, второй площадью 3851 кв.м. – под объектом незавершенного строительства. Администрация отказала в утверждении схемы раздела земельного участка, поскольку площади образуемых земельных участков не соответствуют предельным нормам установленных минимальных размеров земельных участков в соответствии с ПЗЗ г.о. Серпухов Московской области. Общество, полагая, что отказ нарушает его права и законные интересы, обратилось в арбитражный суд.

Суд первой инстанции удовлетворил требования Общества. Администрация, а также собственники квартир обратились с апелляционными жалобами на решение, но суд апелляционной инстанции посчитал, что решение не затрагивает права и интересы собственников, прекратил производство по их жалобам, отменил решение, в иске отказал, посчитав, что с момента первой регистрации права собственности на помещение в МКД у собственников помещений возникло право общей долевой собственности на земельный участок, в связи с чем раздел невозможен. Суд округа отменил постановление апелляционного суда и оставил в силе решение суда первой инстанции, указав, что судебный акт не затрагивает прав собственников квартир. Собственники квартир обратились с жалобами в СКЭС ВС РФ.

Правовая позиция ВС РФ: Общество предложило раздел земельного участка без учета размещения элементов благоустройства, что может нарушать права собственников помещений в МКД. Образование земельных участков путем раздела без учета соблюдения требования обеспечения самостоятельного доступа к землям общего пользования повлечет необходимость установления сервитута на часть одного из образуемых участков. При формировании земельных участков для строительства должны быть соблюдены нормативы градостроительного проектирования в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека (п. 26 ст. 1 ГрК РФ). Общество также не представлено доказательств того, что для завершения строительства второго дома требуется раздел исходного земельного участка.

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

ВС РФ напомнил о принципе единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов

[Определение СКЭС ВС РФ от 10.06.2024 по делу № А41-43096/2022 \(305-ЭС23-24901\)](#)

Фактические обстоятельства: Общество было признано несостоятельным (банкротом). По итогам банкротных торгов ИП Коваленко Р.В. приобрел нежилое здание (мебельный склад). Здание было передано покупателю, право собственности на здание зарегистрировано в ЕГРН. Позднее покупатель, ссылаясь на то, что при покупке здания к нему в силу закона перешло право собственности на часть земельного участка, занятого зданием и необходимого для его эксплуатации, обращался к Обществу с требованием включить в договор купли-продажи соответствующий земельный участок. Общество отказало в удовлетворении требований, что послужило основанием для обращения в суд.

Нижестоящие суды указали, что договор купли-продажи здания не является безусловным основанием возникновения у предпринимателя права собственности на земельный участок. Право собственности на земельный участок не передавалось, предметом договора являлось только здание, в договоре не содержится сведений, что цена определена сторонами с учетом стоимости земельного участка, на котором расположено здание. При этом предприниматель имеет преимущественное право на заключение с собственником земельного участка договора купли-продажи или аренды в той части, на которой расположен приобретенный им объект недвижимости.

Правовая позиция ВС РФ: В случае принадлежности объектов недвижимости и земельного участка, на котором они расположены, одному лицу, в обороте объекты недвижимости и участок выступают совместно в силу принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов (пп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ, п. 1 ст. 35 ЗК РФ, ст. 273 ГК РФ, п. 1 ст. 552 ГК РФ). Закон о банкротстве не содержит положений, исключающих императивные нормы о единой судьбе объекта недвижимости и земельного участка, и не предполагает реализацию в ходе банкротных процедур здания и земельного участка, принадлежащих одному продавцу, отдельно. После продажи объекта недвижимости одному лицу продавец не вправе распорядиться земельным участком, на котором этот объект расположен, путем отчуждения участка иному лицу. Однако требования ИП Коваленко Р.В. о выделе и признании права собственности на земельный участок, занятый зданием, удовлетворить нельзя. На земельном участке располагается более 20 объектов, часть которых была продана третьим лицам, в связи с чем земельный участок находится в общей долевой собственности.

Судебные акты отменены в части отказа в иске. При новом рассмотрении спора судам надлежит предложить покупателю уточнить требования, принимая во внимание установленную законом процедуру выделения земельного участка в счет доли предпринимателя.

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>