

Бюллетень ProLegals
«Недвижимость. Земля.
Строительство»
Февраль 2023

Оглавление

<u>Вступительное слово</u>	3
<u>Деловые новости рынков</u>	5
<u>Законотворчество</u>	11
<u>Законодательство</u>	14
<u>Подзаконные акты Российской Федерации</u>	16
<u>Правовые акты Москвы</u>	19
<u>Текущая судебная практика</u>	21
<u>Информация о ProLegals Group</u>	23

Картина на обложке:
Фрагмент картины В.И. Сурикова «Взятие снежного городка» (1891)
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 2023 года.

По традиции мы обобщили для Вас деловые новости рынка недвижимости, проекты законов и новеллы законодательства, разъяснения федеральных и московских органов власти по вопросам применения профильных нормативных актов, 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

Владелец IKEA и «Мега» решил продать всю недвижимость в России

Источник: [РБК](#)

Шведская Ingka Group, владеющая сетью магазинов мебели и товаров для дома IKEA и торговыми центрами «Мега», начала поиски покупателей на свою недвижимость в России. При этом Ingka — крупнейший собственник коммерческой недвижимости в России: больше 2 млн кв. м в торговых центрах и почти 2 млн кв. м арендной площади. Группа ищет покупателя на весь портфель своей недвижимости. Сейчас идут

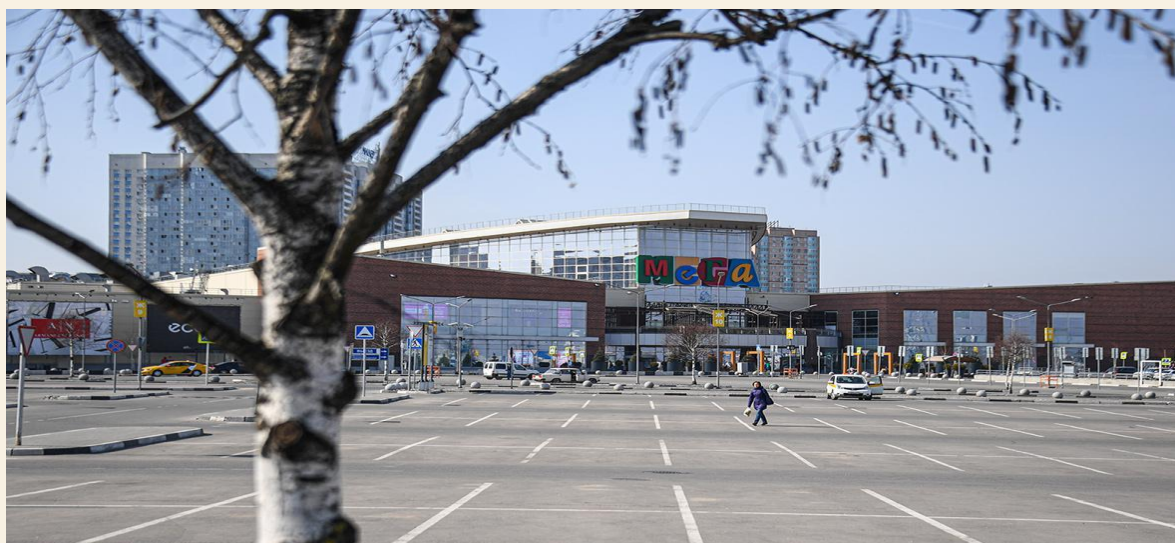
переговоры минимум с двумя потенциальными покупателями, но они находятся в начальной стадии. Окончательное корпоративное решение о продаже этих активов еще не принято. Эксперты оценивают стоимость портфеля в \$5-10 млрд, однако Правительственная комиссия одобряет сделки иностранных компаний из «недружественных» стран при скидках не менее половины от стоимости активов.

«Самолет» собрался вывести свой сервис по продаже недвижимости на IPO к 2025 году

Источник: [Forbes](#)

Девелоперская компания «Самолет» планирует до 2025 года провести IPO своего фиджитал-сервиса в сфере недвижимости — «Самолет Плюс». В 2022 году оборот сделок на

платформе составил более 300 млрд рублей. Компания планирует, что сервис займет около 20% рынка сделок с недвижимостью к 2030 году.



Деловые новости рынков

Спрос на московские коворкинги почти вернулся к прошлогодним показателям

Источник: [Forbes](#)

По данным консалтинговой компании NF Group, в январе 2023 года доля свободных рабочих мест в московских гибких офисах сетевых операторов составила 27%. В результате закрытия ряда крупных сделок на рынке 73% рабочих мест остаются заполненными, это всего на 4 процентных пункта ниже, чем годом ранее. Пиковых значений — 37% — вакансии в сегменте гибких офисов достигала в октябре 2022 года, но за три месяца сегмент отыграл 10 процентных пунктов.

Активность арендаторов коммерческой недвижимости растет

Источник: [Коммерсантъ](#)

Рынки коммерческой недвижимости Москвы и Санкт-Петербурга проявляют признаки постепенного восстановления. Но его темпы достаточно низкие. Разрыв в посещаемости торгцентров сглаживается, а темпы роста вакантности замедляются, но до докризисного уровня этим показателям пока далеко. Сравнительно активным остается сегмент стрит-ритейла: помещения на улицах для некоторых арендаторов сейчас более предпочтительны, чем в торговых центрах. Новые сделки на офисном рынке стали заключаться чаще, но объем поглощения в первом квартале может оказаться на 40–50% ниже прошлогоднего.

Инвесторы распродают участки под застройку

Источник: [Коммерсантъ](#)

Инвесторы в недвижимость пытаются реализовать незастроенные площадки в связи с возросшими рисками снижения стоимости таких активов. Владелец группы «Техноком», построившей элитный комплекс «Резиденция Тверская», начал поиск покупателей на участки в Москве и Курске под офисы, гостиницу и жилье. Столичные площадки могут заинтересовать желающих выйти на этот рынок, но в целом спрос девелоперов на землю остается ограниченным.

Девелопер Forma выходит на рынок офисной недвижимости

Источник: [РИА Новости](#)

Девелоперская компания Forma девелопер запланировал старт строительства бизнес-центра класса А «Западный порт» общей площадью более 40 тысяч квадратных метров, который станет первым офисным проектом застройщика. В 2023 году делового центра «Москва-Сити».

Знаменитый долгострой Golden Mile рядом с храмом Христа Спасителя может быть реанимирован

Источник: [Ведомости](#)

У проекта элитного жилого комплекса Golden Mile Private Residences (он же «Золотая миля», 9675 кв. м) на пересечении ул. Остоженка и Пожарского переулка в центре Москвы опять сменился владелец. В конце декабря 2022 г. новым собственником ООО «Идиль девелопмент», которому и принадлежат права на эту площадку, согласно ЕГРЮЛ, стал закрытый паевой инвестиционный фонд (ЗПИФ) «Премьеринвест» под управлением фирмы «Аурум инвестмент».



Деловые новости рынков

AliExpress может отказаться от последнего крупного склада в своем портфеле

Источник: [Ведомости](#)

Маркетплейс AliExpress оставшиеся помещения она сдает в рассматривает возможность полного субаренду. В частности, порядка 30 отказа от аренды 55 000 кв. м в 000 кв. м у нее снял производитель логистическом комплексе «PLT сварочного оборудования «Ресанта». Чехов», расположенном на Не исключено, что маркетплейс все-таки оставит для собственного Симферопольском шоссе на юге использования в Чехове порядка Подмосковья. Компания уже 5000–10 000 кв. м. освободила часть площадей,

Бывшие топ-менеджеры элитного застройщика Insignia создали новую девелоперскую компанию

Источник: [Ведомости](#)

Девелопером строящегося на 3-й «СПАРК-Интерфакса», была создана Магистральной улице на западе бизнесменами Константином Москвы бизнес-центра Orbital общей Устюговым и Алексеем Ржевцевым. площадь 27 000 кв. м выступает Оба они ранее работали в девелопере компания Ultima Development. элитной недвижимости Insignia. Ultima Development, по данным

У проекта многофункционального комплекса рядом с кинотеатром «Форум» в центре Москвы сменился девелопер

Источник: [Ведомости](#)

Проект многофункционального «Специализированный застройщик комплекса (МФК), который «Дининвест», которая и владеет планируется построить рядом с правами на площадку, принадлежит электрокинотеатром «Форум» на близкому к MR Group фонду «ТФ». Садово-Сухаревской улице в центре Ранее девелопером этого проекта Москвы, вошел в портфель должна была выступать компания девелоперской компании MR Group. Hutton Development. Сейчас 51% долей в фирме ООО

Группа ТЭН выставила на торги часть торгово-развлекательных центров

Источник: [Ведомости](#)

Связанный с группой ТЭН закрытый паевой инвестиционный фонд (ЗПИФ) «Актив – премьер траст» в середине февраля 2023 г. выставил на продажу пять торгово-развлекательных центров (ТРЦ) на юго-востоке Москвы. Информация о торгах по этим объектам опубликована на сайте электронной торговой площадки «Сбер А».

Речь идет о комплексах «Косино парк» (80 000 кв. м) на ул. Святоозерской, «Облака» (96 000 кв. м) на Ореховом бульваре, «Л-153» (70 000 кв. м) на ул. Люблинской и двух очередях центра «Город» (совокупно 154 890 кв. м) на Рязанском проспекте. В общей сложности ТЭН намерена выручить за эти проекты около 12,6 млрд руб.

Moeller-Maersk продала последние активы в России

Источник: [РБК](#)

Международная транспортно-логистическая компания A.P. Moeller-Maersk продала два логистических центра в Санкт-Петербурге и Новороссийске кипрскому офшору IG Finance Development Limited. Сделка получила необходимые разрешения регулирующих органов в ЕС и России, и после приобретения

активов IG Finance Development Limited заключила соглашение с Arosa, крупным импортером продуктов питания в России, на управление объектами в Санкт-Петербурге и Новороссийске. Сделка вступила в силу 17 февраля 2023 года, ее условия не раскрываются.



Законотворчество

Законотворчество

Внесен законопроект о защите прав кредиторов, не являющихся участниками долевого строительства

[Проект Федерального закона № 289603-8](#)

Законопроект разработан во исполнение Постановления Конституционного Суда РФ от 21.07.2022 № 34-П, которым признаны неконституционными ряд норм, которые позволяли при передаче другому застройщику проекта, начатого до 1 июля 2019 года, аннулировать залоги без выплаты компенсаций кредиторам, не являющимся дольщиками.

Законопроектом, в частности:

- закрепляется, что кредиторы, не являющиеся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, чьи требования не удовлетворены в деле о банкротстве застройщика, предъявляют требования к ППК

«Фонд развития территорий» или Фонду субъекта РФ в размере, установленном статьей 201.14 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

- устанавливаются гарантии погашения требований кредиторов второй и последующих очередностей удовлетворения текущих платежей.

Также предлагается закрепить, что такие требования подлежат удовлетворению ППК «Фонд развития территорий» или Фондом субъекта РФ независимо от того, завершено ли производство по делу о банкротстве застройщика на момент вступления проектируемых поправок в силу, в том числе вне рамок дела о банкротстве застройщика.



Законотворчество

Предлагается установить единый режим тишины в жилых домах – с 22:00 до 07:00 во всех регионах страны

[Проект Федерального закона № 299053-8](#)

В Государственную думу внесен законопроект об установлении в России единого режима тишины в жилых домах — с 22:00 до 07:00 во всех регионах страны.

Дополнительно предусмотрено, что проведение строительных и ремонтных работ возможно в период времени с 9 часов до 19 часов местного времени в будние дни с обязательным перерывом в период с 14 часов до 16 часов местного времени.

Режим соблюдения тишины и покоя граждан в указанное время затрагивает все жилые объекты, объекты социальной инфраструктуры и прилегающую

территорию к таким объектам.

Также предусмотрены случаи, когда нормы закона о тишине не применяются: предотвращение правонарушений, предотвращение и ликвидация последствий аварий, стихийных бедствий, иных чрезвычайных ситуаций, проведение неотложных работ, связанных с обеспечением личной и общественной безопасности граждан; проведение массовых мероприятий в нерабочие праздничные дни; отправление религиозных культов в рамках канонических требований соответствующих конфессий; а также празднование Нового года.

Законопроект о признании центра г. Москвы территорией исторического поселения отклонен

[Проект Федерального закона № 1184415-7](#)

Депутаты Государственной думы в первом чтении проект о поправках в закон «О статусе столицы Российской Федерации» и включении центра Москвы в перечень территорий исторического поселения. В пояснительной записке к законопроекту говорилось, что археологический слой Москвы получил свою защиту и был признан

в 2017 году объектом археологического наследия, но все, что создано за прошедшие столетия на поверхности руками человека, может быть разрушено и застроено. Признание этой территории историческим поселением обеспечит защиту архитектурного облика и природного окружения, считали авторы законодательной инициативы.

344
550

ГРАЖДАНСКОЕ УЛОЖЕНИЕ.

КНИГА ПЯТАЯ.

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

Законодательство

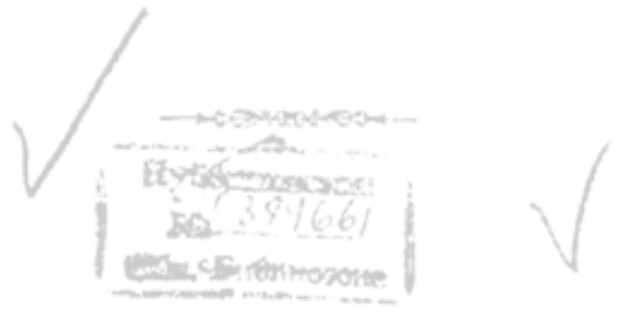
Проектъ Высочайше учрежденной Редакціонной Комисіи по составленію
Гражданскаго Уложенія.



ТОМЪ ПЯТЫЙ.

Ст. 937—1106

СЪ ОБЪЯСНЕНІЯМИ.



Законодательство

Принят закон об особенностях приватизации помещения, исключительно посредством которого обеспечиваются проход, доступ в иные помещения в здании

[Федеральный закон № 13-ФЗ от 06.02.2023](#)

Устанавливаются особенности приватизации помещения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, исключительно посредством которого обеспечиваются проход, доступ в иные помещения в здании, сооружении

В качестве существенного условия сделки по приватизации такого помещения предусматривается установление публичного сервитута для обеспечения прохода, доступа в иные помещения. Сервитут подлежит государственной регистрации одновременно с государственной регистрацией прав на приватизируемое помещение.

При этом данный публичный сервитут не может быть установлен в случае, если проход, доступ в иные помещения в здании, сооружении могут обеспечиваться посредством помещений, являющихся общим имуществом в таком здании, сооружении.

Помимо прочего, законом исключена ссылка в ЗК РФ на утратившее силу положение, таким образом устранены внутренние противоречия ЗК РФ.

Федеральный закон вступил в силу 17 февраля 2023 года.



Подзаконные акты Российской Федерации и разъяснения по вопросам их применения

Подзаконные акты РФ

Внесены изменения в правила определения размера арендной платы за земли, находящиеся в собственности РФ

[Постановление Правительства РФ от 10.02.2023 № 191](#)

- Документ предусматривает следующие изменения:
- исключена возможность расчета арендной платы на основании отчета оценщика;
 - установлена арендная плата в размере 3 % кадастровой стоимости за земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости и не применяются более низкие ставки арендной платы.



Минстрой РФ актуализировал классификатор объектов капитального строительства

[Приказ Минстроя РФ от 02.11.2022 № 928/пр](#)

В обновленном классификаторе устранены недостатки предыдущей редакции: исключены не применяемые на практике разделы, разделы, а также дополнен ряд ранее отсутствовавших.

Основное назначение классификатора – присвоение объектам характеристики «функциональное назначение», которая позволяет осуществлять поиск и отбор аналогичных объектов при архитектурно-строительном проектировании. Функциональное значение согласно классификатору указывается в едином государственном реестре заключений экспертизы проектной документации.

Подзаконные акты РФ

Утверждено положение о федеральном надзоре за использованием лифтов, подъемных платформ, эскалаторов

[Постановление Правительства РФ от 16.02.2023 № 241](#)

Положение регулирует плановых контрольно-надзорных осуществлением органами мероприятий, однако предполагает Ростехнадзора государственного возможность проведения надзора в области безопасного профилактических мероприятий использования и содержания (информирование, обобщение лифтов, подъемных платформ для правоприменительной практики, инвалидов, пассажирских объявление предостережений). На конвейеров, эскалаторов, за предостережения в контрольный исключением находящихся в орган могут быть поданы метрополитене. Положение не возражения. предусматривает проведение



Правовые акты Москвы

Правовые акты Москвы

В Москве упорядочены административные процедуры, связанные со строительством производственных объектов

[Постановление Правительства Москвы от 16.02.2023 № 241-ПП](#)

Условиями применения ускоренного порядка прохождения административных процедур являются:

- отнесение объекта к промышленно-производственным;
- ВРИ земельного участка согласно Классификатору 6.0-6.6, 6.10-6.12 (различные виды промышленности);
- общая площадь объекта не менее 1500 кв.м.

Решение об оптимизации административных процедур принимается ГЗК г. Москвы.

Оптимизация предполагает упрощение следующих процедур, связанных со строительством/реконструкцией:

- проведение без ордера на производство работ геологических

изысканий, работ на основании разрешения на строительство и работ по прокладке/реконструкции сетей;

- сокращение срока согласования Дептрансом схемы движения пешеходов и транспорта до 15 р.д.;
- сокращение срока выдачи заключения Мосгоргеотреста о соответствии сводному плану подземных коммуникаций и сооружений до 7 р.д.;
- вырубку зеленых насаждений на отведенном для строительства земельном участке без порубочного билета;
- сокращение срока экспертизы проектной документации Мосгосэкспертизой до 20 рабочих дней.



Текущая практика судов

Во взыскании упущенной выгоды нельзя отказать лишь по тому основанию, что истцом не были представлены безусловные доказательства возможности ее получения – ВС РФ

[Определение СКЭС ВС РФ от 06.02.2023 № 305-ЭС22-1515](#)

Фактические обстоятельства: Между управлением (в качестве заказчика) и обществом (в качестве инвестора) был заключен инвестиционный контракт, предусматривающий строительство обществом многофункционального жилого комплекса, а также объектов социального и технического назначения (здания физкультурно-оздоровительного комплекса, ФОК).

В ходе исполнения контракта обществом был нарушен срок строительства и передачи заказчику здания ФОК, в связи с чем заказчик обратился в суд с требованием о взыскании 40 470 000 рублей убытков в виде упущенной выгоды. В обоснование своих требований заказчик указал, что ввиду нарушения сроков строительства в федеральный бюджет не поступили доходы, которые могли бы быть получены от сдачи не построенного объекта в аренду за соответствующий период просрочки. Сумма упущенной выгоды была рассчитана на основании среднерыночной арендной ставки в районе г. Москвы, в котором осуществлялась реализация проекта.

Суды трех инстанций отказали в удовлетворении заявленных требований, так как заказчиком не предоставлены доказательства наличия намерения сдать объект в аренду.

Правовая позиция ВС РФ: Верховный Суд РФ указал, что в обоснование размера упущенной выгоды кредитор вправе представлять не только доказательства принятия мер и приготовлений для ее получения, но и любые другие доказательства возможности ее извлечения.

Когда имущество, предназначенное для коммерческого использования, приобретает лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, при обычном ходе событий предполагается, что такое лицо сделало бы необходимые приготовления к началу использования имущества в своей деятельности. Следовательно, доход от ее ведения мог быть получен, по крайней мере, в размере, который является средним (типичным) для данного вида деятельности.

В рассматриваемом споре суды не учли, что в условиях, когда нарушение срока исполнения обязательства являлось очевидным для заказчика, заключение им сделок в отношении отсутствующего имущества и принятие на себя обязательств перед третьими лицами (арендаторы, клиенты и т.п.) было бы неразумным. Следовательно, у судов отсутствовали основания для отказа в иске лишь по тому основанию, что заказчик не представил доказательства принятия мер к использованию спорного объекта.

Судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение.

Текущая практика судов

Само по себе наличие зарегистрированного права собственности на объект недвижимости не порождает право эксплуатировать его без разрешения на ввод в эксплуатацию – ВС РФ

[Определение СКЭС ВС РФ от 01.02.2023 № 305-ЭС22-18478](#)

Фактические обстоятельства: Административным органом установлено, что Общество эксплуатирует объект капитального строительства после реконструкции без полученного в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

По факту выявленных нарушений в отношении Общества был составлен протокол об административном правонарушении, Общество на основании ч. 5 ст. 9.5 КоАП РФ привлечено постановлением к административной ответственности. Обществу было предписано устранить допущенные нарушения и осуществлять эксплуатацию объекта недвижимости только при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию.

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением об оспаривании постановления и предписания. Судом первой инстанции, оставленным без изменения судом апелляционной инстанции, в удовлетворении заявленных требований отказано. Суд кассационной инстанции судебные акты нижестоящих судов отменил, требования удовлетворил.

Правовая позиция ВС РФ: Верховный Суд РФ указал, что судами установлено, что Общество эксплуатирует объект недвижимости после реконструкции без полученного в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Ни из материалов дела, ни из позиции Общества не следует убедительных оснований невозможности обращения в уполномоченный орган власти за разрешением на ввод объекта в эксплуатацию; не усматривается и непреодолимых юридических препятствий для выдачи уполномоченным органом власти такого разрешения. В том числе, отсутствие у Общества в рассматриваемом случае разрешения на строительство таковым являться не может.

Кроме того, ВС РФ отметил, что наличие судебных актов об отказе в признании объекта недвижимости самовольной постройкой также не могут заменить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и не исключают возможность привлечения Общества к административной ответственности на основании ч. 5 ст. 9.5 КоАП.

Само по себе наличие у Общества права собственности на спорный объект не порождает права эксплуатировать его без полученного в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Постановление суда кассационной инстанции отменено, судебные акты судов первой и апелляционной инстанций оставлены без изменения.

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>