

Бюллетень ProLegals
«Недвижимость. Земля.
Строительство»
Сентябрь 2024

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 и разъяснения по вопросам их применения</u>	18
<u>Правовые акты Москвы</u>	20
<u>Текущая практика судов</u>	22
<u>Информация о ProLegals Group</u>	23

Картина на обложке: Поль Гоген «Алискамп»(1888)
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 2024 года.

По традиции мы обобщили для Вас деловые новости рынка недвижимости, проекты законов и новеллы законодательства, федеральные и столичные подзаконные акты и разъяснения по вопросам их применения, а также важнейшие правовые позиции 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

Инвестиции в склады по итогам года могут достичь рекордных 150–160 млрд рублей

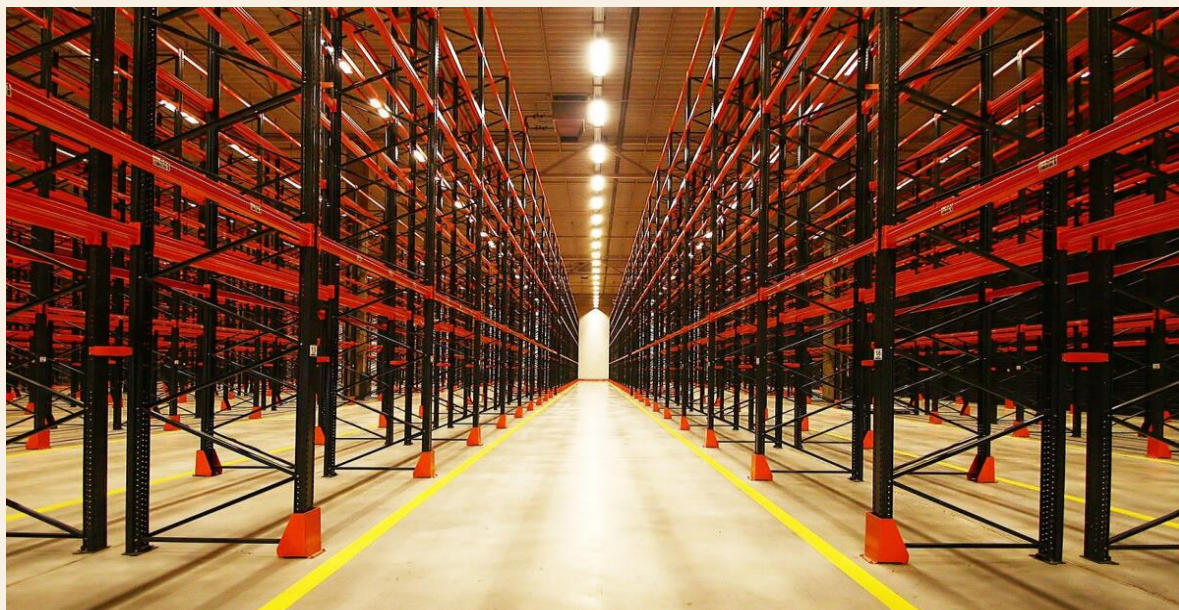
Источник: [Коммерсантъ](#)

Рынок логистических парков продолжает ставить рекорды по привлечению инвестиций. По итогам 2024 года, по прогнозам, они составят 150–160 млрд руб., на 30% больше, чем в 2023-м. Инвесторы, выкупающие такие активы — а это в основном компании, управляющие закрытыми паевыми инвестиционными фондами, — из-за дефицита логопарков и роста арендных ставок также значительно увеличили вложения в эти финансовые инструменты: до 222,9 млрд руб. за первое полугодие.

Invest AG и «РКС Девелопмент» планируют поделить совместные проекты

Источник: [Коммерсантъ](#)

Invest AG акционеров Evraz Александра Абрамова и Александра Фролова и ГК «РКС Девелопмент» семьи финансиста Игоря Сагирияна планируют поделить совместные проекты. Первой компании достанется площадка под строительство 407 тыс. кв. м в подмосковном Нахабино, второй — участок под реализацию 146 тыс. кв. м в Видном. А проект в Анапе, вероятно, будет продан сторонней компании. Эксперты считают, что все более активное участие банков в строительных проектах снижает необходимость искать финансирование у других компаний и создавать партнерства.



Деловые новости рынков

Рядом с усадьбой «Архангельское» появится крупный многофункциональный комплекс

Источник: [Ведомости](#)

Москомархитектура планирует провести конкурс на разработку архитектурной концепции транспортно-пересадочного узла «Ильинская», которому принадлежат права на 20,7 га в поселке Архангельское недалеко от одноименной усадьбы. На этой территории планируется строительство многофункционального комплекса (МФК) «Ильинские ворота» общей площадью не менее 510 000 кв. м. Сам проект будет включать в себя паркинг (280 000 кв. м) и офисно-деловой комплекс (180 000 кв. м), остальное – торгово-развлекательный центр, аутлет или выставочный зал, а также парк на 1,6 га.

«Мангазея» может выкупить площадку под элитное жильё

Источник: [Коммерсантъ](#)

Несмотря на сокращение спроса на дорогое жильё в Москве, девелоперы все же заключают крупные сделки в этом сегменте. Так, структуры «Мангазеи» Сергея Янчукова могут приобрести участок для реализации элитного проекта вблизи Остоженки, входящую в так называемую Золотую милю столицы. Затраты на проект, включая покупку площадки и строительство, по оценкам экспертов, могут достигнуть 6 млрд руб.

На российский бизнес бельгийской Ghelamco появились новые претенденты

Источник: [Ведомости](#)

Инвестиционный холдинг «Кама капитал» ведет переговоры о покупке у бельгийского девелопера Ghelamco его единственного актива в России – Дмитровского логистического парка (243 000 кв. м) в подмосковном Дмитрове. Никакие обязывающие документы по этому объекту пока не подписаны, но именно «Кама капитал» сейчас является основным претендентом на этот склад. Ранее покупкой Дмитровского логистического парка интересовались девелопер элитного жилья Vesper, компания Professional Logistics Technologies, а также владелец логопарка «Южные врата» в Домодедове Instone Development, однако переговоры успехом не увенчались.

Деловые новости рынков

Совладельцем застройщика из Краснодара стал Умар Кремлев

Источник: [Коммерсантъ](#)

Президент Международной ассоциации бокса и новый владелец автодилерской компании «Рольф» Умар Кремлев получил 50% в девелоперской Ava Group, основанной в Краснодарском крае. Половину бизнеса компании эксперты оценивают в 15–17 млрд руб., но они сомневаются, что сделка была денежной. Зато новый совладелец обещает, что холдинг войдет в тройку крупных застройщиков России.

«Аеон Девелопмент» увеличит инвестиции в застройку Южного порта до 450 млрд руб

Источник: [РИА Новости](#)

Компания «Аеон Девелопмент» увеличит на 90 миллиардов рублей, до 450 миллиардов, изначально планируемые вложения в застройку участка Южного порта в Москве из-за усложнения проекта. Концепция нового квартала подразумевает создание целого комплекса социальной инфраструктуры и креативные рекреационные объекты вдоль береговой линии и на понтонах. Кроме того, в границы КРТ вошло строительство улично-дорожной сети.



Деловые новости рынков

Арендные ставки на помещения не растут

Источник: [Коммерсантъ](#)

Начало делового сезона пока не принесло оживления рынкам коммерческой недвижимости. Посещаемость российских торгцентров показывает небольшое снижение из-за адаптации потребителей к брендам открывшихся магазинов. В сегменте стрит-ритейла ограниченные бюджеты арендаторов не позволяют собственникам повышать ставки, а на офисном рынке росту поглощения препятствует дефицит качественного предложения.

Пайщики фонда, владеющего складом FM Logistic в Дмитрове, могут лишиться доходов

Источник: [Ведомости](#)

Компания Parus Asset Management, управляющая закрытыми фондами недвижимости, уведомила пайщиков одного из них о сложностях с выплатой им доходов в ближайшей перспективе. Соответствующее письмо она разослала инвесторам ЗПИФ «Парус-Дмитров», которому принадлежит складской комплекс «FM Logistic Дмитров» (122 329 кв. м) в подмосковном Дмитрове. В нем сказано, что июльское повышение ключевой ставки (ЦБ тогда установил ее на уровне 18%) и, главное, ужесточение прогнозов ставит под вопрос возможность дальнейших выплат. Задолженность перед ВТБ на текущий момент, как следует из письма, составляет 2,9 млрд руб., тогда как на счетах фонда остается всего 280 млн руб. До конца года ЗПИФ должен будет выплатить проценты по кредиту в размере 243 млн руб., при этом операционный доход от склада за этот же период составит 209 млн руб.

Площадь квартир в новостройках начала расти

Источник: [Коммерсантъ](#)

По итогам августа средняя площадь квартир на первичном рынке начала увеличиваться: по консервативным оценкам — на 2,6% год к году, по оптимистичным — более чем на 16%. Это произошло впервые за последние шесть лет. Малогабаритное жилье становится менее интересны покупателям: только в Москве спрос на них упал вдвое. К тому же столичные власти, а вслед за ними и чиновники из других регионов стали ограничивать появление таких лотов на рынке

Дом художника Перова в центре Москвы могут перестроить в элитное жилье или офис

Источник: [Ведомости](#)

Принадлежащая MR Group фирма «Н2-девелопмент» приобрела у входящего в департамент городского имущества Москвы ГУП «Центр управления городским имуществом» 80% ООО «Стройтехнология». Сделка была закрыта 20 сентября. Самому обществу, как следует из его

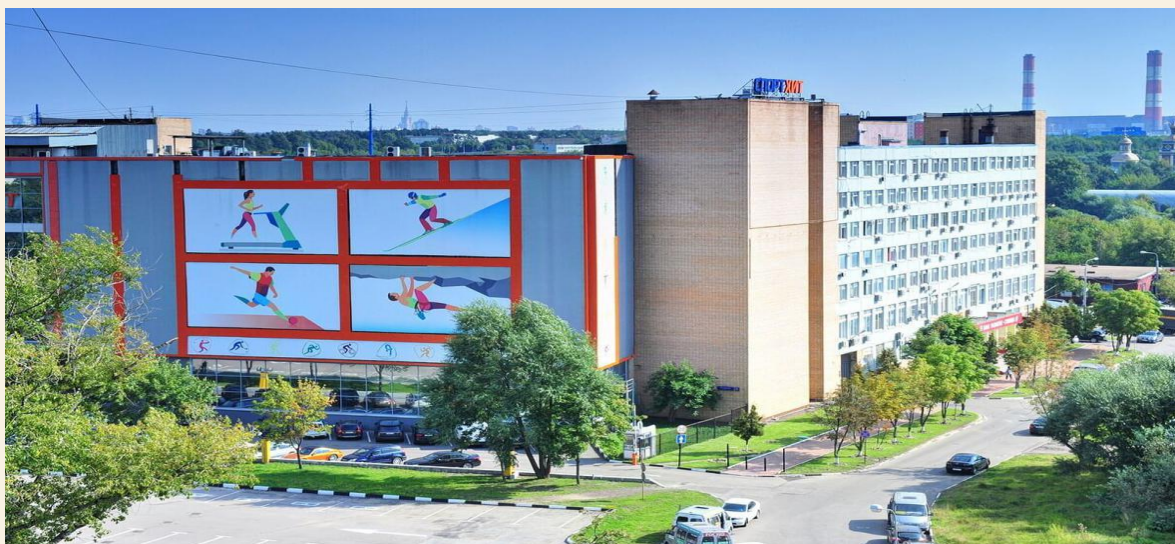
отчетности, принадлежит здание на ул. Тверской, 30/2, рядом со ст. м «Маяковская» в центре Москвы. Оно известно больше как дом художника Василия Перова. Общая площадь строения составляет 3709 кв. м, оно занимает участок площадью 0,2 га.

«Пионер» начал переговоры о покупке бизнес-парка на западе Москвы

Источник: [РБК](#)

Группа «Пионер» рассматривает возможность покупки территории бизнес-парка «Можайский», расположенного на Сколковском шоссе на западе Москвы. По словам консультантов, на данный момент компания прорабатывает приобретение и перспективы дальнейшего использования участка, но никакие обязывающие

соглашения с владельцем объекта — компанией «Большой город» — пока не подписаны. Девелопер также изучает возможность покупки и другого актива этой структуры, а именно делового квартала «Шереметьевский» на Полковой улице. Впрочем, конкретных договоренностей между сторонами по этому объекту также нет.



Законотворчество

Законотворчество

Внесен законопроект о бессрочной возможности для крупных инвесторов менять свои земельные участки на государственные

[Проект Федерального закона № 722148-8](#)

Законопроектом предлагается стране заключили 465 таких перевести на постоянную основу соглашений, уточняется в возможность для крупных пояснительной записке. инвесторов менять частные Соответствующие особенности, земельные участки на сейчас действующие до конца 2024-го, предлагается закрепить в ЗК РФ государственные.

Речь идет о заключении договора мены одного или нескольких участков для реализации масштабных инвестиционных проектов или размещения социальных, инфраструктурных, коммунальных и культурных объектов. В 2022 и 2023 годах в

на постоянной основе. Это позволит сократить издержки при мене земель, поспособствует развитию территорий, созданию инфраструктуры для жителей, комфортной городской среды и новых рабочих мест.

Владельцы недвижимости в Крыму и Севастополе будут обязаны подтвердить государственную регистрацию прав на недвижимое имущество до 01.01.2026

[Проект Федерального конституционного закона № 720567-8](#)

Законопроектом предлагается имущество и сделок с ним, в ЕГРН - установить предельный срок до 1 января 2026 года. предоставления документов, являющихся основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, расположенное на территории города Севастополя и Республики Крым, для государственной регистрации соответствующих прав, ограничений и обременений органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое

В настоящее время предусмотрен срок действия документов, выданных государственными и иными официальными органами Украины, Автономной Республики Крым и города Севастополя, а какого-либо подтверждения со стороны российских властей не предусмотрено.

Законотворчество

Внесен законопроект о конфиденциальности проверок Росфинмониторинга в отношении недвижимости

[Проект Федерального закона № 722059-8](#)

Как отмечается в пояснительной записке, законопроект разработан с целью совершенствования деятельности Росфинмониторинга. Речь идет о проверках сделок с целью отмывания незаконно нажитых средств либо связанных с финансированием терроризма или распространением оружия массового уничтожения. В настоящее время, если права на объект недвижимости зарегистрированы в установленном законом порядке, правообладатель может узнать, кто получил сведения о данном объекте. Исключение сделано только для органов, которые ведут оперативно-розыскную деятельность — информация об их запросах не разглашается. Аналогичное регулирование предлагается предусмотреть для запросов Росфинмониторинга.

Предлагается внести ряд изменений в законодательство о КРТ

[Проект Федерального закона № 714637-8](#)

Согласно законопроекту, власти города Москвы получают полномочия по установлению особенностей процедуры принятия и реализации решения о КРТ для домов, включенных в программу реновации. При этом гарантии жилищных прав по программе реновации распространятся на собственников жилья в домах, включенных в КРТ. Объекты недвижимости для КРТ. В частности, аресты и запреты на сделки с недвижимостью больше не будут препятствовать изъятию. Более того, со дня принятия решения о КРТ на объекты недвижимости в границах развиваемой территории не смогут накладываться новые аресты.

Фонду реновации будет предоставлено право привлекать средства граждан по договорам купли-продажи будущей недвижимости, при этом город Москва будет нести субсидиарную ответственность по таким договорам.

Законопроект также существенно упрощает процедуру изъятия

Объекты, оказавшиеся в конкурсной массе должника в рамках дела о банкротстве, предлагается исключать из конкурсной массы и вместе с тем включать в нее возмещение за изымаемый объект.

Кроме того, вводится возможность вносить изменения в решения о КРТ без публикации проекта изменений в ряде случаев.

В Госдуму внесен законопроект об эксперименте с реестровой моделью землепользования

[Проект Федерального закона № 714636-8](#)

Как отмечается в пояснительной записке, по состоянию на 1 января 2024 в городе Москве 162 245 объектов недвижимости, находящихся в частной собственности, эксплуатировались без надлежащего оформления земельных правоотношений, при этом добросовестно оформили земельно-правовые отношения только около 41 000 собственников таких объектов недвижимости.

Сложившаяся ситуация ведет к «неравному положению» добросовестных собственников объектов недвижимости, расположенных на публичных земельных участках, которые платят арендную плату или налог, и недобросовестных, которые уклоняются от оформления земельно-правовых отношений и используют государственную землю бесплатно.

В целях пресечения подобных действий недобросовестных собственников объектов недвижимости законопроектом предлагается провести на территории города Москвы эксперимент по установлению специального правового регулирования посредством внедрения реестровой модели землепользования.

Законопроект предусматривает

создание реестра землепользования для оформления прав на публичные земельные участки в беззаявительном порядке. Внесение в этот реестр сведений о землепользовании планируется осуществлять после регистрации права собственности на объект недвижимости в ЕГРН. После внесения записи в реестр землепользования плата за пользование земельным участком будет начисляться в автоматическом режиме. Если же с собственником здания или сооружения, находящегося в частной собственности, будет заключен договор аренды земельного участка, соответствующая реестровая запись будет исключена.

Кроме того, предлагается закрепить механизм взыскания земельных платежей, который позволит судебным приставам взыскивать платежи за землю без судебного решения, поскольку сообщение о включении землепользователя в реестр землепользования и начислении платы за землепользование будет размещаться в ЕФРСБ. В случае непоступления платы в установленный срок уполномоченный орган должен будет обращаться к нотариусу за проставлением исполнительной надписи.

СУДЕБНЫЕ УСТАВЫ

20 НОЯБРЯ 1864 ГОДА,

СЪ ИЗЛОЖЕНИЕМЪ РАЗСУЖДЕНІЙ, НА КОИХЪ ОНИ ОСНОВАНЫ,

ИЗДАННЫЕ ГОСУДАРСТВЕННОЮ КАНЦЕЛЯРІЕЮ.

Законодательство

Второе дополненное издание.

ЧАСТЬ ПЕРВАЯ.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГЪ.

1867.

Законодательство

Правительство РФ наделено полномочием определять случаи, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется подготовка рабочей документации

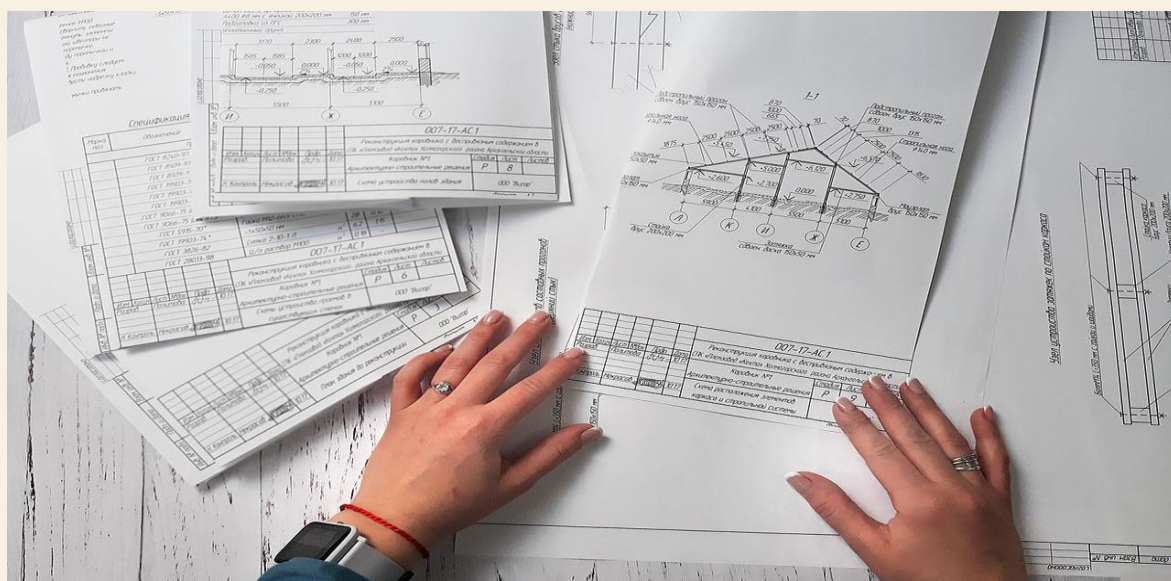
[Федеральный закон от 08.08.2024 № 280-ФЗ «О внесении изменений в статьи 48 и 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации»](#)

01 сентября 2024 вступили в силу изменения в ст. 48 и ст. 52 ГрК РФ, в соответствии с которыми Правительство РФ уполномочено устанавливать случаи, когда при строительстве или реконструкции объектов капитального строительства не требуется подготовка рабочей документации, что предполагает переход на одностадийное проектирование в отношении несложных проектов (объединение рабочей и проектной документации).

В ГрК РФ реализована модель двустадийного проектирования. На первой стадии разрабатывается

проектная документация, которая должна, по общему правилу, пройти экспертизу. После прохождения экспертизы готовится пакет рабочей документации.

Как отмечает законодатель, необходимость разработки рабочей документации в ряде случаев создает излишние финансовые и временные затраты для застройщиков отдельных объектов, не требующих получения разрешения на строительство и не подлежащих обязательной экспертизе проектной документации.



Законодательство

Ограничена ответственность застройщиков перед дольщиками по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ)

[Федеральный закон от 08.08.2024 № 266-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»](#)

01 сентября 2024 вступили в силу изменения, предусматривающие снижение размера ответственности застройщиков.

По новым правилам гарантийный срок недвижимости будет сокращен с 5 до 3 лет. Таким образом минимальный срок выполнения гарантийных обязательств сократится, при этом минимальный гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование останется неизменным и составит также 3 года. Отсчет срока гарантии на недвижимость будет производиться с момента передачи объекта от застройщика дольщику.

В соответствии с новым законом с застройщика нельзя взыскать неустойки, которые не предусмотрены законом об участии в долевом строительстве или договором между застройщиком и

дольщиком. На текущий момент в рамках антикризисных мер действует аналогичное ограничение до конца 2024 года, установленное Правительством РФ. Федеральным законом предусмотрено постоянное ограничение ответственности за нарушение договора.

Снижается и размер штрафа в пользу дольщиков от сумм, присужденных им за нарушение договорных обязательств. Ранее дольщики при удовлетворении их требований к застройщику вправе были рассчитывать на применение Закона о защите прав потребителей, где размер штрафа составляет 50% от присужденной суммы. В соответствии с новым регулированием размер штрафа будет составлять 5%.



Подзаконные акты Российской Федерации и разъяснения по вопросам их применения

Подзаконные акты РФ

Расширен перечень случаев, в которых разрешается строительство без документации по планировке территории

[Постановление Правительства Российской Федерации от 14.09.2024 № 1264 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 ноября 2020 г. № 1816»](#)

Внесены изменения в Постановление Правительства РФ от 12 ноября 2020 № 1816.

В перечень включены следующие линейные сооружения, размещаемые на территории производственного объекта:

- воздухопроводы аспирационных систем диаметром не более 3000 мм;
- водопроводы и водоводы всех видов диаметром до 700 мм;
- шламопроводы диаметром не более 1200 мм;
- железнодорожные пути необщего пользования.

Правило будет применяться, если эти объекты не являются особо опасными, технически сложными, уникальными и при этом размещаются в пределах территории производственного объекта.

Проекты также не придется оформлять по коммуникационным коллекторам, которые предназначены для совместной прокладки (размещения) и обслуживания:

- водопроводных сетей диаметром до 500 мм включительно;

- кабельных линий электропередач до 35 кВ включительно;
- кабелей связи и контрольных кабелей (если они не относятся к особо опасным, технически сложным объектам связи);
- тепловых сетей для водяного пара с рабочим давлением до 1,6 МПа включительно или горячей воды до 150 °С включительно.

По общему правилу, подготовка ДПТ необходима при планировании строительства или реконструкции линейного объекта. При этом процесс подготовки и утверждения ДПТ является длительным и может увеличить срок строительства на полгода и более.

Правительству предоставлено право устанавливать исключения из этого правила. В связи с этим Правительство освободило от разработки ДПТ застройщиков широкого перечня линейных объектов, включая коммунальную инфраструктуру. Целью изменений является устранение соответствующего административного барьера и сокращение срока строительства таких объектов.

Правовые акты Москвы

Правовые акты Москвы

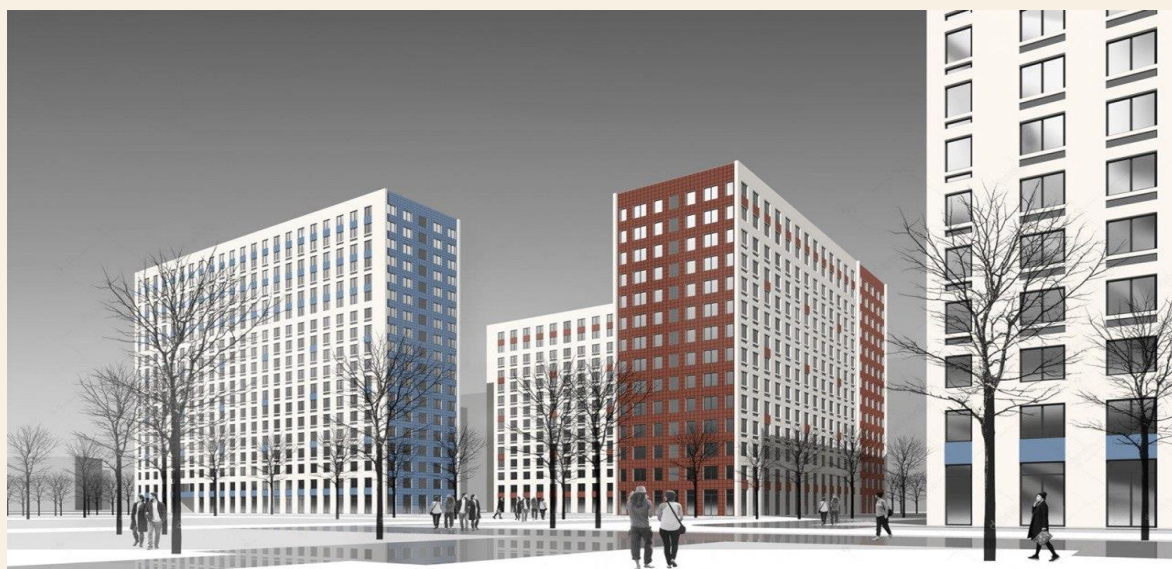
В Москве обновлены правила утверждения архитектурно-градостроительных решений (АГР)

[Постановление Правительства Москвы от 27.08.2024 № 1951-ПП «О внесении изменений в правовые акты города Москвы»](#)

30 сентября 2024 г. вступили в силу изменения в порядок утверждения архитектурно-градостроительных решений (АГР) объектов капитального строительства.

Установлено, что если заявителем для получения услуги является организация, у которой со столичным Фондом реновации заключен договор о приобретении будущих объектов недвижимости, создаваемых в многоквартирных домах (МКД) и данный объект создается в целях реализации программы реновации жилищного фонда в городе Москве, то срок рассмотрения, утверждения АГР объекта и оформления свидетельства об утверждении АГР будет составлять 15 рабочих дней.

Также расширен перечень источников для получения документов и информации в рамках оказания услуги при получении АГР. Указано, что могут использоваться документы и информация, содержащиеся в информационных системах и ресурсах Российской Федерации, города Москвы, а также в открытых официальных источниках в сети Интернет, в том числе в Государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности города Москвы (ГИ СОГД) и Единой автоматизированной информационной системе торгов города Москвы (ЕАИСТ).





Текущая судебная практика

Отсутствие в ЕГРН сведений об объекте недвижимости и его кадастровом учете не является препятствием для выплаты возмещения за фактическое изъятие объекта недвижимости – ВС РФ.

[Определение СКЭС ВС РФ от 24.09.2024 по делу № А40-6377/2023 \(305-ЭС24-6841\)](#)

Фактические обстоятельства: В соответствии с Постановлением Правительства Москвы в целях реализации программы реновации жилищного фонда в г. Москве комплексному развитию подлежала территория нежилой застройки г. Москвы общей площадью 6,76 га, расположенная по адресу: ул. Одесская, влд. 4-6., в связи с чем предусмотрено изъятие у правообладателей объектов недвижимого имущества для государственных нужд в целях освобождения территории для реализации КРТ. В перечне объектов, подлежащих изъятию, указаны все помещения, расположенные по данному адресу, кроме помещения Гаражно-строительного кооператива, представляющее собой комнату охраны и подсобное помещение, принадлежащее Кооперативу в силу давностного владения, что подтверждается вступившим в законную силу решением суда. Кооператив направил в адрес ДГИ заявление об учете права собственности на помещение в порядке ч. 8 ст. 56.6 ЗК РФ, в ответ на которое Департамент сообщил, что помещение расположено в границах КРТ и подлежит сносу, Кооперативу необходимо обратиться за регистрацией права собственности на помещение, поскольку в ЕГРН данные о государственной регистрации отсутствуют. Полагая, что ДГИ не выявил правообладателя изымаемой недвижимости, не принял решение об изъятии, в связи с чем не выплатил полагающееся возмещение, Кооператив обратился с иском в суд.

Суды трех инстанций отказали в удовлетворении требований о компенсации за изъятие помещения, указав, действующим законодательством в отношении объектов, кадастровый учет которых не произведен, не предусмотрена обязанность по выявлению их собственников и выплате компенсации при их изъятии для государственных нужд.

Правовая позиция ВС РФ: Вывод судов о том, что отсутствие государственного кадастрового учета и государственной регистрации права исключают выплату компенсации за изъятие принадлежащего на праве собственности в силу приобретательной давности объекта недвижимости, противоречит п. 11 ст. 56.5, п. 8 ст. 56.6 ЗК РФ, принципу предоставления равноценного возмещения при изъятии объектов недвижимости для государственных нужд. Вывод судов о том, что отсутствие кадастрового номера у помещений не позволяет их идентифицировать как индивидуально-определенные вещи и объекты гражданских прав, что препятствует выплате компенсации за изъятие нежилых помещений, также является неправомерным. Помещение может быть признано объектом недвижимого имущества при отсутствии кадастрового учета и государственной регистрации права.

Судебные акты по делу отменены. Дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

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>