

Бюллетень ProLegals
«Недвижимость. Земля.
Строительство»
Сентябрь 2022



Оглавление

<u>Вступительное слово</u>	3
<u>Деловые новости рынков</u>	5
<u>Законотворчество</u>	11
<u>Законодательство</u>	15
<u>Подзаконные акты Российской Федерации</u>	19
<u>Информация о ProLegals Group</u>	20

Картины на обложке:

А.И. Куинджи «Осенняя распутица» (1870)

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 сентябрь 2022 года.

По традиции мы обобщили для Вас деловые новости рынка недвижимости, проекты законов и новеллы законодательства, а также разъяснения федеральных и московских органов власти по вопросам применения профильных нормативных актов. Заслуживающей внимания судебной практики по профильной проблематике в этом месяце не выявлено.

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

Инвестиции в недвижимость с начала года увеличились более чем на 40%

Источник: [Ведомости](#)

Общий объем инвестиций в российскую недвижимость по итогам трех кварталов 2022 г. составил 334 млрд руб., следует из отчета консалтинговой компании IBC Real Estate. Это на 41% превышает показатели аналогичного периода прошлого года. Среди крупнейших сделок – покупка «Лукойлом» стадиона «Открытие банк арена» (оценивается в 16–20 млрд руб.), а также приобретение компанией «Юкрафт» бывшего акционера «Еврохима» Дмитрия Стрежнева офисного комплекса «Арма» (15–17 млрд руб.). Только в III квартале этого года на недвижимость было потрачено 128 млрд руб., а это на 30% больше, чем годом ранее, сказано в отчете IBC Real Estate.

Сделки на паузе: как мобилизация повлияла на рынок жилой недвижимости

Источник: [Forbes](#)

Традиционное осеннее оживление на рынке недвижимости, едва начавшись, было заглушено новостью о старте частичной мобилизации на территории России, рассказали участники рынка недвижимости, опрошенные Forbes. По их словам, замедление коснулось всех сегментов в той или иной степени: продажи жилой недвижимости лихорадит, но аренда просела незначительно. В коммерческой недвижимости ситуация спокойнее: откладываются на неопределенный срок в основном сделки, находящиеся на начальной стадии подготовки. В торговом секторе эксперты фиксируют отдельные попытки разорвать действующие договоры.



Деловые новости рынков

Арендаторы не готовы к заключению договоров

Источник: [Коммерсантъ](#)

Негативный информационный фон по аренде площадей. В сегменте прошлой недели привел к угнетению стрит-ритейла лидерами по числу потребительских настроений: сделок стали табачные лавки, аналитики прогнозируют снижение активного развития которых трафика в торгцентрах, указывая на связывают с психологическим отсутствием у россиян желания делать напряжением в обществе. На эмоциональные покупки. Это уже офисном рынке низкая активность поставило на паузу часть переговоров арендаторов способствует дисконтам.

Аналитики прогнозируют рост доли пустых помещений в московских ТЦ до 15-20%

Источник: [РИА Новости](#)

Аналитики CORE.XP подвели итоги торговых точек группами Inditex и III квартала 2022 года на рынке Н&М сказались на доле свободных торговой недвижимости Москвы. По площадей в торговых центрах в состоянию на конец третьего текущем квартале (рост до 11,3%). До квартала, доля ритейлеров, которые конца года уровень вакансии может объявили о прекращении вырасти до 15-20%. Строительство деятельности или реструктуризации новых торговых центров, главным бизнеса составляет 31% и 27%, образом, отложено на более поздние соответственно. Уход IKEA из России, периоды (2023-2024 годы), а также программа оптимизации

Отмена ипотеки под 0,1%: как изменятся спрос и цены на жилье

Источник: [РБК](#)

Банк России в ближайшее время квартир для покупателей возрастает. планирует принять меры по Некоторым застройщикам уже начали ипотечным программам от сворачивать подобные предложения застройщиков со ставками менее 1%. в своих проектах. Девелоперы Регулятор недоволен практикой считают, что отмена программ субсидирования девелоперами снизит покупательскую активность, кредитов на жилье, в результате чего однако серьезных последствий для ставки опускаются до предельно рынка также не прогнозируют. низких значений, а стоимость

Деловые новости рынков

Интернет-ритейлер «Сима-лэнд» закрыл одну из крупнейших в этом году сделок на рынке складов

Источник: [Ведомости](#)

Компания «Сима-лэнд» подписала с девелопером «АТ Недвижимость» договор долгосрочной аренды складских помещений общей площадью 42 204 кв. м в логопарке «Быково», который расположен в одноименном поселке в Раменском районе Подмосковья. Договор подписан сроком на пять лет. Другие условия сделки стороны не разглашают. Эксперты оценивают стоимость аренды за весь срок примерно в 1 – 1,26 млрд рублей.

Банк «Траст» выставил на торги два торговых центра в Москве

Источник: [РИА Новости](#)

Банк непрофильных активов «Траст» выставил на торги два торговых центра в Москве с общей начальной стоимостью 2,5 миллиарда рублей. Как сообщила пресс-служба банка, он продает торговый центр «Ясенево» на юго-западе Москвы, начальная цена объекта – 1,2 миллиарда рублей. Также «Траст» объявил о проведении торгов по продаже универсама «Молодежный» в Можайском районе Москвы. Торги по обоим лотам назначены на 24 октября.

«Кортрос» Виктора Вексельберга поучаствует в застройке промзоны «Южный порт» на востоке Москвы

Источник: [Ведомости](#)

Входящие в группу «Кортрос» фирмы ООО «Специализированный застройщик «Лидер» и ООО «Мегастрой-инвест» стали владельцами компании ПКФ «Туран», которой принадлежат права на застройку 8,3 га в Южном порту на востоке Москвы. По данным «СПАРК-Интерфакса», сделка закрыта 22 сентября. Предыдущие собственники ПКФ «Туран» – акционер Capital Group Павел Тё, а также топ-менеджеры этого девелопера – Валентина Становова и Мария Пак. На самой территории планируется строительство 397 000 кв.м недвижимости, включая жилье и объекты инфраструктуры.

Деловые новости рынков

Минфин переведет бизнес на уплату налога за недвижимость по кадастровой стоимости

Источник: [РБК](#)

Минфин рассчитывает до 2025 года перейти к налогообложению недвижимого имущества организаций, исходя из кадастровой стоимости в отношении всех объектов недвижимости. Такая мера прописана в проекте «Основных направлений бюджетной, налоговой и таможенно-тарифной политики на

2023 год и плановый период 2024 и 2025 годов» (документ есть у РБК, его подлинность подтвердил источник, близкий к правительству).

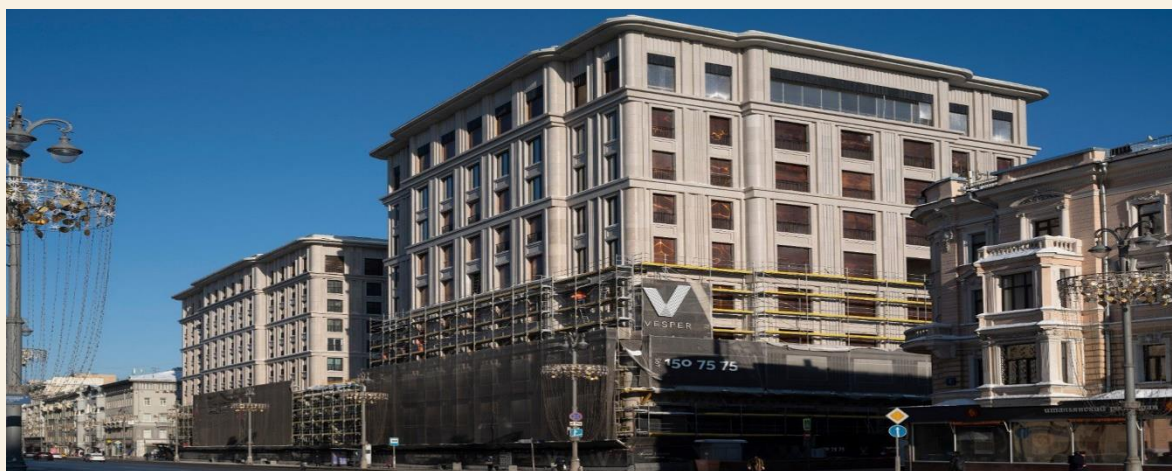
Цель новации — «выравнивание налоговой нагрузки для организаций и физических лиц», говорится в документе.

Сбербанк и девелопер Vesper нашли замену французской Assor в отельном проекте на Тверской

Источник: [РБК](#)

Девелопер Vesper подписал соглашение о намерениях с компанией Moss Boutique Hotel об управлении проектом Vesper Tverskaya. Комплекс, в который по проекту должен был войти отель и апартаменты, строится на 1-й Тверской-Ямской, 2. По 50% принадлежит владельцам Vesper

Денису Китаеву и Борису Азаренко и Сбербанку. Ранее управлять объектом планировала премиальная сеть Fairmont Hotels&Resorts, которая входит во французскую группу Assor. Но в марте 2022 года стало известно, что Fairmont Hotels&Resorts отказалась от проекта, это связывали с участием в нем Сбербанка.



Деловые новости рынков

Отель «Аэростар» на севере Москвы могут снести

Источник: [Ведомости](#)

Бизнесмен Карен Авдалян, владеющий инвестиционно-строительной компанией «Бэст консалтинг» («Бэсткон»), приобрел 50% долей в ООО «Техносервис». По данным «СПАРК-Интерфакса», сделка была закрыта в конце августа. «Техносервису» принадлежат права на участок площадью 2,2 га на Ленинградском проспекте рядом со ст. м. «Динамо». На этой территории сейчас расположена гостиница «Аэростар» (51 921 кв. м). Как рассказали консультанты, точных планов у «Бэсткон» пока нет. Тем не менее они предполагают, что девелопер может снести гостиницу и построить на ее месте жилой комплекс с объектами инфраструктуры.

Девелопер РКС вложит 12 млрд рублей в свой первый проект в Москве

Источник: [РИА Новости](#)

«РКС Девелопмент» вложит 11,7 миллиарда рублей в свой первый проект в Москве - комплекс апартаментов бизнес-класса в Даниловском районе. Восемнадцатизэтажный апарт-комплекс Insider площадью более 71 тысячи квадратных метров компания собирается построить к середине 2025 года на Симоновской набережной (официальный адрес площадки: Автозаводская, 24, строение 1). Всего в нем будет 909 апартаментов общей площадью 51 тысяча квадратных метров.



Законотворчество

Внесен законопроект о защите интересов добросовестных приобретателей единственного жилья от признания сделки недействительной при банкротстве продавца

[Проект Федерального закона № 199216-8](#)

Проект федерального закона «О внесении изменений в статью 61.6 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» подготовлен Правительством во исполнение Постановления Конституционного Суда РФ от 03.02.2022 № 5-П.

В настоящее время, если лицо купило жилье по цене ниже среднерыночной, сделку могут признать недействительной в случае возбуждения в течение года дела о банкротстве в отношении продавца. Требования о возврате средств покупателю удовлетворяются из конкурсной массы пропорционально и одновременно с требованиями других кредиторов, то есть новый собственник такой квартиры вряд ли получит полную сумму. Конституционный Суд РФ указал, что лишение гражданина единственного жилья с целью частично удовлетворить требования кредиторов нарушает баланс интересов и предписал не направлять средства от оспаривания таких сделок в конкурсную массу.

Законопроектом предусмотрено, что:

- Денежные средства, переданные гражданином должнику по такой недействительной сделке, должны

быть возвращены гражданину, минуя конкурсную массу должника.

- До возврата средств покупатель и члены его семьи сохраняют право жить в спорной квартире.

- Гражданину предоставляется право выкупа спорного жилья до его выставления на торги – в таком случае можно произвести зачет суммы, которую гражданин выплатил изначально, с доплатой разницы.

- Первоначальный покупатель вправе участвовать в торгах по продаже жилого помещения по общим правилам. В случае их признания недействительными он может в разумный срок заключить договор купли-продажи жилья по цене, равной начальной цене продажи первых или повторных торгов либо минимальной цене продажи торгов посредством публичного предложения.

С одной стороны отмечают, что необходимость в таких поправках назрела – они позволяют защитить добросовестных покупателей. С другой стороны, подобные изменения в законодательстве могут породить злоупотребления со стороны потенциальных банкротов, которые владеют жильем.

Законотворчество

Предлагается усовершенствовать порядок вовлечения в оборот долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения

[Проект Федерального закона № 196023-8](#)

В целях создания условий земельных участков и проведение вовлечения в оборот кадастровых работ по образованию не востребуемых земельных долей земельных участков, проектом федерального закона «О предусмотренных утвержденным внесении изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» решением общего собрания проектом межевания земельных участков; предлагается:

- признавать земельные доли, собственники которых умерли, выморочным имуществом;
 - наделить орган местного самоуправления по месту расположения данного земельного участка правом на обеспечение подготовки проекта межевания
- земельных участков и проведение кадастровых работ по образованию земельных участков, предусмотренных утвержденным решением общего собрания проектом межевания земельных участков;
- наделить органы местного самоуправления правом на участие в общем собрании участников долевой собственности от имени лиц, чьи земельные доли признаны не востребуемыми, а также передавать в аренду земельные участки, выделенные в счет не востребуемых земельных долей.

Внесен законопроект о внесении в ЕГРН сведений о лесопарковых зеленых поясах

[Проект Федерального закона № 202705-8](#)

В соответствии с положениями Федерального закона от 10.02.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» границы лесопарковых зеленых поясов подлежат включению в ЕГРН в соответствии с законодательством РФ. При этом Законом о регистрации недвижимости внесение границ лесопарковых зеленых поясов в ЕГРН не предусмотрено.

В связи с этим, законопроект предусматривается внесение сведений в ЕГРН о лесопарковых зеленых поясах путем дополнения сведений реестра границ ЕГРН новым видом сведений о таких поясах без их отнесения к числу зон с особыми условиями использования территории.

Законотворчество

В Закон о регистрации недвижимости предлагаются поправки в целях выявления правообладателей объектов недвижимости, чьи права не зарегистрированы в ЕГРН

[Проект Федерального закона № 196023-8](#)

Законопроект разработан в целях совершенствования процедуры выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости и проведения мероприятий по обеспечению внесения в ЕГРН сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости в случае, если правоустанавливающие документы на них были оформлены до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и права на такие объекты недвижимости, не зарегистрированы в ЕГРН.

В частности, законопроектом предлагается расширить круг лиц, в отношении которых проводятся указанные мероприятия, включив в закон также положения о наследниках такого недвижимого имущества, правообладателях –

членов потребительских кооперативов. Кроме того, законопроектом устанавливается обязанности для органов местного самоуправления: представлять заявление о постановке объекта недвижимости на учет в качестве бесхозяйного, в случае если правообладатель не выявлен; обратиться к нотариусу с заявлением о выдаче свидетельства о праве на наследство (если объект недвижимости является выморочным имуществом).

Также предусмотрены полномочия органов местного самоуправления по подаче заявления на проведение учетно-регистрационных действий в случае прекращения существования объекта недвижимости вследствие стихийных бедствий и (или) в связи с наступлением чрезвычайной ситуации.



344
550

ГРАЖДАНСКОЕ УЛОЖЕНИЕ.

КНИГА ПЯТАЯ.

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

Законодательство

Проектъ Высочайше учрежденной Редакціонной Комисіи по составленію
Гражданскаго Уложенія.



ТОМЪ ПЯТЫЙ.

Ст. 937—1106

СЪ ОБЪЯСНЕНІЯМИ.



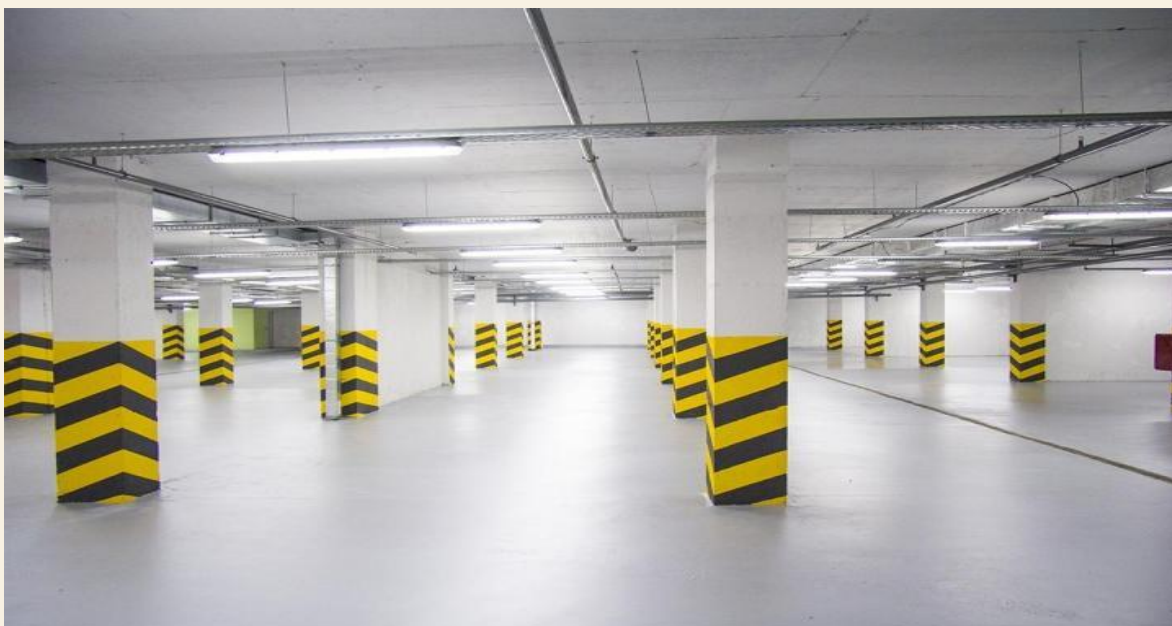
Законодательство

Вступили в силу поправки в Гражданский кодекс РФ о недвижимых вещах

[Федеральный закон от 21.12.2021 № 430-ФЗ](#)

В соответствии с новой Главой 6¹ «Недвижимые вещи»:

- определяется перечень недвижимых вещей, к которым относятся: земельные участки, здания и сооружения, единые недвижимые комплексы, помещения, машино-места и линейные объекты;
- устанавливается порядок образования недвижимых вещей: здания и сооружения могут быть образованы в порядке раздела или объединения, а помещения и машино-места, помимо вышеуказанных способов – в порядке реконструкции здания или сооружения;
- устанавливается запрет на образование помещений и машино-мест в объектах незавершенного строительства;
- закрепляется общее правило, в соответствии с которым государственная регистрация права собственности на помещение или машино-место влечет прекращение права собственности на здание (сооружение) в целом;
- лица, на которых возложены эксплуатационные обязательства в отношении линейных объектов, наделяются правом на обращение с заявлением о принятии линейного объекта на учет в качестве бесхозяйного, а впоследствии – с требованием о признании права собственности на бесхозяйный линейный объект.



В соответствии с Главой 17¹ «Право собственности и другие вещные права на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения и машино-места»:

- закрепляется презумпция, согласно которой право собственности на возведенные объекты недвижимости возникает у собственника земельного участка, на котором они возведены;
- допускается возможность выдела в натуре помещений и сооружений при разделе здания (сооружения), находящегося в общей долевой собственности, в счет соответствующих долей;
- закрепляется безусловное право собственника объекта недвижимости на использование части чужого земельного участка, необходимой для обеспечения доступа к принадлежащему ему объекту;
- за собственниками помещений и машино-мест закрепляется доля в праве собственности на общее имущество в здании или сооружении, в котором они расположены, и соответствующий земельный участок. При этом гибель здания (сооружения) не влечет прекращения прав собственников помещений и машино-мест в отношении земельного участка;
- приводится перечень имущества в здании (сооружении), которое является общим;
- доля в праве общей долевой собственности на общее имущество исключается из оборота отдельно от соответствующего ей помещения или машино-места;
- собственники помещений и машино-мест, наряду с собственниками зданий и сооружений, расположенных в границах земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, наделяются правом требовать передачи земельного участка в долевую собственность или временное владение (пользование);
- допускается продажа с публичных торгов машино-мест, которые содержатся бесхозяйственно.



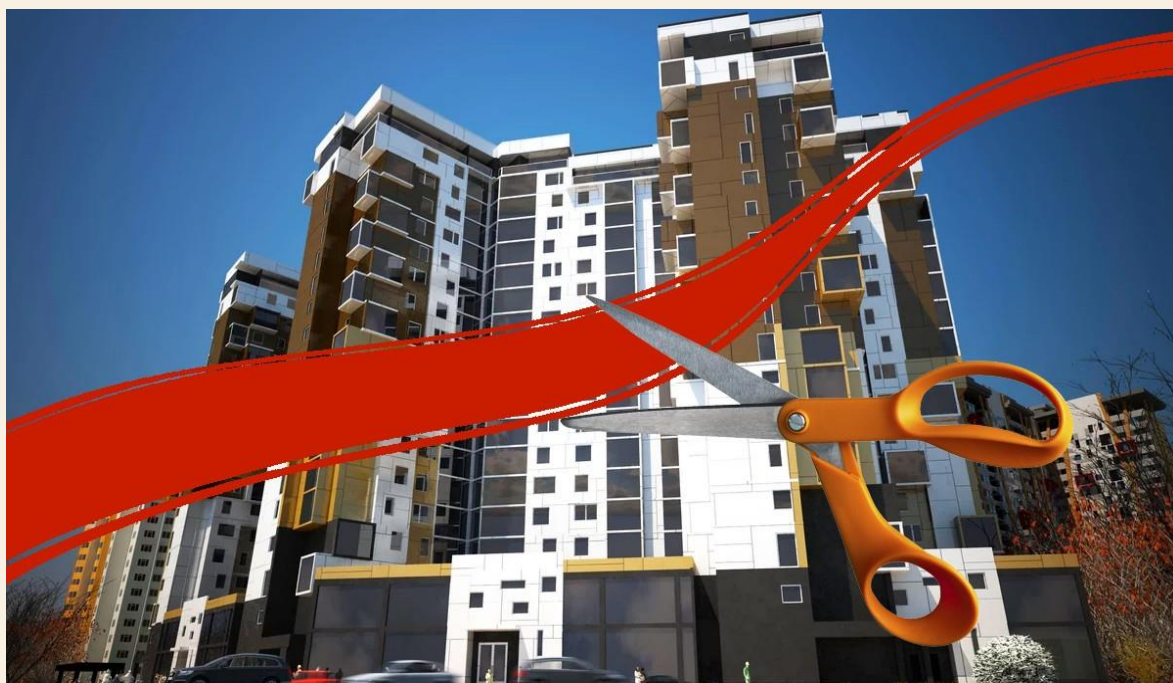
Законодательство

Застройщикам стала доступна возможность регистрации права собственности на построенные объекты капитального строительства на основании заявления о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию

[Федеральный закон от 06.12.2021 №408-ФЗ](#)

В рамках указанной процедуры возможна как регистрация права собственности исключительно застройщика в случае, если строительство осуществлялось без привлечения средств третьих лиц, так и регистрация права собственности застройщика и иного лица (лиц) – если строительство осуществлялось с привлечением средств третьих лиц и стороны достигли соглашения о возникновении прав на построенные объекты.

Важно отметить, что вышеописанная процедура не применяется при вводе в эксплуатацию объектов, строительство которых осуществлялось в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве, и не распространяется на заявления, поданные до 01.09.2022.



Подзаконные акты Российской Федерации и разъяснения по вопросам их применения

Подзаконные акты РФ

Изменения, позволяющие осуществлять строительство капитальных объектов в границах лесных земельных участков, вступили в силу

[Приказ Министерства природных ресурсов и экологии РФ от 03.02.2022 № 73](#)

С учетом изменений с 1 сентября 2022 года в границах лесных земельных участков допускаются строительство, реконструкция и эксплуатация объектов капитального строительства для оказания услуг в сфере туризма, развития физической культуры и спорта, организации отдыха и укрепления здоровья граждан.

Размещение указанных объектов допускается на части площади, не превышающей 20% площади лесного земельного участка, предоставленного для рекреационной деятельности.



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>