

Бюллетень ProLegals  
«Недвижимость. Земля.  
Строительство»  
Октябрь 2021

# Оглавление

---

Вступительное слово	3
Деловые новости рынков	5
Законотворчество	11
Законодательство	14
Подзаконные акты Российской Федерации	17
Правовые акты Москвы	19
Руководящая практика судов	22
Текущая практика судов	24
Информация о ProLegals Group	25

Картина на обложке:

Сухов В.В. «Начало октября» (1989) URL: [https://aria-art.ru/0/V/"Vasilij%20Suhov.%20Zhivopis"/1.html](https://aria-art.ru/0/V/)

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 октябрь 2021 года.

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

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

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

## Деловые новости рынков

---

## Деловые новости рынков

### Объем инвестиций в коммерческую недвижимость России достиг исторического рекорда

Источник: [РИА Новости](#)

Объем инвестиций в недвижимость России за девять месяцев 2021 года вырос, по предварительным данным, в сравнении с январем-сентябром прошлого года на 37% - до 265 миллиардов рублей, что является максимальным значением за всю историю рынка, сообщили в консалтинговой компании CBRE. По оценке компании, объем инвестиций по итогам 2021 года может составить порядка 350–390 миллиардов рублей

### В Росреестре сообщили о рекордном числе сделок в новостройках Москвы

Источник: [РБК](#)

В Москве впервые превышен порог в 100 тыс. сделок в новостройках за девять месяцев. Это абсолютный рекорд за все время ведения статистики. Всего в январе — сентябре 2021 года зарегистрировало 100,5 тыс. сделок в новостройках. Это на 42% больше аналогичного периода 2020 года (70,6 тыс.) и на 24% больше показателя первых трех кварталов 2019 года (80,8 тыс.).



## Деловые новости рынков

### «Самолет» внедрил единую цифровую платформу девелоперского цикла

Источник: [РИА Новости](#)

Группа «Самолет» внедрила цифровую систему планирования и контроля девелоперского цикла S.Center, за счет которой уже в 2021 году намерена сэкономить 350 миллионов рублей.

S.Center - собственная разработка компании. В ней находится вся проектная информация: документация, события со сроками

исполнения, ответственными лицами и объемами задач, информация о проектных командах. Система собирает аналитику по каждому проекту с детализацией до отдельного события или участника проекта и позволяет спланировать весь девелоперский процесс - от приобретения площадки до выдачи ключей новоселам.

### В России появился первый ЗПИФ для вложений в зарубежную недвижимость

Источник: [РИА Новости](#)

«Сбер управление активами» запустил первый в России закрытый паевой инвестиционный фонд (ЗПИФ) для вложений в зарубежную коммерческую недвижимость. Инвестиционные паи комбинированного ЗПИФ «Зарубежный рентный бизнес» предназначены для квалифицированных инвесторов.

Фонд инвестирует средства в недвижимость Великобритании, и уже владеет тремя офисными центрами в разных городах: Eldon Court в Рединге, Endsleigh Business Park в Челтнеме и The Malt House в Манчестере.

Инвестиционный горизонт фонда составляет 10 лет.

### Ввод жилья в России за три квартала вырос на треть

Источник: [РИА Новости](#)

Ввод жилья в России в январе-сентябре 2021 года составил 62,7 миллиона квадратных метров, что

более чем на 30% больше, чем за аналогичный период прошлого года.

## Деловые новости рынков

PNK Group построит для «Гала-центра» логопарк на 72 000 кв. м

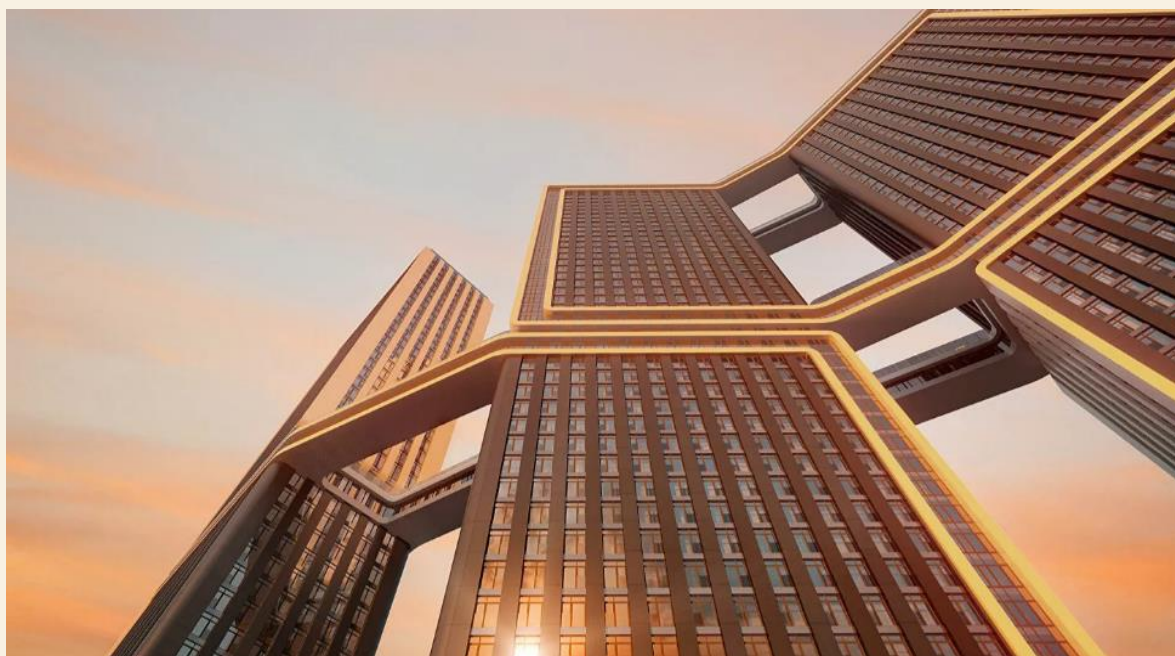
Источник: [Ведомости](#)

Девелопер складов PNK Group построит для холдинга «Гала-центр» логистический комплекс на 72 000 кв. м на территории индустриального парка «PNK парк Белый раст», расположенного на Рогачевском шоссе на севере Москвы

На западе Москвы построят футуристические небоскребы с воздушным парком

Источник: [РИА Новости](#)

«Донстрой» построит в Раменках на западе Москвы футуристический комплекс небоскребов с воздушным парком и скай-мостами. Создателем проекта высоток стал архитектор Филипп Никандров, спроектировавший башню «Эволюция» в «Москва-Сити» и «Лахта Центр» в Санкт-Петербурге. по задумке архитектора небоскребы будут объединять мосты на уровне 26-28 этажей. Кроме того, там появится воздушный парк на высоте 172 метров. Высотки станут новым кварталом жилого комплекса «Событие».



## Деловые новости рынков

### МИЦ построит крупный жилой квартал на бывшей территории Марьинской птицефабрики

Источник: [Ведомости](#)

Группа МИЦ приобрела участок 405 000 кв. м., Из них 297 500 кв. м общей площадью 34,7 га в д. Середнево в новой Москве. составит жилье, остальное – объекты инфраструктуры и коммерческая

В Середневе МИЦ планирует построить крупный квартал почти на недвижимость. Инвестиции в этот проект он оценивает в 32,9 млрд руб.

### ПИК вместе с «Красным Октябрем» застроит часть бывших складов в Москве

Источник: [Коммерсантъ](#)

Кондитерский холдинг «Красный Октябрь» нашел партнера для застройки части своих бывших складов в Москве. куда внесла два участка стоимостью более 2 млрд руб. в московских районах Текстильщики и Москворечье-Сабурово. Сейчас эта

Компания создала с ГК ПИК Сергея Гордеева совместное предприятие, недвижимость может использоваться под складские помещения «Красного Октября».

### «А101» запустила программу трейд-ин для коммерческой недвижимости

Источник: [РИА Новости](#)

Компания «А101» запустила программу трейд-ин для коммерческой недвижимости, по которой можно купить коммерческое помещение в любом из актуальных проектов девелопера, сдав в зачет квартиру в любом городе России.



## Деловые новости рынков

### Банк «Траст» продает 1 гектар земли на Варшавском шоссе в Москве

Источник: [РИА Новости](#)

Банк непрофильных активов «Траст» на участке находится недостроенный на открытом аукционе продает комплекс апартаментов со земельный участок площадью 1 гектар вблизи Третьего транспортного кольца на Варшавском шоссе в Москве. спортивным объектом общей площадью 29,6 тысячи квадратных метров.

### «Девелопер UDS объявил о старте продаж нового проекта в Москве

Источник: [РИА Новости](#)

Девелопер UDS, работающий в разных регионах страны 15 лет, объявил о выходе на московский рынок и начале продаж в жилом комплексе Kinetik в районе Западное Дегунино. Жилой комплекс из двух зданий в 31 и 23 этажа (всего 553 квартиры) построят на первой линии Дмитровского шоссе на севере Москвы. Передача ключей покупателям квартир запланирована на 2024 год.



# Законотворчество

---

# Законотворчество

В Государственную Думу РФ внесен законопроект об отмене ограничения на приватизацию земельных участков по второму поясу зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения

## [Проект Федерального закона № 1260569-7](#)

В настоящее время согласно п. 2 ст. 27 Земельного кодекса земельные участки ограничены в обороте и не могут быть предоставлены в частную собственность.

При этом второй пояс зон санитарной охраны водотоков и водоемов при значительной протяженности может иметь ширину свыше 2 километров.

Внесенные Правительством РФ поправки позволят гражданам, индивидуальным предпринимателям

и юридическим лицам оформить в собственность земельные участки под принадлежащими им объектам недвижимости.

Предполагается, что при этом отмена данного ограничения позволит увеличить поступление доходов в региональные и местные бюджеты от продажи земельных участков, а также эффективнее привлекать к ответственности собственников за нарушение санитарно-эпидемиологического законодательства.



# Законотворчество

Правительство РФ внесло законопроект об аренде земли на весь срок инвестиционного контракта

## [Проект Федерального закона № 6608-8](#)

В целях совершенствования правового регулирования предпринимательской деятельности был уточнен срок аренды земельного участка в государственной или муниципальной собственности для реализации масштабного инвестиционного проекта.

Действующее законодательство предусматривает заключение договора аренды на срок, который может не совпадать со сроком реализации инвестиционного

проекта, в связи с чем его инициаторы несут риски необходимости заключения новых договоров аренды земельных участков, в том числе в судебном порядке.

Изменения в ст. 39.8 Земельного кодекса РФ позволят арендовать земельные участки на весь срок реализации масштабного инвестиционного проекта.



344  
550

# ГРАЖДАНСКОЕ УЛОЖЕНИЕ.

КНИГА ПЯТАЯ.

# ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

## Законодательство



Проектъ Высочайше учрежденной Редакціонной Комисіи по составленію  
Гражданскаго Уложенія.

## ТОМЪ ПЯТЫЙ.

Ст. 937—1106

СЪ ОБЪЯСНЕНІЯМИ.



## В ГрК РФ введен институт типовой проектной документации

### [Федеральный закон от 01.07.2021 № 275-ФЗ](#)

С 1 октября 2021 года вступил в силу блок изменений в Градостроительный кодекс РФ в части введения института типовой проектной документации.

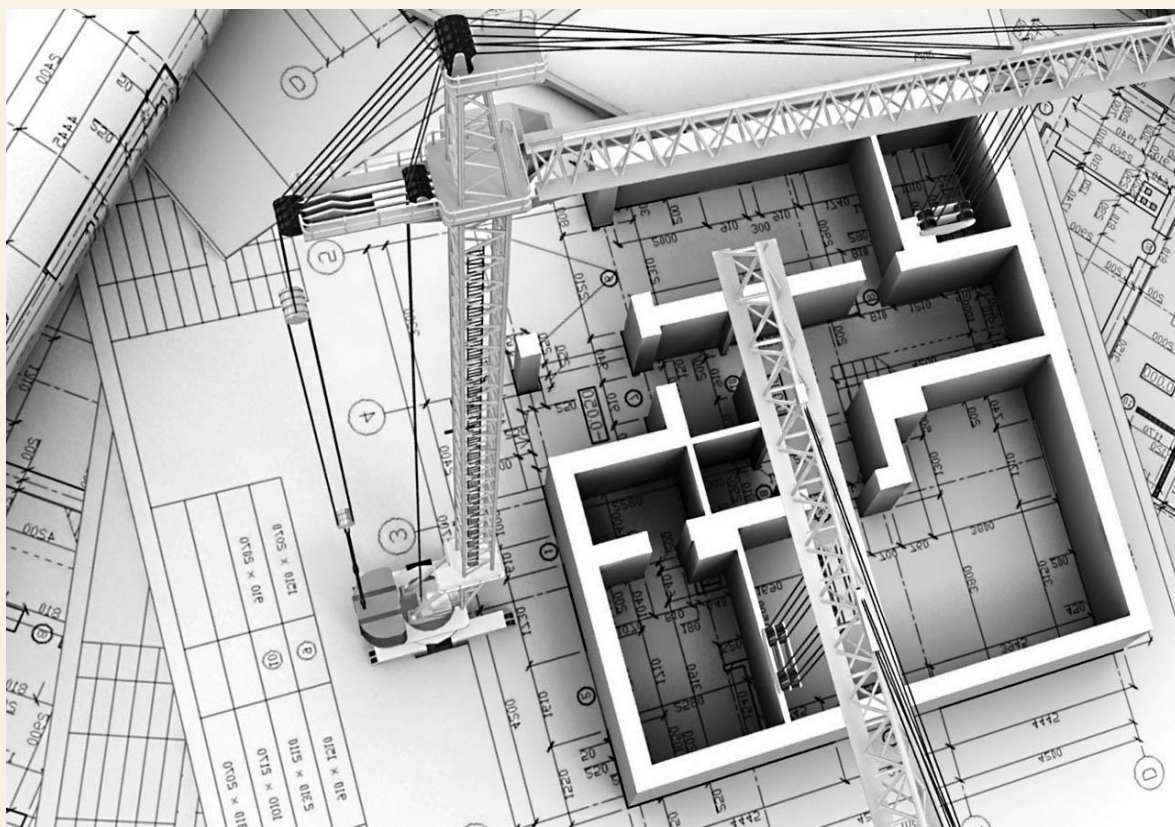
Она заменит экономически эффективную проектную документацию повторного использования.

Ею будет признаваться документация, получившая положительное заключение государственной экспертизы и использованная при строительстве,

реконструкции объекта, уже введенного в эксплуатацию. Сведения о ней включаются в единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации.

С этого момента застройщики и технические заказчики будут вправе ее использовать для проектирования аналогичных объектов.

Порядок признания проектной документации типовой, случаи ее обязательного применения будут устанавливаться Правительством РФ.



# Законодательство

## Вступили в силу очередные поправки в Закон о государственной регистрации недвижимости

### [Федеральный закон от 05.04.2021 № 79-ФЗ](#)

28 октября вступили в силу поправки в Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», которые призваны упростить и сократить сроки административных процедур, а также сделать их более доступными. Среди них можно выделить:

- Установление сокращенных сроков государственной регистрации последующих договоров долевого участия, заключенных после регистрации первого договора;
- Возможность подачи заявления о государственной регистрации прав через нотариуса;
- Возможность размещения сведений, содержащихся в ЕГРН, на сайте регистрирующего органа;
- Уточняется порядок выездного приема документов для кадастрового учета и государственной регистрации прав;
- Устанавливается обязанность органов государственной власти и органов местного самоуправления направлять в орган регистрации прав документы в случае принятия ими решений;
- Устанавливается, что реестровые дела ведутся только в электронной форме;
- Исключается максимальный размер машино-места.



# Подзаконные акты Российской Федерации и разъяснения по вопросам их применения

---

## Подзаконные акты РФ

Установлена процедура выдачи разрешений на допуск в эксплуатацию объектов электросетевого хозяйства и теплоснабжения

### [Приказ Ростехнадзора от 28.05.2021 № 194](#)

Административный регламент теплоснабжения и подготовлен в целях реализации теплопотребляющих установок и Правил выдачи разрешений на внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации, утв. Постановление Правительства РФ от 30.01.2021 № 85 и устанавливает процедуру выдачи указанных разрешений.

Росреестр определил индикаторы риска нарушения обязательных требований при проведении государственного земельного надзора

### [Приказ Росреестра от 09.07.2021 № П/0303](#)

К указанным индикаторам риска отнесены:

- несоответствие площади используемого юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем, гражданином земельного участка площади земельного участка, сведения о которой содержатся в ЕГРН;
- отсутствие в ЕГРН сведений о правах на используемый юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем, гражданином земельного участка площади земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН;
- несоответствие использования юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем или гражданином земельного участка виду разрешенного использования, сведения о котором содержатся в ЕГРН.



# Правовые акты Москвы

---

# Правовые акты Москвы

Утвержден новый административный регламент госуслуги по проведению государственной экспертизы проектной документации

## [Постановление Правительства Москвы от 12.08.2021 № 1257-ПП](#)

По сравнению с ранее действовавшим административным регламентом, предусматриваются следующие изменения:

- прием запросов об оказании услуги осуществляется только в электронной форме посредством портала;
- уточнен перечень подлежащих предоставлению документов применительно к различным видам объектов и основаниям проведения экспертизы (первичная, корректировка, экспертиза проектной документации, разработанной с учетом документации повторного использования);
- предусмотрена возможность доп. запроса Мосгосэкспертизой расчетов конструктивных и технологических решений и иного обоснования включенных в сметную стоимость затрат;
- расширен перечень документов, которые Мосгосэкспертиза не вправе истребовать у застройщика (Заключения ГЭЭ и ГИКЭ);
- **Сокращены сроки экспертизы:** общий срок – до 42 рабочих дней; по объектам, не являющимися уникальными – до 31 дня; по жилым домам, не являющимся уникальными – до 20 рабочих дней; по проектной документации, подготовленной с использованием типовой проектной документации – до 14 рабочих дней;
- отражен порядок проведения экспертизы в рамках договора на экспертное сопровождение (в соответствии с изменениями, внесенными в ГрК РФ Федеральным законом от 27.06.2019 № 151-ФЗ).

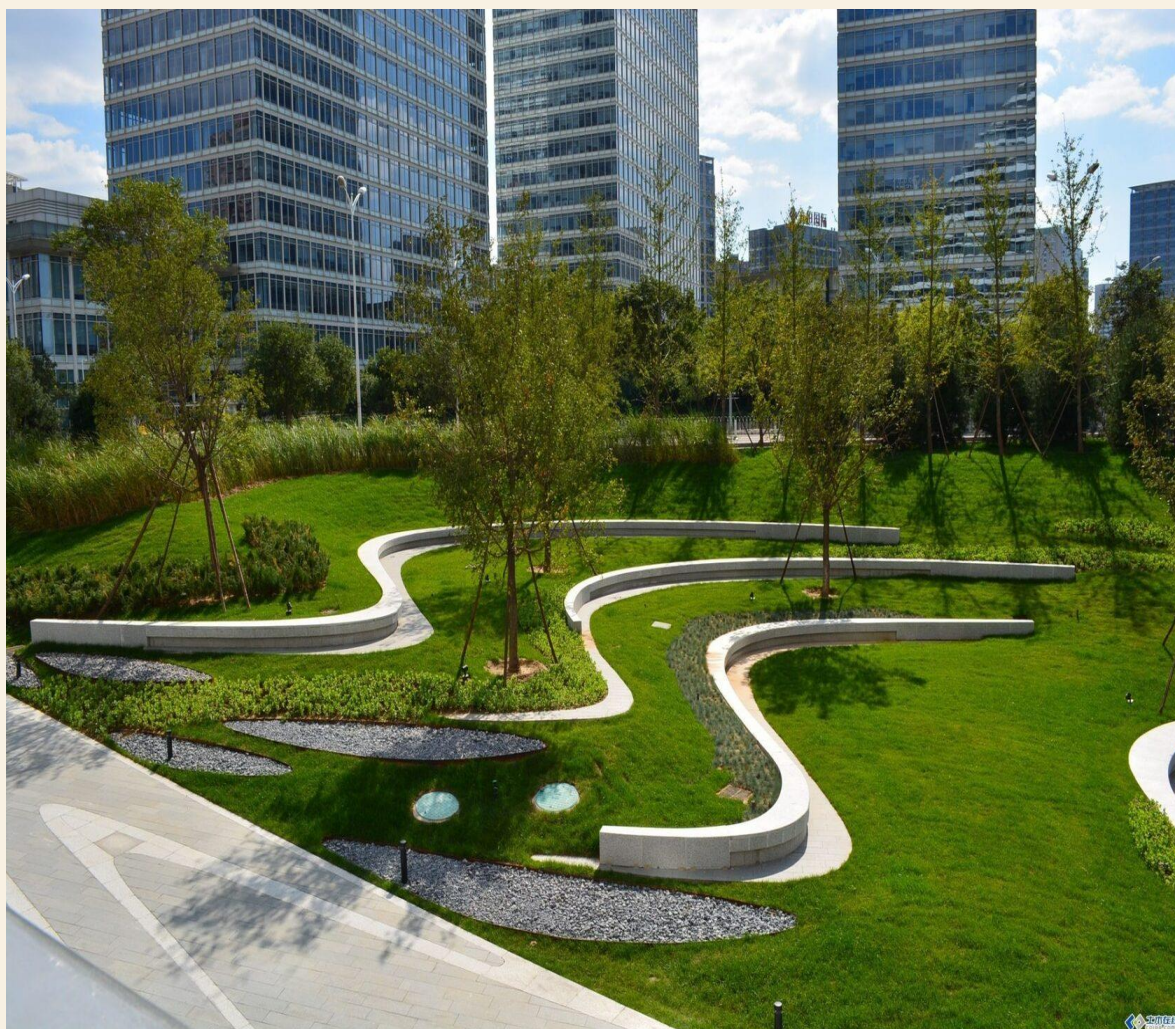


# Правовые акты Москвы

Отменена административная ответственность за ряд правонарушений в области градостроительной деятельности и благоустройства

## [Закон г. Москвы от 20.10.2021 № 25](#)

Отменены статьи 7.1.-7.3, 8.1. КоАП Москвы, устанавливавшие ответственность за нарушение установленных Правительством Москвы норм проектирования комплексного благоустройства, нарушение нормативов градостроительного проектирования г. Москвы, нарушение правил проведения архитектурных и градостроительных конкурсов, нарушение требований по обеспечению благоприятной среды жизнедеятельности в период строительства, реконструкции, комплексного капитального ремонта градостроительных объектов.



## Руководящая практика судов

---

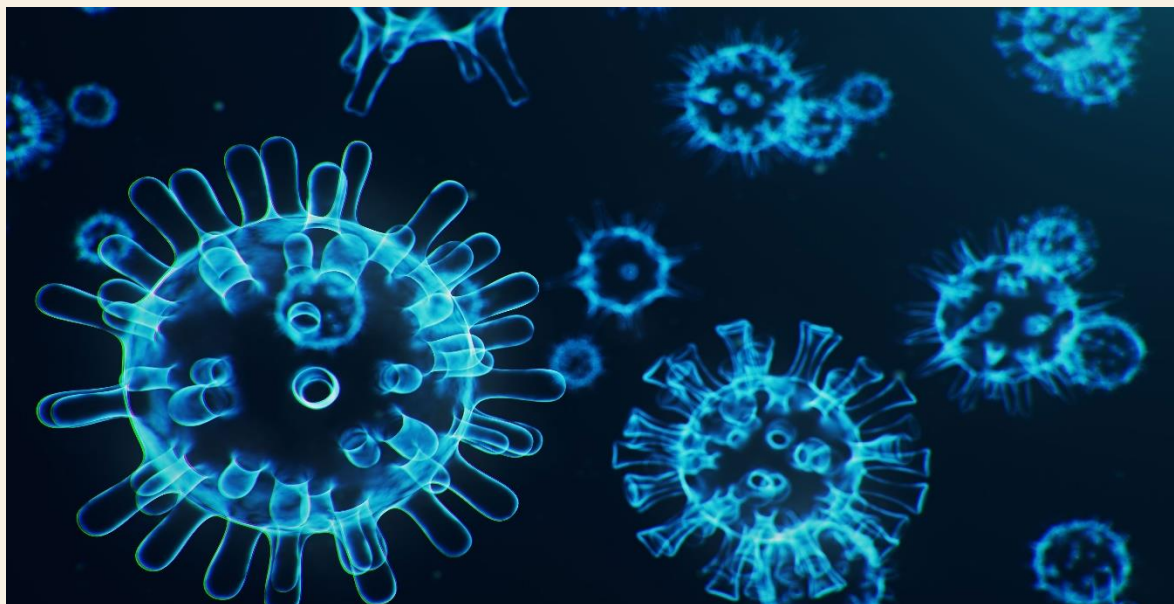
## ВС РФ разъяснил применение к нерабочим дням положений ковидного Обзора № 1 от 21.04.2020

[Официальный сайт Верховного Суда РФ](#)

В соответствии с пунктами 1 и 2 Указа Президента Российской Федерации от 20.10.2021 № 595 установлены нерабочие дни с сохранением за работниками заработной платы с 30.10 по 07.11 включительно. Вышие должностные лица субъектов Российской Федерации с учетом положений Указа, исходя из санитарно-эпидемиологической обстановки и особенностей распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19) в субъекте Российской Федерации, вправе установить дополнительные нерабочие дни до 30.10.2021 и (или) продлить их после 07.11.2021.

ВС РФ в разъяснениях указал, что к указанным нерабочим дням применяются разъяснения, содержащиеся в Обзоре по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер

по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 1, утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 21.04.2020, в том числе разъяснения по вопросам исчисления процессуальных сроков (ответы на вопросы 2 и 3), их восстановления (ответ на вопрос 4), исчисления сроков исполнения обязательств и исковой давности (ответ на вопрос 5), восстановления и приостановления сроков исковой давности (ответ на вопрос 6), восстановления сроков, предусмотренных законодательством о банкротстве (ответ на вопрос 11), исчисления сроков вступления в силу постановлений по делам об административных правонарушениях (ответ на вопрос 26).





## Текущая практика судов

---

# Текущая практика судов

Верховный Суд разъяснил порядок расчета госпошлины за государственную регистрацию дополнительного соглашения к договору аренды

[Определение СКЭС ВС РФ от 20.10.2021 по делу № А13-2860/2020](#)

**Фактические обстоятельства:** Общество обратилось в Управление Росреестра с заявлением о государственной регистрации дополнительного соглашения к договору аренды, которым предусматривалось изменение ставки арендной платы. В связи с обращением общество уплатило госпошлину в размере 1 000 руб. Однако Управление Росреестра уведомило общество о возврате заявления без рассмотрения в связи с отсутствием документов, подтверждающих оплату госпошлины в размере 22 000 руб.

Посчитав указанные действия незаконными, общество обратилось в суд с требованием обязать Управление Росреестра принять документы к рассмотрению. Суды трех инстанций признали решение Росреестра не соответствующим положениям Закона о регистрации, на Росреестр возложена обязанность устранить допущенные нарушения прав и законных интересов общества. Удовлетворяя заявленные требования, суды исходили из того, что государственная регистрация дополнительного соглашения сводится исключительно к изменению уже существующей регистрационной записи о государственной регистрации договора аренды и не требует регистрации сделки в отношении объекта недвижимости.

**Правовая позиция ВС РФ:** Согласно позиции ВС РФ при вынесении оспариваемых судебных актов судами не было учтено, что соответствии с п. 2 ст. 164 ГК РФ сделка, предусматривающая изменение условий зарегистрированной сделки, подлежит государственной регистрации.

В силу положений п. 3 ст. 433 ГК РФ дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Таким образом, в соответствии с положениями ГК РФ и Закона о регистрации дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества является сделкой, подлежащей государственной регистрации.

ВС РФ отметил, что изменение размера арендной платы влечет изменение содержания и условий обременения. Следовательно, несмотря на то, что спорное дополнительное соглашение предусматривало не внесение в ЕГРН новой записи о сделке, а лишь изменение существующей записи, отсутствуют основания для расчета размера госпошлины на основании пп. 27 п. 1 ст. 333.3 НК РФ в сумме 1 000 руб.

Дополнительно ВС РФ указал, что госпошлина в размере 1 000 руб. подлежит уплате лишь в случаях государственной регистрации изменений, не влияющих на содержание и условия обременения, порождаемого договором аренды, в частности, при изменении наименования / адреса / платежных реквизитов сторон, уточнении сроков осуществления расчетов по договору и иных аналогичных изменениях.

Судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение.

ProLegals

г. Москва, ул. Покровка, д. 30

телефон: +7 495 114 52 30

[info@prolegals.ru](mailto:info@prolegals.ru)

Метро "Чистые пруды" и "Курская"



Картина: Родзин Д.Г. «Покровка» (2005)

URL: <https://rodzin-art.com/stankovaya-zhivopis-i-grafika/photo/pokrovka>