

Бюллетень ProLegals  
«Недвижимость. Земля.  
Строительство»  
Февраль 2022



# Оглавление

---

<u>Вступительное слово</u>	3
<u>Деловые новости рынков</u>	5
<u>Законотворчество</u>	11
<u>Законодательство</u>	13
<u>Подзаконные акты Российской Федерации</u>	16
<u>Руководящая практика судов</u>	19
<u>Текущая практика судов</u>	21
<u>Информация о ProLegals Group</u>	22

Картины на обложке:

Пабло Пикассо «Герника» (1937), Марк Ротко «Без названия» (1969)

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 февраль 2022 года.

По традиции мы обобщили для Вас деловые новости рынка недвижимости, проекты законов и новеллы законодательства, разъяснения федеральных 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***

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

### В России введено рекордное количество торговых площадей

Источник: [Ведомости](#)

По итогам 2021 г. в России было введено в эксплуатацию 901 800 кв. м новых торговых площадей, следует из отчета консалтинговой компании Knight Frank.

По ее данным, это самый высокий показатель за последние пять лет: в

2016 г. было построено 1,95 млн кв. м.

Рекордные показатели по вводу новых объектов эксперты объясняют отложенным спросом, возникшим в период пандемии.

### Продажи элитного жилья в Москве выросли в 2021 году почти в полтора раза

Источник: [РИА Новости](#)

Продажи элитного жилья в Москве (стоимостью от 1 миллиона долларов) выросли в 2021 году почти в полтора раза – примерно до 207 миллиардов рублей, большая часть вложений традиционно пришлось на первичный рынок – 128 миллиардов рублей, подсчитали в агентстве недвижимости Savills.

По показателям совокупной стоимости сделок рынок премиальной недвижимости в 2021 году превзошел значения прошлых лет более чем на 30%: прирост в сравнении с 2019 годом составил 35%, в сравнении с 2020-м - 48%



## Деловые новости рынков

### В московском районе Крылатское хотят построить стометровый небоскреб

Источник: [РИА Новости](#)

В московском районе Крылатское хотят построить жилой стометровый небоскреб.

Соответствующий проект изменений городских правил землепользования и застройки выставлен на общественные обсуждения на портале «Активный гражданин».

По проекту на Крылатской улице, во владении 23 (строение 1) планируется построить жилую башню площадью почти 19 тысяч квадратных метров с физкультурным комплексом с бассейном. Предельная высота здания - 100 метров.

### Строить жилой комплекс на месте офиса «Кожевники» будет Tekta Group

Источник: [Ведомости](#)

Tekta Group приобрела четыре земельных участка на 4,5 га на Дербеневской улице недалеко от Павелецкого вокзала под строительство жилого комплекса на 168 000 кв. м.

Инвестиции в строительство жилого комплекса на месте снесенного бизнес-парка оцениваются в 30

миллиардов рублей. Новый проект станет частью реконструкции промышленных зон в Даниловском районе Москвы. Приступить к его возведению девелопер намерен уже в этом году. Выручку от продажи квартир компания оценивает в 48–50 миллиардов рублей.

### ЦБ зафиксировал рекордные продажи жилья по эскроу в России

Источник: [РБК](#)

В четвертом квартале 2021 года объем привлеченных средств в долевом строительстве показал максимальное квартальное значение с начала реформы — 902 млрд руб.

Всего по итогам прошлого года объем средств, размещенных участниками долевого строительства на счетах

эскроу, приблизился к отметке 3,1 трлн руб. Это говорит о сохранении высоких темпов продаж жилья, отмечается в материалах банка. В конце 2020 года, по данным ЦБ, объем средств участников долевого строительства на счетах эскроу составлял 1,19 трлн руб.

## Деловые новости рынков

### Рядом с «Москва-сити» появится новый крупный деловой кластер

Источник: [Ведомости](#)

Российский девелопер Capital Group, основным владельцем которого является Павле Тё, планирует построить рядом с комплексом зданий «Москва-Сити» деловой кластер.

Деловой кластер возведут на

территории промышленной зоны «Сити-север» на улице Антонова-Овсенко. Ее общая площадь составляет 4,93 га, и сейчас там находятся несколько автоцентров.

Площадь делового кластера составит 616,8 тыс. кв. м недвижимости.

### На Тушинском аэродроме построят квартал по проекту американского бюро SOM

Источник: [РИА Новости](#)

Вторую очередь жилого района Alia на территории бывшего Тушинского аэродрома в Москве построят по проекту американского архбюро Skidmore, Owings & Merrill (SOM).

В проекте реализован композиционный переход от холодного металла к натуральному известняку и фактурному кирпичу. Дома выполнены из алюминиевых

композитных панелей в сочетании с фактурными элементами из клинкерной плитки, фиброцемента и керамики, а также контрастными оконными рамами. Все здания объединяет схожий дизайн – деление площади домов на небольшие сегменты-ячейки, каждый блок многосекционных строений выполнен в своем оттенке.



## Деловые новости рынков

### В Москве утвердили облик жилого комплекса «Интеко» в Пресненском районе

Источник: [РИА Новости](#)

Власти Москвы утвердили архитектурный облик жилого комплекса премиум-класса, который компания «Интеко» собирается построить на улице Сергея Макеева в Пресненском районе столицы.

Архитектурный облик складывается из диалога объекта с окружающими парками и близостью «Сити».

Фасады сформированы чередованием крупноформатного остекления и архитектурного бетона. Образовательный комплекс выполнят в схожей стилистике. Объединять строения будет озелененный двор со спортплощадками, зонами отдыха и игровыми пространствами.

### Банки фиксируют рост спроса ипотеки на частное жилье

Источник: [Ведомости](#)

Сбербанк впервые раскрыл общие данные кредитования частной недвижимости. В 2021 г. госбанк выдал на строительство частных домов или на покупку готовых 116 000 ипотечных кредитов на 304 млрд руб. – это на 80% выше показателя 2020 г.

Практически весь объем выдач, или 92%, приходится на готовое частное жилье – 279,8 млрд руб. Размер ипотечного кредитования готовых частных домов в Сбербанке вырос на 53% (107 700) в количественном выражении и на 81% в суммарном.

### В Подмосковье продают более 50 гектаров под коттеджную застройку

Источник: [РИА Новости](#)

В Подмосковье на торги выставили 53 гектара земли под коттеджную застройку.

Земельные активы расположены на западе и северо-западе Московской области в Солнечногорском и Красногорском районе и будут

реализовываться разными лотами.

Торги проводятся по поручению Агентства по страхованию вкладов. Суммарная начальная стоимость лотов составляет 518 миллионов рублей.

## Деловые новости рынков

### «Дом.РФ» в 2022 году выпустит первые в России «зеленые» ипотечные облигации

Источник: [РИА Новости](#)

Компания «Дом.РФ» в 2022 году планирует разместить первый в России выпуск «зеленых» ипотечных облигаций. Как указывается в сообщении компании, сейчас ведется разработка концепции «зеленых» ипотечных облигаций с поручительством «Дом.РФ», в которой будут описаны критерии отбора кредитов для соответствия «зеленому» статусу.

### В ЖК от MR Group на западе Москвы появится парк с зоной для медитаций

Источник: [РИА Новости](#)

Во второй очереди ЖК Filicity на западе Москвы появится концептуальный ландшафтный парк с зоной для медитаций. реализована по проекту основателя и дизайнера бюро MADMA Хироки Мацуура.

Концепция ландшафтного благоустройства «Алый сад» будет реализована в жилом комплексе разделится на пять тематических зон.



# Законотворчество

---

# Законотворчество

В Госдуму внесен проект Вводного закона к новому Лесному кодексу, который планируется ввести в действие в 2023 году

## [Проект Федерального закона № 67960-8](#)

Данный законопроект направлен на регулирование вопросов реализации новаций, изложенных в проекте новой редакции Лесного кодекса, который предлагается внести с 01.03.2023 года.

В частности, законопроектом предусматривается:

- Уточнение вопросов разграничения федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации и муниципальной собственности на земельные участки лесов;
- Ликвидация системы заключения договоров аренды лесных участков на заготовку древесины на лесных участках лесного фонда, поскольку таким образом не обеспечивается выполнение лесовосстановительных работ;
- Переоформление договоров аренды лесных участков на лицензионные соглашения либо на договоры доверительного управления;
- Перевод земель, на которых расположены лесные поселки, в категорию земель населенных пунктов;
- Изменения по вопросам регистрации лесных участков.

Предлагается расширить перечень категорий граждан – получателей земельного участка в безвозмездное пользование

## [Проект Федерального закона № 66081-8](#)

Законодательным Собранием Республики Карелия был подготовлен и внесен проект федерального закона «О внесении изменений в статьи 39<sup>5</sup> и 39<sup>10</sup> Земельного Кодекса РФ. Им предусмотрено предоставление с собственностью земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в безвозмездное пользование гражданам, которые работают по основному месту работы в муниципальных образованиях, определенных законами субъектов Российской Федерации.

Реализация данного законопроекта направлена на стимулирование закрепления специалистов определенных специальностей на работе в определенной местности.

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 ЗК РФ о снятии ограничения на приватизацию земель во втором поясе зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения

[Федеральный закон от 16.02.2022 № 9-ФЗ «О внесении изменения в статью 27 Земельного кодекса Российской Федерации»](#)

27.02.2022 вступил в силу Федеральный закон от 16.02.2022 № 9-ФЗ «О внесении изменения в статью 27 Земельного кодекса Российской Федерации», которым отменен запрет на предоставление в частную собственность земельных участков во втором поясе зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственного водоснабжения.

До принятия Закона участки, расположенные как в первом, так и во втором поясах зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственного водоснабжения, были ограничены в обороте, и их

приватизация была невозможна. При этом действующими санитарными нормами запрет на приватизацию земельных участков не был предусмотрен.

По мнению авторов указанного закона, снятие запрета на приватизацию участков во втором поясе зон охраны позволит большому количеству граждан и юридических лиц реализовать их права на предоставление в собственность земельных участков под принадлежащими им на праве собственности объектами недвижимости.



# Законодательство

## Росреестр будет вносить сведения об аварийности многоквартирных домов

### [Федеральный закон от 26.05.2021 № 148-ФЗ](#)

Если дом или квартира признаются аварийными, подлежащими сносу или реконструкции, а также непригодными для проживания, это должно обязательно отражаться в сведениях ЕГРН.

Для внесения новой информации в ЕГРН органы местного самоуправления должны до 1 июля 2022 года направить в региональные управления Федеральной службы государственной регистрации,

кадастра и картографии электронные документы, содержащие принятые ими до 1 февраля 2022 года решения о признании дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения непригодным для проживания. В результате выписка из ЕГРН будет содержать данные об аварийности многоэтажки или непригодности квартир для проживания, а также реквизиты документа о признании их таковыми.



# Подзаконные акты Российской Федерации и разъяснения по вопросам их применения

---

## Подзаконные акты РФ

В признании садового дома жилым будет отказано, если он размещен на земельном участке, расположенном в границах зоны затопления, подтопления

### [Постановление Правительства РФ от 17.02.2022 № 187](#)

В указанном случае при рассмотрении соответствующего заявления будет принято решение об отказе в признании садового дома жилым.

Изменения внесены в Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения

непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденное Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47.



# Подзаконные акты РФ

## Правительство уточнило правила возмещения убытков владельцам земельных участков

### [Постановление Правительства РФ от 27.01.2022 № 59](#)

Постановлением Правительства РФ от 27.01.2022 года № 59 утверждено Положение о возмещении убытков при ухудшении качества земель, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, а также правообладателей расположенных на земельных участках объектов недвижимости.

Положением об убытках подробно определены виды убытков, подлежащих возмещению как в случае ухудшения качества земель в результате деятельности других лиц, так и в случае ограничения прав собственников и иных правообладателей земельных участков и объектов недвижимости, расположенных на них.

По общему правилу, установленному Положением об убытках, возмещению подлежит и реальный ущерб правообладателя земельного участка и (или) объекта недвижимости, и упущенная выгода такого лица. Размер убытков определяется по результатам рыночной оценки. Однако

предусмотрено исключение: если размер убытков можно определить по соглашениям, бухгалтерности, результатам экспертиз и прочим документам, то проведение рыночной оценки не требуется.

Положение об убытках устанавливает порядок заключения соглашения о возмещении убытков, соглашения о выкупе земельного участка и (или) иного объекта недвижимости в связи с невозможностью их использования в результате установления или изменения ЗОУИТ, а также соглашения о предоставлении возмещения за прекращение прав на земельный участок.

Устанавливающее ранее правила возмещения правообладателям земельных участков убытков, причиненных временным занятием, ограничением прав правообладателей земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, Постановление Правительства РФ от 07.05.2003 № 262 утратило силу.

## Руководящая практика судов

---

## Президиум Верховного Суда РФ утвердил новый Обзор судебной практики

[Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 4 \(2021\), утв. Президиумом ВС РФ 16.02.2022](#)

В новом Обзоре судебной практики Верховного суда РФ отражены следующие правовые позиции, в том числе по вопросам недвижимости и строительства:

- уполномоченный орган вправе обратиться в суд с требованием о продаже объекта незавершенного строительства с публичных торгов, если строительство этого объекта не завершено после прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности, если договор заключен после 01.03.2015 на основании п. 21 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» для завершения строительства без торгов (п. 21).
- арендатор публичного земельного участка по договору аренды, заключенному на срок более чем пять лет, имеет право передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу при условии уведомления арендодателя. Данное право арендатора не может быть ограничено договором (п. 22).
- в границах зон с особыми условиями использования территорий, установленных в том числе в силу закона до 01.01.2022 (за исключением зон с особыми условиями использования территорий, указанных в ч. 27 ст. 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»), независимо от ограничений использования земельных участков, установленных в границах таких зон, допускается использование земельных участков для строительства объектов капитального строительства на основании разрешений на строительство, выданных до 01.01.2022, а также использование зданий, сооружений, которые построены, реконструированы в соответствии с их видом разрешенного использования (назначения) (п. 38).



## Текущая практика судов

---

Использование помещения в здании в нарушение ВРИ не является основанием для перерасчета арендной платы за земельный участок – ВС РФ

[Определение СКЭС ВС РФ от 03.02.2022 по делу № А40-285960/2019](#)

**Фактические обстоятельства:** Между Обществом и ДГИ был заключен договор аренды земельного участка общей площадью 26 га. В соответствии с условиями договора размер арендной платы был рассчитан, исходя из вида разрешенного использования (ВРИ) земельного участка, предусматривающего размещение производственных и административных зданий.

В ходе проверки уполномоченным органом было установлено, что в одном из зданий, расположенных на арендуемом земельном участке, размещается дополнительный офис банка площадью 37,1 кв. м. В связи с нецелевым использованием земельного участка Общество было привлечено к административной ответственности на основании ч. 1 ст. 6.7 КоАП г. Москвы. ДГИ произвел перерасчет арендной платы, исходя из ВРИ, предусматривающего размещение офисных зданий делового и коммерческого назначения, доначислил Обществу арендную плату в размере 31 млн. руб. и обратился в суд с иском к Обществу о взыскании неосновательного обогащения в размере 31 млн. руб. Суды трех инстанций удовлетворили требования ДГИ.

**Правовая позиция ВС РФ:** При решении вопроса о нецелевом использовании земельного участка необходимо учитывать, что арендатор, использующий участок по основному ВРИ, вправе также осуществлять деятельность, соответствующую вспомогательному ВРИ. При этом площадь объектов, используемых для вспомогательной деятельности, должна составлять не более 25 % площади всех капитальных объектов, расположенных на земельном участке. В свою очередь использование земельного участка в соответствии с вспомогательным ВРИ не влечет необходимости пересчета кадастровой стоимости земельного участка и арендной платы за него.

Предъявляя требования о взыскании неосновательного обогащения, ДГИ, в числе прочего, руководствовался положениями 2.7 Постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП, в соответствии с которым ежегодная арендная плата за земельный участок с более чем одним ВРИ определяется на основании максимального значения кадастровой стоимости.

Однако ВС РФ указал на недопустимость толкования положений данного пункта как допускающих расчет арендной платы за весь земельный участок, на котором расположено множество объектов производственного назначения, принадлежащих арендатору и используемых по такому назначению, исходя из кадастровой стоимости, рассчитанной для банковской деятельности, только в силу того, что одно из помещений в здании было предоставлено для использования под офис банка, обслуживающий в том числе сотрудников предприятия. Использование части здания для размещения банковского офиса при условии сохранения производственной деятельности на земельном участке не привело к изменению функционального использования как всего здания, так и земельного участка.

ProLegals Group  
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>