

Бюллетень ProLegals
«Недвижимость. Земля.
Строительство»
Март 2022

Оглавление

<u>Вступительное слово</u>	3
<u>Деловые новости рынков</u>	4
<u>Законотворчество</u>	10
<u>Законодательство</u>	16
<u>Подзаконные акты Российской Федерации</u>	20
<u>Правовые акты Москвы</u>	33
<u>Информация о ProLegals Group</u>	36

Картины на обложке:

А.И. Куинджи «Облака», этюд (1905)

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 специальный выпуск информационного бюллетеня «Недвижимость. Земля. Строительство» за март 2022 года.

В специальном выпуске информационного бюллетеня мы осветили вопросы, связанные с актуальными изменениями законодательства и мерам государственной поддержки бизнеса на фоне санкций. Мы также обобщили последние законопроекты, разъяснения федеральных и московских органов власти по вопросам применения нормативных актов, в том числе в сфере валютного регулирования.

Искренне надеемся, что представленная далее информация будет интересна и полезна для Вас.

***С наилучшими пожеланиями,
Команда ProLegals***

Деловые новости рынков

Деловые новости рынков

Цены на новостройки выросли из-за активных продаж

Источник: [Коммерсантъ](#)

Возникший на фоне новой волны кризиса и падения рубля покупательский ажиотаж привел к увеличению средней стоимости новостроек в крупнейших городах на 8% за месяц.

Такую динамику обеспечили два прошедших за месяц раунда повышения цен со стороны бизнеса и активное вымывание с рынка наиболее доступного предложения.

Аналитики рассчитывают на стабилизацию цен и спроса в краткосрочной перспективе.

Но динамику сделок в сегменте новостроек в любом случае продолжают поддерживать покупатели, переориентирующиеся на строящееся жилье на фоне высоких ипотечных ставок на рынке вторичных квартир.

«Циан»: предложение на вторичном рынке жилья падает, цены продолжают расти

Источник: [РИА Новости](#)

Предложение на вторичном рынке жилья крупных российских городов сократилось в марте на четверть, а цены выросли примерно на 3% - почти до 105 тысяч рублей за квадратный метр, подсчитали в аналитики сервиса «Циан».

По наблюдениям специалистов сервиса, локальные пики спроса на покупку квартир наблюдались сразу

после решения ЦБ о повышении ключевой ставки (28 февраля и в первые дни марта), а также после мартовских праздников. В конце месяца отмечен тренд на снижение интереса. По данным компании, средний срок экспозиции квартир увеличился до 103 дней, что свидетельствует о постепенном замедлении рынка.



Деловые новости рынков

Квартиры пустеют, ставки снизятся: санкции меняют рынок элитной аренды

Источник: [РБК](#)

Из-за ухода зарубежных компаний из России в Москве за месяц на 20% выросло предложение элитного жилья в аренду. Рост экспозиции отмечается впервые за полтора года.

Рост предложения, по оценкам экспертов, пока не сказался на ценах, однако участники рынка ожидают понижения ставок.

Застройщики начали замораживать проекты

Источник: [Коммерсантъ](#)

Кризис, связанный с военными действиями на Украине, подтолкнул 40% компаний заморозить на неопределенное время строительство по всей России жилья, офисов и логопарков.

Причина — в резком подорожании стройматериалов и финансирования. В итоге, полагают эксперты, объемы строительства жилья в стране могут сократиться на 20%, а коммерческой недвижимости — на 40%.

Девелоперы начинают отказываться от строительства спекулятивных офисов

Источник: [Ведомости](#)

Многие девелоперы офисов на фоне ухудшения экономической ситуации в России и неопределенности со спросом на такие помещения решили отказаться от строительства

спекулятивных объектов (т. е. без конкретного клиента). Новые бизнес-центры теперь будут строиться по схеме build-to-suit (BTS), т. е. под нужды арендаторов или покупателей.

Российский офис Cushman & Wakefield выйдет из глобальной группы

Источник: [РИА Новости](#)

Российский офис международной консалтинговой компании Cushman & Wakefield, выйдет из состава глобальной группы и продолжит работу в независимом статусе под

новым названием. Принципы и подходы к реализации проектов не изменятся. Причем ожидается, что география проектов выйдет за пределы России и СНГ.

Деловые новости рынков

Smindex отказалась от строительства крупного делового квартала в Хамовниках

Источник: [Ведомости](#)

Девелопер Smindex Алексея Тулупова расторг сделку по покупке у компании «Инград» 5 гектаров бывшей территории завода «Гелиймаш» на Лужнецкой набережной в Хамовниках в Москве под возведение крупного делового квартала.

Представитель «Инграда» подтвердил, что принято решение отказаться от сделки по соглашению сторон. В Smindex уточнили, что в нынешних обстоятельствах компания не стала входить в новый крупный офисный проект. Кроме того, она сместила приоритеты в сторону приобретения площадок под жилье.

Российские девелоперы покидают Европу

Источник: [Коммерсантъ](#)

Санкции, введенные Евросоюзом и США в отношении РФ из-за военной операции на Украине, вынудили российских девелоперов распродавать активы на западных рынках. Так, группа «Основа» заявила о выходе из проектов апарт-комплексов в Чехии, Германии и

Испании. Так же могут поступить MR Group и Wainbridge, работающие в ЕС, полагают участники рынка. Застройщики пытаются избавиться от европейских проектов не только из-за геополитического напряжения, но и из-за снижения их доходности, считают эксперты.



Деловые новости рынков

Эксперты не ждут падения ставок аренды офисов в Москве

Источник: [РИА Новости](#)

Ставки аренды качественных офисов в Москве вряд ли сильно снизятся, несмотря на уход иностранных компаний, заявила на конференции директор департамента офисной недвижимости консалтинговой компании Knight Frank Мария Зимина.

В оптимистичном сценарии, по прогнозам Knight Frank, доля

свободных офисов в Москве составит 14-17%, а на рынке появится 60-100 тысяч квадратных метров незанятых офисов.

В более драматичном сценарии аналитик допускает рост доли вакансии на рынке офисов до 21-22%, а общий объем свободных помещений тогда составит 300-350 тысяч кв.м.

Склады и индустриальные парки привлекают инвесторов в кризис

Источник: [Ведомости](#)

Санкции и ослабление национальной валюты усилили интерес инвесторов к индустриальным паркам и складской недвижимости, доходность которой выше, чем ставка по депозитам. Спрос вырос на 50%, а

количество сделок в среднем в 3,7 раза за последний месяц. Наибольший интерес традиционно к объектам московской агломерации, где расположены более 55% таких инфраструктурных проектов.

Торговые центры готовы рассчитываться с валютными арендаторами по курсам февраля

Источник: [РИА Новости](#)

Собственники российских торговых центров готовы временно рассчитываться с ритейлерами, заключившими договоры аренды в иностранной валюте, по курсам февраля, говорится в сообщении Российского совета торговых центров.

В сообщении также отмечается, что ритейл просит владельцев торговых центров учитывать реальную внутреннюю экономику бизнеса, а не просто рост продаж в рублях, так как их издержки растут по опережающей схеме.

Переход на обязательное использование 3D-моделей в стройках сдвинут на год

Источник: [РИА Новости](#)

Введение обязательного использования 3D-моделей в строительстве по госзаказу перенесут на март 2023 года, при этом полностью отказываться от развития технологий информационного моделирования в строительстве власти не планируют, рассказал журналистам замглавы Минстроя

России Константин Михайлик.

По его словам, причины переноса связаны с возникающими вопросами у проектировщиков, работающих в программах Autodesk, или Nemetschek, которые вынуждены сейчас переходить на российские аналоги.

Эксперты назвали рекордным объем инвестиций в недвижимость РФ по итогам первого квартала 2022 года

Источник: [Интерфакс](#)

По итогам I квартала 2022 г. инвестиции в российскую коммерческую недвижимость составили около 105 млрд руб., следует из отчета консалтинговой компании «Джонс Лэнг Ласаль». Однако с конца февраля ситуация кардинально изменилась, участники рынка взяли паузу в ожидании

стабилизации общей ситуации и смягчения политики ЦБ. По прогнозу, инвестиционная активность на российском рынке недвижимости будет сдержанной с ближайшей перспективе, и результат нынешнего года окажется ниже показателей 2020-2021 гг.



Законотворчество

В Государственную Думу РФ внесен законопроект, уточняющий особенности исполнения обязательств в условиях санкций

Проект Федерального закона № 92282-8

В Госдуму РФ внесен законопроект о внесении изменений в Федеральный закон от 30.11.1994 № 52-ФЗ «О введении в действие части первой ГК РФ» и Федеральный закон от 18.12.2006 № 231-ФЗ «О введении в действие части четвертой ГК РФ».

В частности, предлагается закрепить следующие положения:

- в случае, если в условиях санкций исполнение обязательства объективно становится окончательно невозможным, соответствующее обязательство прекращается (полностью или в части).
- лицо, не исполнившее обязательство, может быть освобождено от ответственности в случае, если докажет, что исполнение обязательства оказалось объективно невозможным по причине введенных санкций.
- лицо вправе отказаться от договора (исполнения договора) в случае, если другая сторона не исполнила обязательство по причине того, что его исполнение объективно оказалось временно невозможным по причине введенных санкций.

Также законопроектом предусмотрено, что обеспечительный платеж по соглашению сторон, заключенному после 23.02.2022, можно проводить в форме передачи акций, облигаций, иных ценных бумаг или вещей.

Также предлагается ввести мораторий на одностороннее изменение или расторжение соглашений об

использовании результатов интеллектуальной деятельности и средств индивидуализации (кроме случаев, когда другая сторона существенно нарушает свои обязательства).

При этом срок действия соглашений, по которым российские физические или юридические лица имеют право использовать результаты интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации, удлиняется на срок действия санкций.

Отмечается, что послаблениями не смогут воспользоваться те, кто способствовал введению санкций. Поправки будут иметь обратную силу: их действие распространится и на договоры, заключенные до 24.02.2022.

Вместе с тем необходимо учитывать, что трансграничные контракты имеют арбитражную или пророгационную оговорку, в связи с чем споры, связанные с исполнением таких контрактов, как правило, будут рассматриваться в международном коммерческом арбитраже или иностранном государственном суде.

Даже если стороны избрали в качестве применимого к существу спора российское право либо суд определил его в качестве применимого, то существует значительный риск отказа в применении предлагаемых в законопроекте положений, поскольку они противоречат свехимперативным нормам и публичному порядку.

Законотворчество

Правительство РФ внесло законопроект о сокращении сроков стройки приоритетных объектов

[Проект Федерального закона № 94578-8](#)

Законопроект направлен на исполнение Плана первоочередных действий по обеспечению развития российской экономики в условиях внешнего санкционного давления.

Законопроект предусматривает:

- распространение облегченной процедуры строительства приоритетных объектов транспортной инфраструктуры на иные виды объектов инфраструктуры по перечню, утверждаемому Правительством РФ;
- полномочия Правительства РФ определять размер авансирования по договорам об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в размере свыше 30%;
- сокращение сроков кадастровых работ, а также осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации при оформлении прав граждан на земельные участки для садоводства и огородничества, а также для индивидуального жилищного строительства;
- дополнительные полномочия Правительства РФ по регулированию в 2022 году особенностей выдачи ряда документов и согласований, необходимых для осуществления градостроительной деятельности и строительства;
- исключение излишнего согласования осуществления строительства в границах приаэродромных территорий объектов капитального строительства, ненормируемых по уровню шума.



Законотворчество

Предлагается снизить периодичность пересмотра кадастровой стоимости объектов недвижимости

[Проект Федерального закона № 89585-8](#)

Проект Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» разработан в целях недопущения увеличения уровня налоговой нагрузки на физических и юридических лиц путем пересмотра кадастровой стоимости недвижимого имущества на основании решений соответствующих исполнительных органов власти субъектов РФ. Законопроектом предлагается снизить периодичность пересмотра кадастровой стоимости объектов недвижимости, увеличив срок, в рамках которого уполномоченным органом возможно принятие решение о проведении государственной кадастровой оценки, с 3 до 8 лет (в городах федерального значения с 2 до 7 лет).

Минфин предложил снизить штрафы за ряд валютных нарушений

[Проект Федерального закона № 94339-8](#)

Проектом Федерального закона «О внесении изменений в статью 15.25 КоАП РФ» предусматриваются:

- снижение размеров административных штрафов за незаконные валютные операции (вместо 75–100% от суммы такой операции штраф составит 20–40%), за нерепатриацию валютной выручки (штрафы 3–5% вместо действующих санкций 3–10% по рублевым и 5–30% по валютным договорам), а также за ненадлежащее исполнение или отказ от исполнения обязательств по внешнеторговому договору (с 5–30% от причитающейся второй стороне суммы до 3–5%);
- исключение института «профессиональных участников внешнеэкономической деятельности» для целей административной ответственности;
- изменения в части замены размера административного штрафа для должностных лиц за нарушение валютного законодательства Российской Федерации, устанавливаемого в фиксированном размере, штрафом, исчисляемым в процентном отношении к сумме нарушения.

Законотворчество

Внесен законопроект о расширении перечня разрешенных валютных операций между резидентами

[Проект Федерального закона № 91894-8](#)

Законопроектом предлагается внести изменения в статью 9 Федерального закона от 10.12.2003 № 173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле» в части расширения перечня разрешенных валютных операций между резидентами в иностранной валюте, предусмотрев:

- операции, связанные с исполнением юридическим лицом – резидентом, предоставившим обеспечение по облигациям, стоимость которых указана в иностранной валюте, своих обязательств в рамках предоставленного обеспечения;
- операции по договору займа между юридическим лицом – заемщиком и юридическим лицом – займодавцем, 100% акций (долей участия в уставном капитале) которого принадлежат юридическому лицу –

заемщику, и связанному с эмиссией займодавцем облигаций, номинальная стоимость которых указана в иностранной валюте. Такие операции будут разрешены при условии, что размер требований по ним не превышает объема годовой выручки в иностранной валюте, полученной заемщиком от внешнеэкономической деятельности.

Предлагаемые законопроектом меры позволят упростить эмиссию облигаций с обеспечением, стоимость которых указана в иностранной валюте, для российских организаций и полноценно использовать возможности российского рынка ценных бумаг для финансирования долгосрочных (на срок не менее трех лет) инвестиционных проектов.

Закон о валютном регулировании предлагают дополнить новым инструментом

[Проект Федерального закона № 84949-8](#)

Данным законопроектом вводится понятие соглашения о финансировании участия в кредите.

Такое соглашение будет предусматривать, что внешний участник предоставляет уполномоченному банку финансирование для выдачи или возмещения ранее выданного кредита, а риск невозврата займа

переходит от уполномоченного банка внешнему участнику.

При этом перечень разрешенных валютных операций между резидентами дополняется операциями, связанными с расчетами и переводами в иностранной валюте в соответствии с таким соглашением.

Законотворчество

Законопроект об ограничении изменений плавающих ставок рассмотрен в первом чтении

[Проект Федерального закона № 1212906-7](#)

Предлагаемая новелла вносит запрет на применение плавающей процентной ставки по краткосрочным (до одного года) и долгосрочным (свыше 20 лет) договорам потребительского кредита (займа). Такой запрет распространяется также на договоры на определенные суммы, которые установит Правительство РФ.

Законопроект предусматривает максимальный размер изменения плавающей ставки по потребительским кредитам. Ее

можно будет увеличить не более чем на 4% сравнительно с базовой ставкой.

ЦБ также получит право определять максимальную долю кредитов с плавающей ставкой от общего объема выданных кредитов. Кроме того, предлагается дополнить кредитную историю физического лица информацией о виде процентной ставки по договору займа (кредита).

В Государственную Думу внесли законопроект о выходе из ВТО

[Проект Федерального закона № 91393-8](#)

Группа депутатов из фракции «Справедливая Россия — За правду» внесла в Госдуму РФ законопроект о выходе России из Всемирной торговой организации (ВТО).

В случае его принятия с даты официального опубликования закона РФ денонсирует протокол о присоединении к Марракешскому соглашению об учреждении ВТО, а принятый в 2012 году закон о его ратификации утратит силу.

После этого Россия будет свободна от ранее взятых на себя в рамках деятельности ВТО обязательств и не должна будет их выполнять,

полагают авторы законопроекта. Также они указывают, что санкции призваны, по сути, нарушить или полностью прервать экономические связи между РФ и другими государствами, что противоречит основной цели ВТО.

В таких условиях для проведения протекционистской политики в адрес российских компаний выгоднее совсем выйти из ВТО и отказаться от связанных с этим обязательств, отмечается в пояснительной записке.

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

Правительство наделено новыми полномочиями в сфере недвижимости и строительства

[Федеральный закон от 08.03.2022 № 46-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»](#)

В соответствии с новым регулированием Правительство РФ вправе устанавливать отдельные особенности исполнения договоров долевого участия в строительстве, в том числе касающиеся:

- применения неустойки и иных финансовых санкций и мер ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по соответствующим договорам;
- включения многоквартирных жилых домов в реестр проблемных объектов – объектов, в отношении которых застройщиком более чем на 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участникам;
- передачи объекта участнику долевого строительства;
- оснований перечисления застройщику денежных средств участников долевого строительства, размещенных на эскроу-счетах.

Также Правительству РФ предоставлены полномочия принимать решения в области подготовки проектной документации, в том числе устанавливать особенности:

- внесения изменений в проектную документацию и (или) результаты инженерных изысканий, получившие положительное заключение государственной экспертизы. Прежде всего нововведения касаются случаев внесения изменений в связи с заменой строительных ресурсов на российские аналоги;
- государственной экспертизы проектной документации – в части установления особенностей и случаев проведения государственной экспертизы проектной документации без дополнительного проведения государственной экологической экспертизы или государственной историко-культурной экспертизы.

Принят закон о мерах поддержки экономического сектора в сфере недвижимости и строительства

[Федеральный закон от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»](#)

Принятый закон позволит ввести дополнительные механизмы поддержки экономического сектора в условиях санкций, в частности, для строительной отрасли. Закон упрощает процедуру разработки и согласования градостроительной документации. Также будут адаптированы к текущей ситуации порядок проведения общественных обсуждений и публичных слушаний по проектам градостроительной документации, процедура предоставления земельных участков из государственной или муниципальной собственности, осуществления капитального строительства.

Законом установлены следующие особенности регулирования градостроительной деятельности на период 2022 года:

- срок согласования проекта генерального плана поселения или городского округа с уполномоченным органом государственной власти или органом местного самоуправления не может превышать 1 месяц (согласно общим положениям ГрК РФ этот срок составляет 2 месяца);
- срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам генеральных планов, ПЗЗ, ППТ и ПМТ не может превышать 1

месяц. Соответствующий срок исчисляется с момента оповещения жителей соответствующего муниципального образования до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний (по общему правилу – от 1 до 3 месяцев);

- подготовка проектов изменений в генеральный план или изменений в ПЗЗ может осуществляться одновременно с разработкой документации по планировке территории. В этом случае проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по всем таким проектам осуществляется одновременно;
- Правительство РФ наделено правом устанавливать случаи и порядок выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, расположенных на двух и более земельных участках, разрешений на ввод в эксплуатацию таких объектов, а также выдачи необходимых для этих целей градостроительных планов земельных участков.

Ряд нововведений также коснулся вопросов предоставления в 2022 году земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в частности:

- Правительство РФ вправе установить особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности, в том числе дополнительно определить случаи предоставления таких земельных участков без проведения торгов и сократить сроки предоставления таких земельных участков, а также определить случаи заключения договора мены земельного участка, находящегося в публичной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, в дополнение к указанным в ЗК РФ;
- в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, уполномоченные органы вправе определить случаи установления в 2022 году льготной арендной платы по договорам аренды указанных земельных участков и размер такой платы. Размер льготной арендной платы не может быть менее одного рубля и устанавливаться на срок более 1 года.
- до 1 марта 2023 года арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе потребовать от арендодателя заключения дополнительного соглашения к договору аренды такого земельного участка, предусматривающего увеличение срока действия данного договора, независимо от оснований его заключения и наличия или отсутствия задолженности по арендной плате при соблюдении определенных в ФЗ № 58 условий. При этом срок, на который увеличивается срок действия договора аренды земельного участка, не может превышать 3 года. Арендодатель обязан заключить соответствующее соглашение без проведения торгов;
- предусмотрено упрощение порядка проведения правовой экспертизы при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении объектов капитального строительства, расположенных в границах зон подтопления и в границах водоохранных зон, а также на период до 1 января 2025 года установлены особенности совершения регистрационных действий в отношении объектов гражданской обороны.

Подзаконные акты Российской Федерации и разъяснения по вопросам их применения

Подзаконные акты РФ

Правительство утвердило перечень
 недружественных иностранных государств

[Распоряжение Правительства РФ от 05.03.2022 №430-р](#)

Правительство РФ утвердило Перечень иностранных государств и территорий, совершающих в отношении Российской Федерации, российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия. В Перечень вошли Австралия, Албания, Андорра, Великобритания (включая о. Джерси (коронное владение Британской короны) и подконтрольные заморские территории - о. Ангилья, Британские Виргинские острова, Гибралтар), государства - члены Европейского союза, Исландия, Канада, Лихтенштейн, Микронезия, Монако, Новая Зеландия, Норвегия, Республика Корея, Сан-Марино, Северная Македония, Сингапур, Соединенные Штаты Америки, Тайвань (Китай), Украина, Черногория, Швейцария, Япония.



Подзаконные акты РФ

Утверждены правила выдачи разрешения на осуществление сделок с иностранными лицами

[Постановление Правительства РФ от 06.03.2022 № 295](#)

Сделки, перечисленные в Правилах выдачи разрешений, можно разделить на две категории. Для первой разрешение понадобится в любом случае, а для второй оно нужно, только если стороной сделки является иностранное лицо, связанное с недружественными государствами.

Так, резидент должен получать разрешения на следующие сделки:

- выдача займа в иностранной валюте нерезиденту РФ;
- зачисление валюты на счета и вклады резидента, открытые в банках и организациях финансового рынка, расположенных за пределами РФ;
- перевод денег с использованием электронных средств платежа, предоставленных иностранными поставщиками платежных услуг.

В случае совершения сделки с иностранными лицами недружественных государств, резидент должен получить разрешение при:

- предоставлении кредитов и займов в рублях иностранным лицам недружественных государств, за исключением случаев законодательного запрета на предоставление кредитов и займов;
- заключении сделки, влекущей за собой возникновение права

собственности на ценные бумаги и недвижимое имущество.

При этом резиденту также необходимо будет получить разрешение для сделки с иностранными лицами, не являющимися лицами недружественных государств, если предметом сделки являются ценные бумаги и недвижимое имущество, приобретенные после 22.02.2022 указанным иностранным лицом у иностранного лица недружественного государства.

Разрешения на сделки выдает Минфин России, в котором создана подкомиссия Правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в РФ. Подкомиссию возглавил Министр финансов Антон Силуанов.

Заявление составляется в свободной форме и адресуется Правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в РФ.

Заявления могут направлять по электронному адресу: rodcom@minfin.gov.ru или по почтовому адресу: 109097, г. Москва, ул. Ильинка, д. 9, а также должны быть сданы нарочно по адресу: г. Москва, Ильинка, д.9, 5 подъезд, комн. 121.

Подзаконные акты РФ

Заявление составляется в свободной форме, однако Правила требуют, чтобы в документе были отражены:

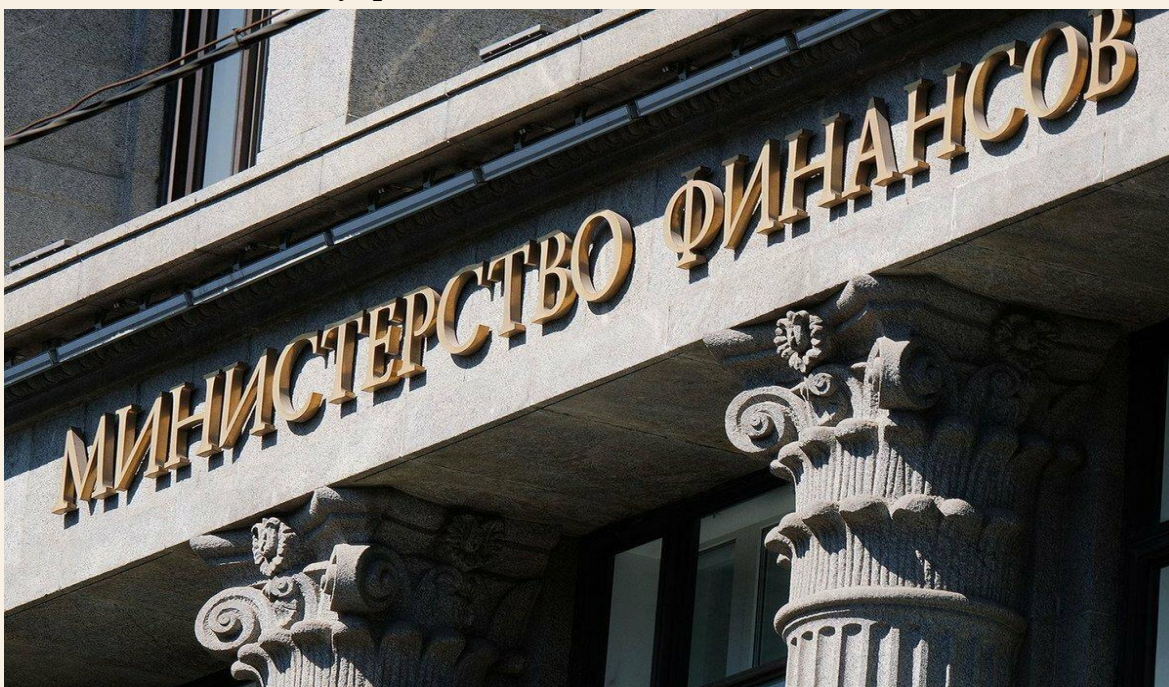
- цель, предмет и содержание сделки;
- существенные условия;
- планируемые сроки действия разрешения;
- количество голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), если сделка связана с приобретением права прямо или косвенно распоряжаться определенным количеством голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал хозяйственного общества).

При обращении в Комиссию вместе с заявлением необходимо также подать ряд документов, подтверждающих факт учреждения заявителя, учредительные

документы (при наличии), бухгалтерский баланс либо сведения о балансовой стоимости активов. Кроме того, необходимо предоставить информацию о выгодоприобретателе.

Необходимо отметить, что в Правилах не установлено критериев, в соответствии с которыми будет решаться вопрос о выдаче разрешения, а также сроков рассмотрения заявления на выдачу разрешения.

Более того, Правилами предусмотрено, что Комиссия самостоятельно устанавливает срок действия разрешения, т.е. Комиссия может выдать как бессрочное разрешение, так и ограничить срок действия такого разрешения. Также Комиссия может одним решением разрешить сделки неопределенному кругу лиц.



Подзаконные акты РФ

Введен временный мораторий на включение новостроек в реестр проблемных, а также установлены особенности финансовых санкций в рамках долевого строительства

[Постановление Правительства РФ от 26.03.2022 № 479](#)

Принятым Постановлением закреплено, что участники долевого строительства до 31.12.2022 не смогут взыскать штрафы с застройщиков за ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве. Так, до указанной даты не будет начисляться неустойка за нарушение сроков передачи квартир застройщиками.

По требованиям об выплате неустойки, которые были предъявлены к застройщикам до вступления в силу Постановления Правительства РФ № 479, также предоставлена отсрочка, выплаты по указанным требованиям должны быть произведены после 31.12.2022.

При этом дольщики также при просрочке платежа по ДДУ до

31.12.2022 не должны будут уплачивать пени.

Также вводится мораторий на включение новостроек в Единый реестр проблемных объектов (ЕРПО). Сейчас в этот список попадают дома, если срок сдачи задерживается на шесть месяцев и более. Застройщик в этом случае не может привлекать средства дольщиков и регистрировать ДДУ.

Согласно Постановлению Правительства РФ № 479 внесение объектов в ЕРПО отложено до 31.12.2022. Контролирующие органы и местные власти в это время не смогут обращаться в суды и Росреестр в целях запрета продаж и регистрации ДДУ.



Подзаконные акты РФ

Введены существенные валютные ограничения, включающие обязательную продажу валютной выручки резидентами

[Указ Президента РФ от 28.02.2022 № 79 «О применении специальных экономических мер в связи с недружественными действиями Соединенных Штатов Америки и примкнувших к ним иностранных государств и международных организаций»](#)

Резиденты – участники ВЭД должны продавать не менее 80 % валютной выручки, зачисленной на их счета на основании внешнеторговых контрактов, заключенных с нерезидентами. Речь идёт о выручке в любой валюте, не только о валютах стран, которые ввели экономические ограничения против РФ.

Продать необходимо, в первую очередь, валюту, полученную на российские счета до подписания Указа, с 01.01.2022, не позднее трех рабочих дней со дня вступления в силу Указа, т.е. до 03.03.2022 включительно.

Валютная выручка, зачисленная начиная с 28.02.2022, должна быть продана не позднее трех рабочих дней со дня зачисления.

Требование применяется в том числе к контрактам, сумма которых ниже порога постановления на учёт в уполномоченном банке.

Правила об обязательной продаже уже действовали в валютном законодательстве до 2007 года. Тогда под них попадали как организации, так и индивидуальные предприниматели. Банк России разъясняет, что новое требование действует и для лиц, занимающихся частной практикой.

Инструкция Банка России от 30.03.2004 № 111-И «Об обязательной продаже части валютной выручки на внутреннем валютном рынке Российской Федерации», которая устанавливает процедуру продажи, не была отменена при отмене обязательной продажи в середине 2000-х годов, она действует и в настоящее время. Банк России подтверждает, что ею и нужно руководствоваться. Однако не нужно будет предоставлять справку, предусмотренную п. 3.4 Инструкции.

Ответственности за неисполнение требований обязательной продажи в настоящее время формально нет. Ранее она была предусмотрена ч. 3 ст. 15.25 КоАП РФ (штраф в размере 75-100% суммы валютной выручки, не проданной в установленном порядке). Однако при совершении с валютной выручкой иных, чем обязательная продажа, операций есть риск применения ответственности по общей норме ч. 1 ст. 15.25 КоАП РФ (осуществление незаконных валютных операций, в том числе операций с нарушением валютного законодательства РФ). Штраф – от 75 до 100% суммы незаконной валютной операции.

Подзаконные акты РФ

Установлен особый порядок осуществления сделок, в том числе сделок с недвижимостью, с иностранными лицами из недружественных государств.

[Указ Президента РФ от 01.03.2022 № 81 «О дополнительных временных мерах экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации»](#)

Указом № 81 установлен разрешительный порядок совершения следующих сделок:

- сделок по предоставлению иностранным лицам из недружественных государств, кредитов и займов (в рублях);
- сделок, влекущих за собой возникновение права собственности на ценные бумаги и недвижимое имущество, осуществляемые (исполняемые) с иностранными лицами из недружественных государств.

Для совершения указанных сделок необходимо получить разрешение Правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в Российской Федерации.

Кроме того, разрешительный порядок вводится в отношении осуществления валютных операций, связанных с предоставлением резидентами в пользу нерезидентов иностранной валюты по договорам займа, а также зачисления резидентами иностранной валюты на счета, находящиеся за пределами РФ.

Нововведения касаются сделок, влекущих за собой возникновение права собственности на недвижимое имущество. сделки купли-продажи,

дарения, мены, ренты в которых одна из сторон является иностранцем из недружественной страны. Также к сделкам, подпадающим под особый порядок можно отнести договоры участия в долевом строительстве, уступки права требования, т.к. такие сделки также в итоге влекут за собой возникновение прав собственности на недвижимость. На сделки найма/аренды особый порядок не распространяется.

Под иностранным лицом, связанным с недружественным государством понимаются иностранные лица (физические и юридические), имеющие в недружественных странах:

- гражданство;
- место регистрации;
- место преимущественного ведения ими хозяйственной деятельности или место преимущественного извлечения ими прибыли, а также лица независимо от места регистрации или ведения ими хозяйственной деятельности, которые находятся под контролем указанных иностранных лиц.

Подзаконные акты РФ

Установлен временный порядок исполнения обязательств перед кредиторами из недружественных иностранных государств

[Указ Президента РФ от 05.03.2022 № 95 «О временном порядке исполнения обязательств перед некоторыми иностранными кредиторами»](#)

Временный порядок исполнения обязательств Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, резидентами обязательств по кредитам, займам, финансовым инструментам перед иностранными кредиторами из недружественных иностранных государств распространяется на обязательства в размере, превышающем 10 млн рублей в календарный месяц, или в размере, превышающем эквивалент этой суммы в иностранной валюте по официальному курсу ЦБ РФ.

В целях исполнения указанных обязательств должник вправе направить в российскую кредитную организацию заявление об открытии на имя иностранного кредитора или иностранной организации, имеющей право в соответствии с ее личным законом осуществлять учет и переход прав на ценные бумаги (иностранного номинального держатель), в отношении которых осуществляется исполнение обязательств, счета типа «С», предназначенного для проведения расчетов по данным обязательствам. В целях исполнения обязательств, связанных с эмиссией ценных бумаг, должник вправе направить такое заявление центральному депозитарию. Счет типа «С» ведется в рублях.

Обязательства считаются исполненными надлежащим образом, если:

- они исполнены в рублях в сумме, эквивалентной стоимости обязательств в иностранной валюте;
- они исполнены перед резидентами, ценные бумаги которых учитываются на счетах депо в российских депозитариях, путем перечисления должником на счет кредитора средств в рублях в сумме, эквивалентной стоимости обязательств в иностранной валюте (без перечисления средств на счет типа «С»);
- они исполнены перед иностранным номинальным держателем путем перечисления должником на счет типа «С» иностранного номинального держателя, открытый в российском депозитарии, средств в рублях в сумме, эквивалентной стоимости обязательств в иностранной валюте.

ЦБ РФ и Минфин РФ вправе определять иной порядок исполнения должниками обязательств перед кредиторами из недружественных иностранных государств.

Подзаконные акты РФ

Президент расширил полномочия Центрального Банка РФ и уточнил меры в сфере валютного регулирования

[Указ Президента РФ от 18.03.2022 № 126 «О дополнительных временных мерах экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации в сфере валютного регулирования»](#)

Приняты дополнительные меры в валютным вкладам юрлиц- резидентов в подсанкционных банках могут исполняться в дополнение к мерам, предусмотренным указами Президента РФ от 28.02.2022 № 79, от 01.03.2022 № 81, от 05.03.2022 № 95. Указ вступил в силу 18.03.2022.

Предусмотрен запрет на осуществление до 31.12.2022 без получения разрешений ЦБ РФ операций:

- по оплате резидентом доли, вклада, пая в имуществе (уставном или складочном капитале, паевом фонде кооператива) юрлица – нерезидента;
- по взносу резидентом нерезиденту в рамках выполнения договора простого товарищества с инвестированием в форме капвложений (договора о совместной деятельности).

До 01.09.2022 обязательства по



Подзаконные акты РФ

Минстрой ввел временный мораторий на выдачу отрицательных заключений экспертизы проектной документации

[Приказ ФАУ «Главгосэкспертиза России» от 11.03.2022 № 46](#)

Утвержден временный порядок проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

Временный порядок был разработан в связи с введением моратория на выдачу отрицательных заключений экспертизы проектной документации и инженерных изысканий в соответствии с решением Заместителя Председателя Правительства РФ.

В соответствии с временным порядком, в случае выявления экспертами критичных замечаний к проектной документации и (или) результатам инженерных изысканий (устранение которых требует

существенных временных или финансовых затрат) в ходе установочных совещаний с заявителем утверждается дорожная карта по их устранению.

При невозможности устранения критичных замечаний договор на оказание услуг по государственной экспертизе, заключенный с ФАУ «Главгосэкспертиза России», подлежит досрочному расторжению. При этом временным порядком установлен закрытый перечень обстоятельств, которые не являются основанием для досрочного расторжения договора и не выдаются в качестве сводных замечаний заявителю.



Подзаконные акты РФ

Банк России опубликовал разъяснения о применении отдельных положений Указов Президента РФ о специальных экономических мерах

[Официальное разъяснение Банка России от 18.03.2022 № 2-ОР](#)

ЦБ РФ предоставил разъяснения по следующим вопросам применения Указов Президента РФ №№ 79, 81, 95:

- при определении лиц, являющихся резидентами, необходимо руководствоваться определением понятия «резидент», содержащемся в статье 1 Федерального закона от 10.12.2003 № 173-ФЗ, при этом резидент-гражданин РФ, имеющий также иное гражданство, рассматривается только как резидент-гражданин РФ.
- для целей п. 1 Указа № 81 и п. 12 Указа № 95 лицо находится под контролем лиц иностранных государств, совершающих недружественные действия, при наличии одного из признаков, указанных в ст. 5 Федерального закона от 29.04.2008 № 57-ФЗ.
- ограничения, установленные Указом № 81, не распространяются на сделки (операции), влекущие за собой возникновение права собственности на недвижимое имущество и ценные бумаги, если:
 - ценные бумаги хранятся у иностранного депозитария, иной организации финансового рынка, расположенной за

пределами РФ, предполагающих (осуществляющих) учет прав и хранение ценных бумаг за пределами РФ;

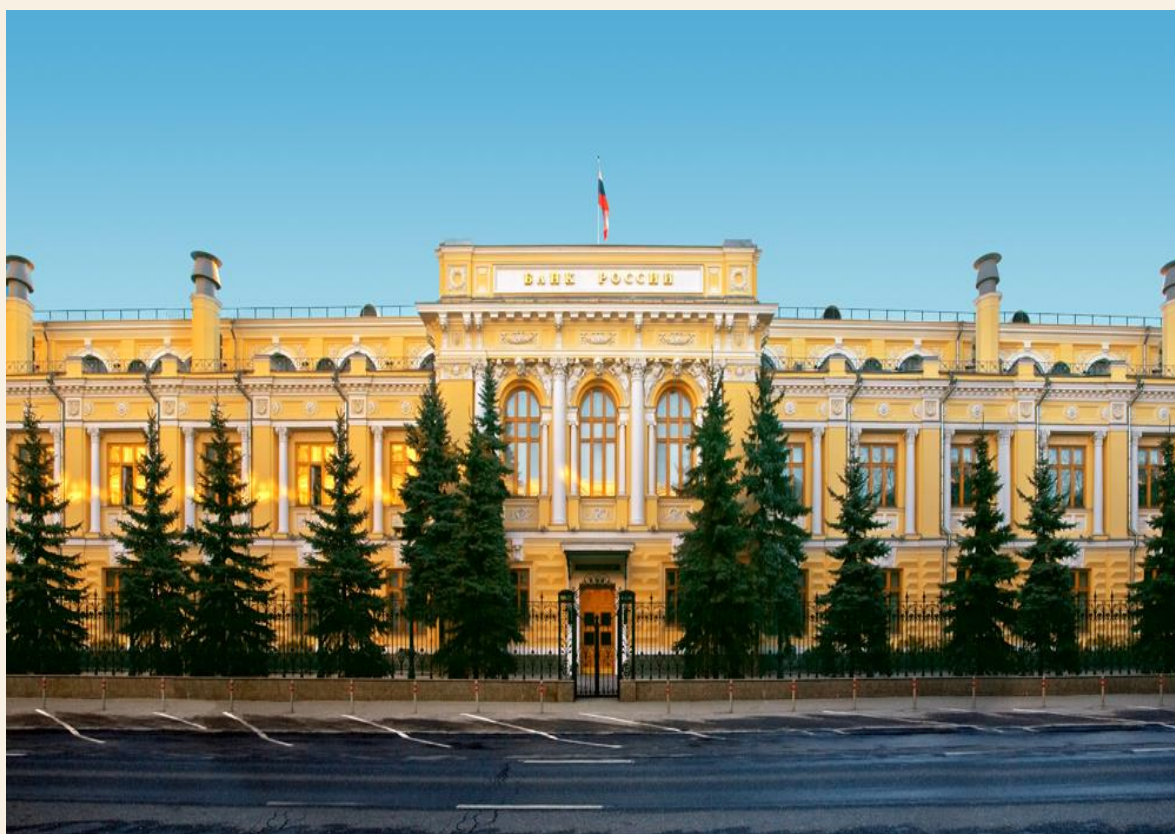
- объекты недвижимости (в т.ч. строящиеся объекты недвижимости) находятся за пределами РФ;
- расчеты по сделкам с такими ценными бумагами и объектами недвижимости осуществляются по счетам (вкладам), открытым резидентам в иностранном банке, иной организации финансового рынка, расположенной за пределами РФ, информация о которых раскрыта налоговым органам РФ.

Получение разрешения не требуется для совершения нижеперечисленных сделок (операций) с участием лиц иностранных государств, совершающих недружественные действия, при условии что такие сделки (операции) не сопровождаются переводом денежных средств либо переходом прав на денежные средства и соблюдаются ограничения, установленные Указом № 95.

Подзаконные акты РФ

Так, разрешение не потребуется для:

- операций, совершаемых при конвертации депозитарных расписок на акции российского эмитента в акции российского эмитента, если соответствующие акции будут зачислены на счет депо владельца указанных депозитарных расписок;
- операций, связанных с передачей ценных бумаг лицом иностранных государств, совершающих недружественные действия, которое владело указанными ценными бумагами и осуществляло все связанные с этим действия в интересах лица, которому данные ценные бумаги передаются;
- операций по переводу ценных бумаг (без перехода прав на них);
- операций, совершаемых помимо воли лица, осуществляющего права на ценные бумаги;
- операций по списанию ценных бумаг со счета депо номинального держателя и их зачислению на другой счет депо номинального держателя.



Подзаконные акты РФ

Росреестр разъяснил порядок регистрации сделок с недвижимостью для лиц из недружественных стран

[Официальный сайт Росреестра](#)

Росреестром указано, что им не предъявляются требования по наличию в договорах купли-продажи формулировки относительно иностранных лиц. Стороны самостоятельно составляют договор купли-продажи и свободны в определении его условий (за исключением существенных условий сделки, предусмотренных действующим законодательством).

Росреестр как орган регистрации прав при определении правомочий граждан Российской Федерации руководствуется положениями Федерального закона № 62-ФЗ «О гражданстве Российской Федерации», согласно которому гражданин Российской Федерации, имеющий также иное гражданство, рассматривается Российской Федерацией только как гражданин Российской Федерации, если иное не предусмотрено международным договором Российской Федерации или федеральным законом.

Таким образом, для регистрации прав при осуществлении сделок с недвижимостью в Росреестре юридически значимым является наличие гражданства Российской Федерации.

Росреестр дополнительно сообщил, что в случае обязательности получения предварительного разрешения подкомиссии Правительственной комиссии на осуществление сделки такое разрешение предоставляется в составе пакета документов, подаваемых в Росреестр.

Государственный регистратор прав проводит правовую экспертизу и принимает решение об осуществлении регистрационных действий в установленные сроки.

При этом Росреестр отметил, что согласно решению подкомиссии Правительственной комиссии физические лица, связанные с недружественными государствами, могут совершать сделки купли-продажи недвижимости с резидентами, в связи с чем в данных случаях участники сделки могут сразу обратиться с пакетом документов на регистрацию в Росреестр без предоставления дополнительных разрешений на совершение сделки

Правовые акты Москвы

Правовые акты Москвы

Правительством Москвы приняты меры поддержки застройщиков, арендаторов земельных участков и помещений в условиях санкций

[Постановление Правительства Москвы от 22.03.2022 № 407-ПП](#)

Правительством Москвы утверждены следующие меры поддержки для застройщиков и арендаторов городского имущества:

- применение в 2022 году ставки 9,5% годовых вместо действующей ключевой ставки при расчете арендной платы за земельные участки (далее – ЗУ) при условии соблюдения арендатором сроков её оплаты;
- сохранение размера арендной платы прошлого года по договорам аренды ЗУ, предоставленных для реализации масштабных инвестиционных проектов (далее – МАИП) и для завершения строительства объектов незавершенного строительства;
- отсрочка арендной платы за пользование нежилыми помещениями г. Москвы за 2 квартал 2022 года до конца года по обращению арендаторов;
- беспроцентная отсрочка арендной платы за 2 квартал 2022 года на 6 месяцев по договорам аренды ЗУ для строительства социальных объектов, для МАИП по обращению арендаторов;
- отсрочка внесения платы за изменение ВРИ за 2 квартал 2022 года на 6 месяцев по обращению собственников;
- запрет увеличения в 2022 году ставок арендной платы по договорам аренды ЗУ и объектам нежилого фонда;
- арендная плата по договорам аренды для проектирования и строительства промышленно-производственных объектов устанавливается в размере 1 руб/год;
- применение в 2022 году ставки 9,5% при рассрочке платы за изменение ВРИ земельных участков, если не допущено просрочек её оплаты;
- отсрочка предоставления банковской гарантии при рассрочке платы за изменение ВРИ на 6 месяцев;
- льготные условия заключения и изменения соглашений об участии в инвестпроектах по созданию мест приложения труда.

Правовые акты Москвы

В 2022 году градостроительная документация в Москве будет утверждаться без публичных слушаний

Постановление Правительства Москвы от 22.03.2022 № 438-ПП (до настоящего момента не опубликовано)

В 2022 году в Москве не будут проводиться публичные слушания/общественные обсуждения по вопросам утверждения Генплана, правил землепользования и застройки, проектов планировки территории и проектов межевания территории, а также внесения изменений в указанные документы. Назначенные к проведению публичные слушания/общественные обсуждения также подлежат отмене.

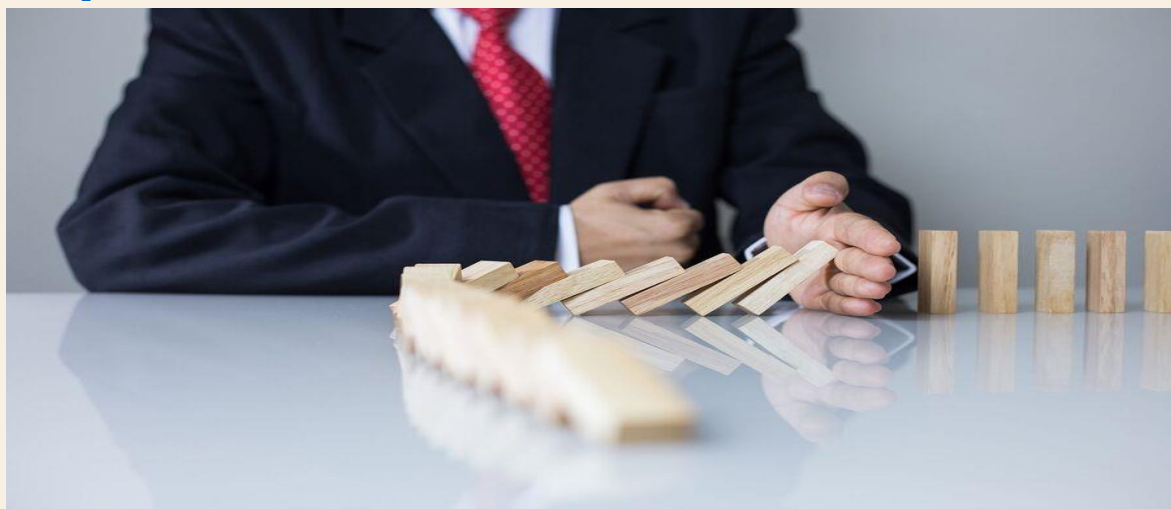
Иные меры поддержки, принятые Правительством Москвы

Помимо описанных выше, Правительством Москвы приняты следующие акты, касающиеся мер поддержки:

- 1) Предоставление грантов в сфере общественного питания ([Постановление Правительства Москвы от 16.03.2022 № 395-ПП](#));
- 2) Представление грантов участникам инновационного кластера ([Постановление Правительства Москвы от](#)

[15.03.2022 № 358-ПП](#));

- 3) Возможность устанавливать авансовые платежи в размере до 70% по госконтрактам, заключаемым в связи со строительством ([Постановление Правительства Москвы от 15.03.2022 № 356-ПП](#)).



ProLegals

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>