

Бюллетень ProLegals
«Недвижимость. Земля.
Строительство»
Ноябрь 2021



Оглавление

| | |
|---------------------------------------|----|
| Вступительное слово | 3 |
| Деловые новости рынков | 5 |
| Законотворчество | 10 |
| Подзаконные акты Российской Федерации | 14 |
| Правовые акты Москвы | 16 |
| Руководящая практика судов | 18 |
| Информация о ProLegals Group | 21 |

Картина на обложке:

Каспар Давид Фридрих «Утро» (1821)

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 ноябрь 2021 года.

По традиции мы обобщили для Вас деловые новости рынка недвижимости, последние законопроекты, разъяснения федеральных и московских органов власти по вопросам применения профильных нормативных актов, а также важнейшие правовые позиции руководящей 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

Объем инвестиций в недвижимость мира достиг рекорда

Источник: [РИА Новости](#)

Объем инвестиционных сделок на мировом рынке недвижимости за девять месяцев 2021 года достиг рекордных 757 миллиардов долларов, увеличившись в 1,5 раза по сравнению с аналогичным показателем за 2020 год.

В третьем квартале этот показатель увеличился на 77 %, до 292 миллиардов долларов.

В Европе в прошедшем квартале инвестиции в недвижимость региона составили более 68 миллиардов евро, что на 26 % выше уровня аналогичного периода 2020 года, а в целом за три квартала достигли 191 миллиарда евро, увеличившись на 21 % год к году.

ЦБ спрогнозировал обвал спроса на ипотеку и новостройки после 2025 года

Источник: [РБК](#)

По оценке ЦБ, сделанный в конце первого полугодия 2021 года прогноз по спросу на жилищные кредиты сейчас требует корректировки в сторону понижения. Актуальный ипотечный спрос может быть исчерпан к 2025 году, а в 2026–2030 годах он будет пополняться крайне медленно,

прогнозируют в ЦБ. Отмечается, что активное стимулирование спроса на ипотеку в ближайшие годы может привести к резкому падению спроса в 2026–2030 годах — и это негативно скажется на рынке жилья и строительном секторе.



Деловые новости рынков

«Самолет» построит 800 000 кв. м малоэтажного жилья в подмосковном Дмитрове

Источник: [Ведомости](#)

«Самолет» построит в подмосковном Дмитрове несколько поселков общей площадью 800 000 кв. м, сообщила вчера компания. Проект будет реализован на территории общей площадью 981 га, он предусматривает шесть очередей. Закончить их полностью планируется к 2036 г. Инвестиции в него составят 64 млрд

руб. Кластер будет включать в себя также 30 000 кв. м инфраструктуры, в том числе медицинский центр, спортивные зоны, теплицы, конюшню и коммерческую недвижимость.

Поселок в Дмитрове станет первым проектом девелопера в сегменте загородной недвижимости.

Банк «Траст» продал Ozon склады в новой Москве за 2,3 млрд рублей

Источник: [РИА Новости](#)

Банк непрофильных активов «Траст» продал структуре маркетплейса Ozon – ООО «Интернет решения» многофункциональный комплекс «Саларьево» в новой Москве за 2,3 миллиарда рублей. На территории складского комплекса расположено

офисное здание площадью 8,7 тысячи квадратных метров, а также склады площадью 21,9 тысячи квадратных метров. Начальная цена лота составляла 1,8 миллиарда рублей.

В Москве появится единая консультационная площадка для застройщиков

Источник: [РИА Новости](#)

В Москве появится единая консультационная площадка для застройщиков, сообщил на пресс-конференции в МИА «Россия сегодня» руководитель департамента градостроительной политики столицы Сергей Лёвкин. По его

словам, площадка станет одним из компонентов целой экосистемы, объединяющей электронные взаимодействия органов власти с застройщиками – госуслуги, онлайн-сервисы, доступ к градостроительным данным.

Деловые новости рынков

В Москве может появиться первый дом под люксовым итальянским брендом Loro Piana

Источник: [Ведомости](#)

У специализирующейся на элитной недвижимости девелоперской компании Vos'nod может появиться еще один проект в партнерстве с люксовым брендом. Компания приобрела права на участок в 0,1 га и стоящее на нем здание общей площадью 2000 кв. м рядом с усадьбой графов Брюсов в Брюсовом переулке в центре Москвы.

Краснодарский девелопер может построить коттеджный поселок в Домодедове

Источник: [Коммерсантъ](#)

В подмосковном Домодедове, на землях, принадлежавших казахстанскому БТА-банку, может появиться коттеджный поселок стоимостью 17,5 млрд руб. Более 200 га выкупил краснодарский девелопер «Инсити».

Sezar Group хочет возвести апартаментный комплекс на территории МГУ

Источник: [Ведомости](#)

Девелопер Sezar Group может построить на территории Московского государственного университета апартаментный комплекс. Подконтрольному застройщику ООО «Крафтстроймонтаж» стало известно, что оно стало владельцем участка общей площадью 1,21 га на проспекте Вернадского на западе Москвы. Новый участок «Крафтстроймонтажа» относится к территориям, закрепленным за МГУ, и находится рядом с будущей научно-технической долиной университета (ИНТЦ «Воробьевы горы»).



Деловые новости рынков

Девелопер Glorax может выкупить российский бизнес холдинга YIT

Источник: [Ведомости](#)

Glorax договаривается с финским строительным холдингом YIT о покупке его российского бизнеса. По словам источников «Ведомостей», компания уже начала due diligence активов YIT, эту процедуру планируется завершить до конца года. Речь идет о приобретении всех проектов финского холдинга в разных регионах России,

их продаваемая площадь – примерно 500 тысяч квадратных метров.

Во второй половине ноября стало известно, что совет директоров YIT решил пересмотреть стратегические возможности компании в отношении ее операций в России. YIT рассматривает альтернативные пути, в том числе потенциальную продажу бизнеса.

«Дом.РФ» намерен реализовать еще десять проектов КРТ в России

Источник: [РИА Новости](#)

«Дом.РФ» направил на рассмотрение правительственной комиссии еще десять проектов комплексного развития территории (КРТ) общим

градостроительным потенциалом более 2,4 миллиона квадратных метров в восьми регионах России.

Крупный бизнес-парк могут построить у торговца «Авиапарк» в Москве

Источник: [Коммерсантъ](#)

Владельцы самого большого в столице торговца «Авиапарк» решили построить рядом с ним новый бизнес-центр на 150 тыс. кв. м стоимостью 20 млрд руб. сейчас разрабатывается концепция будущего проекта. В Москомстройинвесте уточнили, что градостроительно-земельная комиссия пока не

выносила решений по застройке этой территории.

Эксперты по недвижимости оценивают инвестиции в проект в 18-20 миллиардов рублей. Выручка от продажи готового объекта может составить 27–30 миллиардов рублей.

Деловые новости рынков

Рынок элитной аренды в России пошел на спад

Источник: [РИА Новости](#)

Рынок элитной аренды в России впервые с начала текущего года пошел на спад, что обусловлено сезонным фактором и ужесточением ограничительных мер из-за пандемии COVID-19. С начала года спрос упал на 5 %.

Кроме того, произошло снижение арендных ставок как в предложении, так и в спросе. Средний бюджет предложения ниже показателя прошлого месяца на 5,8 тысячи рублей и составляет 370 тысяч рублей за объект в месяц.

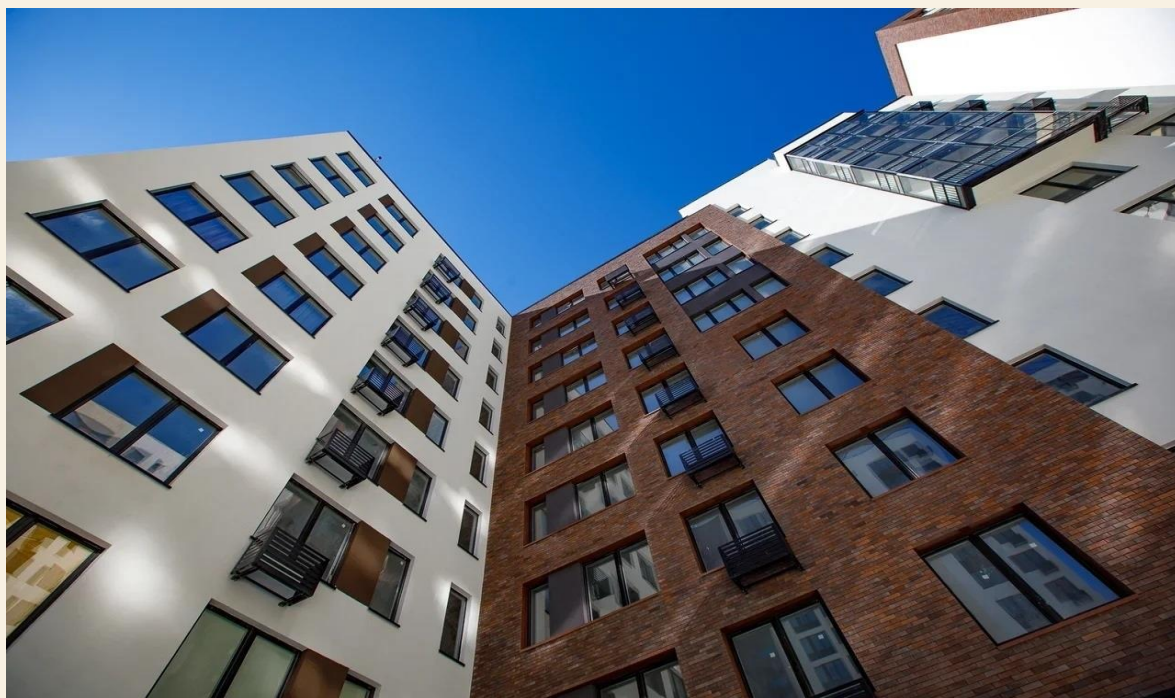
«А101» открывает продажи в последнем доме в «Испанских кварталах»

Источник: [РИА Новости](#)

Девелопер «А101» объявил о начале продаж в последнем доме в «Испанских кварталах» в новой Москве.

Ранее девелопер получил разрешение на строительство дома номер 8,

состоящего из двух корпусов комфорт-класса высотой от 6 до 15 этажей. Всего в них 454 квартиры - от студий в 20 квадратных метров до четырехкомнатных квартир площадью до 100 квадратных метров.



Законотворчество

Законотворчество

В Государственную Думу РФ внесен законопроект о создании публично-правовой компании «Роскадастр»

[Проект Федерального закона № 20316-8](#)

Законопроектом предлагается создать единое предприятие полного цикла, оптимизировать организационную структуру и принципы функционирования подведомственных учреждений Росреестра – ФГБУ «ФКП Росреестра» и ФГБУ «Центр геодезии, картографии и инфраструктуры пространственных данных» – и акционерных обществ «Роскартография» и «Ростехинвентаризации – БТИ», функции которых зачастую дублируются.

Планируется, что «Роскадастр» займется в том числе внесением в ЕГРН сведений о границах, геодезическими и картографическими работами, созданием государственных топографических карт и топографических планов, а также научной и исследовательской деятельностью. Кроме того, компания станет оператором информационных систем Росреестра. Предполагается, что создание Роскадастра позволит предоставлять больше услуг в электронном виде и сократит сроки их оказания.

Льготу при аренде земли за достройку домов обманутых дольщиков предложили продлить

[Проект Федерального закона № 22632-8](#)

В Государственную думу Российской Федерации внесен законопроект с предложением продлить правило предоставления без торгов в аренду земли инвесторам, достраивающим для обманутых дольщиков долгострой.

Отмечается, что данный механизм применялся в нескольких регионах и является эффективным, поскольку позволяет завершить строительство проблемного объекта, исполнить обязательства застройщика перед гражданами и компенсировать затраты юридического лица на

завершение строительства проблемного объекта без финансирования из государственного бюджета.

Однако действующее законодательство предусматривает, что пп. 3.1 п.2 ст. 39.6 ЗК РФ не применяется с 1 января 2022. С связи с этим предлагается продлить данное правило до 1 января 2024 года с учетом того, в регионах полное восстановление прав граждан - участников долевого строительства планируется завершить в 2023 году.

Законотворчество

Правительство внесло законопроект о поправках в закон о геодезии, картографии и пространственных данных

[Проект Федерального закона № 19881-8](#)

Подготовленный проект направлен на совершенствование регулирования отношений, возникающих при осуществлении геодезической и картографической деятельности, в том числе с использованием отечественных геоинформационных технологий, программных и технических средств и систем.

Законопроектом предусмотрено возложение обязанности на юридические лица, организующие геодезические и картографические работы и использующие результаты таких работ, направлять в федеральный фонд пространственных данных сведения о в отношении пространственных данных и материалов, полученных в

результате выполнения организованных ими геодезических и картографических работ.

По действующему законодательству коммерческие компании, организующие геодезические и картографические работы, не обязаны направлять сведения о собранных геоданных в федеральный фонд пространственных данных, но могут это сделать на свое усмотрение. Минцифры предложило обязать бизнес выполнять данную процедуру.

В связи с необходимостью разработки и принятия подзаконных нормативных правовых актов срок вступления законопроекта в силу установлен 1 марта 2023 года.



Минстрой России предлагает разрешить использование иностранных стандартов для проектирования и строительства

[Проект Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»](#)

Минстроем России разработан проект поправок в Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Соответствующий документ опубликован на федеральном портале проектов нормативно-правовых актов. На данный момент законопроект проходит стадию общественных обсуждений.

Согласно законопроекту, безопасность зданий и сооружений может обеспечиваться соблюдением требований иностранных документов по стандартизации в случае неприменения документов, которые согласно ФЗ № 384 подлежат применению на добровольной основе.

Условием для применения иностранных стандартов является их обоснование хотя бы одним из способов, предусмотренных ч. 6 ст. 15 ФЗ № 384.

Согласно комментариям разработчиков законопроекта, предлагаемые изменения позволят использовать зарубежные технологии, международные строительные кодексы, нормы проектирования, в том числе Еврокоды (европейские технические

стандарты для проектирования зданий и сооружений), что, в свою очередь, позволит оперативно внедрять инновационные, энергоэффективные и экологичные технологии и стандарты в строительстве.

Дополнительно, по мнению авторов законопроекта, текущее регулирование специальных технических условий (СТУ) допускает их подготовку в непредусмотренных законом случаях, что влечет удорожание строительства.

Чтобы устранить этот недостаток, законопроектом предлагается уточнить порядок разработки и утверждения СТУ – так, порядок разработки и утверждения СТУ должен быть утвержден Правительством РФ, а утверждение СТУ, содержащих требования безопасности, должно осуществляться Минстроем России. Согласно законопроекту, требования, содержащиеся в СТУ, могут быть включены в своды правил, применение которых обеспечивает соответствие требованиям ФЗ № 384.

Подзаконные акты Российской Федерации и разъяснения по вопросам их применения

Подзаконные акты РФ

Правительство установило случаи, когда федеральный строительный надзор проводить не будут

[Постановление Правительства РФ от 16.11.2021 № 1950](#)

С 25 ноября под федеральный строительный надзор не подпадет создание или реконструкция региональной межмуниципальной автодороги общего пользования. Речь идет о случаях, когда совпадут такие обстоятельства:

- объект расположен в пределах нескольких субъектов РФ (при этом реконструкция может проходить только в одном регионе);

- госэкспертизу проектной документации провел региональный орган исполнительной власти или подведомственное ему бюджетное либо автономное госучреждение;
- извещение о начале работ направили не раньше 26 ноября.

Эти случаи станут исключением из общего правила ГрК РФ о проведении федерального строительного надзора. Вместо него организуют региональный.

Утверждены показатели средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам РФ на IV квартал 2021 года

[Приказ Минстроя России от 28.09.2021 № 699/пр](#)

Показатели подлежат применению для расчета размеров социальных выплат для всех категорий граждан, которым указанные социальные выплаты предоставляются на приобретение или строительство жилых помещений за счет средств федерального бюджета.



Правовые акты Москвы

Правовые акты Москвы

Утверждена новая кадастровая оценка недвижимости в Москве

[Распоряжение Департамента городского имущества г. Москвы от 15.11.2021 № 51520](#)

В Москве проведена государственная кадастровая оценка в отношении семи миллионов объектов недвижимости, в том числе более 342 тысяч земельных участков. Это позволит сформировать новую базу для расчета налога на имущество и земельного налога, а также платежей за городскую недвижимость, которая будет действовать в столице с 1 января 2022 года.

Предварительный расчет кадастровой стоимости объектов был опубликован 20 сентября 2021 года на сайтах ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» и Росреестра. До 4 ноября 2021 года все заинтересованные лица могли

ознакомиться с ним и высказать свои замечания.

Если заинтересованные лица не успели направить замечания к проекту отчета, то они вправе подать в ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» заявление об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, в течение пяти лет со дня внесения сведений в ЕГРН. Сделать это можно, в том числе, с помощью электронного сервиса «Исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости» на mos.ru.





Руководящая практика судов

КС РФ уточнил правила и условия сноса объектов, находящихся в охранной зоне газопровода

[Постановление Конституционного Суда РФ № 48-П от 11.11.2021](#)

Заявитель оспаривал конституционность п. 6 ч. 4 ст. 392 ГПК РФ, п. 1 ст. 222 ГК РФ, ст. 32 Закона о газоснабжении. По мнению Заявителя, указанные положения не позволяют пересмотреть по новым обстоятельствам (в связи с изменением федеральным законом оснований для признания строения самовольной постройкой) решения судов о сносе спорных объектов, которые были приняты без исследования вопроса о добросовестности владельцев такой недвижимости. Тем самым хозяева спорных построек лишаются права на судебную защиту, а также возможности возмещения убытков.

Так, 2017 году суды признали постройки, принадлежащие Заявителю на праве собственности, самовольными и подлежащими сносу за счет собственника без какой-либо компенсации в связи с нахождением построек в границах охранной зоны газораспределительной станции и зоне минимально допустимых расстояний до объектов систем газоснабжения.

Судами было указано, что постройки возведены без согласования с организацией, эксплуатирующей объект системы газоснабжения, создают угрозу жизни и здоровью граждан, их имуществу, при этом доводы Заявителя о том, что он не

знал об имеющихся ограничениях в использовании его земельного участка, были оставлены без внимания.

В августе 2018 года Федеральным законом от 03.08.2018 № 339-ФЗ п. 1 ст. 222 ГК РФ изложен в новой редакции, согласно которой не является самовольной постройка, возведенная с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии таких ограничений в отношении его участка.

Заявитель обратился в суд с требованием пересмотреть ранее принятые судебные акты по новым основаниям в соответствии с п. 6 ч. 4 ст. 392 ГПК РФ. Однако в пересмотре было отказано в связи с тем, что, по мнению судов, основанием для сноса построек Заявителя явились нарушения требований Закона о газоснабжении и других нормативных актов в сфере охраны объектов газоснабжения, а не исключительно ст. 222 ГК РФ.

Конституционный Суд подчеркнул взаимосвязь добросовестности с разумной осмотрительностью участников гражданского оборота и указал следующее.

КС РФ уточнил правила и условия сноса объектов, находящихся в охранной зоне газопровода

[Постановление Конституционного Суда РФ № 48-П от 11.11.2021](#)

Добросовестный правообладатель земельного участка как лицо, действующее с надлежащей заботливостью о собственных интересах, не станет возводить постройки в зоне действия ограничений, если они очевидны.

Сторона, настаивающая на самовольном характере постройки, имеет возможность представить суду доказательства того, что лицо, ее осуществившее, знало или могло знать об ограничениях, связанных с необходимостью соблюдения минимальных расстояний до магистрального или промышленного газопровода, несмотря на отсутствие о том информации в реестре.

С учетом потенциальной опасности производственных объектов, для защищенности которых вводятся ограничения в использовании земельных участков, в некоторых случаях может возникнуть необходимость сноса объектов недвижимости независимо от добросовестности их владельца.

При этом такой снос не является санкцией и не может осуществляться за счет данного лица, а баланс частного и публичного интереса достигается правовым регулированием, обеспечивающим полное возмещение собственнику земельного участка убытков, вызванных сносом добросовестно

возведенного им строения.

Принимая во внимание общую природу ограничений и направленность гражданского законодательства на защиту лица, добросовестно возведшего постройки, Конституционный Суд РФ пришел к выводу, что если вступившим в законную силу, но не исполненным судебным актом, принятым с учетом положений ранее действовавшего законодательства, были удовлетворены требования о сносе, и признано, что лицо не знало и не могло знать об установленных ограничениях, либо данный вопрос не являлся предметом исследования, то такой судебный акт должен быть пересмотрен по новым обстоятельствам.

При новом рассмотрении дела судами может быть установлена как недобросовестность, так и добросовестность лица, возведшего постройку.

В последнем случае суд вправе определить, возможно ли ее сохранение, а при невозможности такового – разрешить вопрос о ее сносе при условии предварительного полного возмещения собственнику причиненных убытков.

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>