

Бюллетень ProLegals
«Недвижимость. Земля.
Строительство»
Январь 2022



Оглавление

<u>Вступительное слово</u>	3
<u>Деловые новости рынков</u>	5
<u>Законодательство</u>	11
<u>Подзаконные акты Российской Федерации</u>	14
<u>Правовые акты Москвы</u>	16
<u>Текущая практика судов</u>	18
<u>Информация о ProLegals Group</u>	20

Картина на обложке:

Ян Брейгель Старший «Зимний пейзаж» (ок. 1625)

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 январь 2022 года.

По традиции мы обобщили для Вас деловые новости рынка недвижимости, 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***

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

Спрос на недвижимость в Москве в 2021 году вырос в полтора раза

Источник: [РИА Новости](#)

Москва реализовала на торгах в 2021 году более 11,6 тысячи объектов недвижимости, что в полтора раза больше, чем годом ранее, сообщается на портале мэра столицы.

В 2021 году город реализовал на открытых торгах более 11,6 тысячи объектов на общую сумму 74,6 миллиарда рублей. Больше всего

состоялось торгов по продаже машино-мест (6,5 тысячи), городских квартир (2,8 тысячи) и нежилых помещений (около тысячи).

Эти показатели более чем в полтора раза превышают показатели 2020 года, когда состоялось 7,1 тысячи торгов.

Московская биржа запустила торги фьючерсом на индекс столичной недвижимости

Источник: [РИА Новости](#)

Тридцать первого января 2022 года на срочном рынке Московской биржи начинаются торги расчетным фьючерсным контрактом на Индекс московской недвижимости, который рассчитывается на основании реальных ипотечных сделок.

Индекс московской недвижимости

«Домклик» рассчитывается Московской биржей на основании реальных сделок с недвижимостью. Значение индекса рассчитывается как средневзвешенная стоимость квадратного метра жилья по административным округам Москвы.



Деловые новости рынков

В 2022 году в России появится реестр административных процедур в строительстве

Источник: [РИА Новости](#)

В 2022 году в России создадут единый реестр процедур в сфере строительства, сообщил вице-премьер России Марат Хуснуллин на совещании с премьер-министром РФ Михаилом Мишустиним.

«Задача текущего года - это создание единого реестра процедур в строительстве. Все 32 процедуры мы должны вывести на единый портал госуслуг», - сказал Хуснуллин.

Capital Group построит крупный жилой комплекс на юго-западе Москвы

Источник: [Ведомости](#)

Capital Group приобрела проект жилого комплекса на юго-западе Москвы. По данным «СПАРК-Интерфакса», в середине декабря топ-менеджеры девелопера, среди которых гендиректор Валентина Становова и исполнительный директор Михаил Хвесько, стали владельцами 70,4% долей в фирме «Таймслот». В ее отчетности сказано,

что ей принадлежат права на 2,9 га на ул. Лобачевского. Представитель Москомстройинвеста сообщил, что на этой территории можно построить 143 240 кв. м недвижимости, из которых 134 900 кв. м – жилье. Остальное – физкультурно-оздоровительный комплекс и объекты хозяйственно-бытового назначения. Инвестор проекта – Capital Group.

«Инград» возобновляет продажи квартир в ЖК «Филатов Луг» в новой Москве

Источник: [РИА Новости](#)

Компания «Инград» объявила о возобновлении продажи квартир в ЖК «Филатов Луг» в новой Москве.

Конфликт между девелопером «Инград» и Росавиацией несколько лет не позволял сдать построенные в новой Москве дома жилого комплекса «Филатов Луг» и передать жилье дольщикам. После ввода в строй в октябре нового

радиолокационного комплекса «Зименки» транспортная прокуратура попросила Мосгорсуд пересмотреть решение об ограничении строительства жилого комплекса. Мосгорсуд прекратил производство по делу и отменил все имеющиеся ограничения, касающиеся этого ЖК. В результате девелопер смог сдать дома и приступил к выдаче ключей.

Деловые новости рынков

«Циан» покупает сервис регистрации сделок с недвижимостью SmartDeal

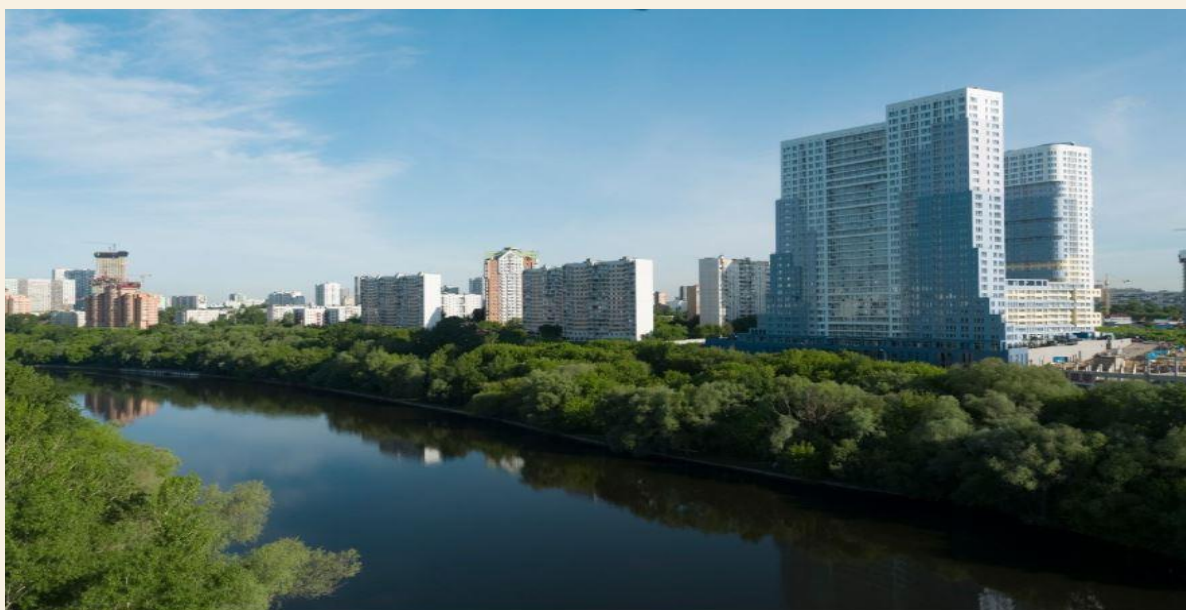
Источник: [РИА Новости](#)

Дочерняя компания «Циана», ООО «Айриэлтор», заключила предварительное обязывающее соглашение о приобретении 100% акций SmartDeal (ООО «Практика успеха») – компании, предоставляющей услуги электронной регистрации и сопутствующие сервисы для сделок с недвижимостью. Закрытие сделки произойдет после выполнения стандартных условий и получения одобрения правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в Российской Федерации.

MR Group построит крупный премиальный жилой комплекс на Карамышевской набережной

Источник: [Ведомости](#)

MR Group в скором времени может начать застройку бывшей территории входящей в «Евроцемент» компании «Евробетон» в 3-м Силикатном проезде, сообщили «Ведомостям» два консультанта, работавших с девелопером, а также один из его партнеров. По данным Росреестра, общая площадь участка там составляет 8,9 га. На этой площадке можно построить крупный премиальный жилой квартал.



Деловые новости рынков

«Сберлогистика» закрывает одну из крупнейших сделок на рынке складов

Источник: [Ведомости](#)

«Сберлогистика» арендует у PNK Group склад на 107 000 кв. м в логопарке «PNK парк Пушкино – 2» на Ярославском шоссе на северо-востоке Подмосковья, рассказали три консультанта, работавших с компаниями, и подтвердил источник, близкий к одной из них. По их словам, сделка или уже закрыта, или завершится в самое ближайшее время. Она пройдет по схеме built-to-suit, знает руководитель отдела складских и промышленных помещений JLL Евгений Бумагин. То есть PNK Group предстоит построить этот объект.

ПИК и Stone Hedge могут построить офисы у Воронцовского парка в Москве

Источник: [РИА Новости](#)

Девелопер ПИК вместе с компанией Stone Hedge планирует построить деловой квартал общей площадью 140 тысяч квадратных метров на бывшей территории автокомбината №2 «Мосстройтранс» на Старокалужском шоссе у Воронцовского парка в Москве. Планируется, что помимо офисов, квартал будет включать в себя объекты инфраструктуры. Инвестиции в этот проект могут составить до 20 миллиардов рублей, оценили для издания участники рынка недвижимости.

ФСК ЕЭС продает бизнес-центр на юго-западе Москвы

Источник: [РИА Новости](#)

ФСК ЕЭС выставила на торги бизнес-центр класса В на юго-западе Москвы за 753 миллиона рублей. квадратных метров и земельный участок в 0,9 гектара.

Как уточняется в сообщении Российского аукционного дома, единым лотом продается офисно-административный комплекс на улице Академика Челомея (дом 5А) общей площадью 8,9 тысячи

Аукцион назначен на 16 февраля.

Трехэтажный бизнес-центр класса В введен в эксплуатацию в 2000 году. Участок принадлежит ПАО «ФСК ЕЭС» на условиях аренды сроком до 2028 года.

Деловые новости рынков

В ВТБ спрогнозировали трехкратное снижение темпов роста цен на жилье

Источник: [РБК](#)

В 2022 году российские новостройки будут дорожать в три-четыре раза медленнее, чем в 2021-м, говорится в сообщении пресс-службы группы ВТБ.

Средняя стоимость первичного «квадрата» вырастет по итогам 2022 года на 6–10%, прогнозируют в ВТБ. Для сравнения, в 2021-м рост составил порядка 30%, сейчас показатель находится на уровне 100 тыс. руб.

АСВ нашло покупателя на офис в «Москва-Сити»

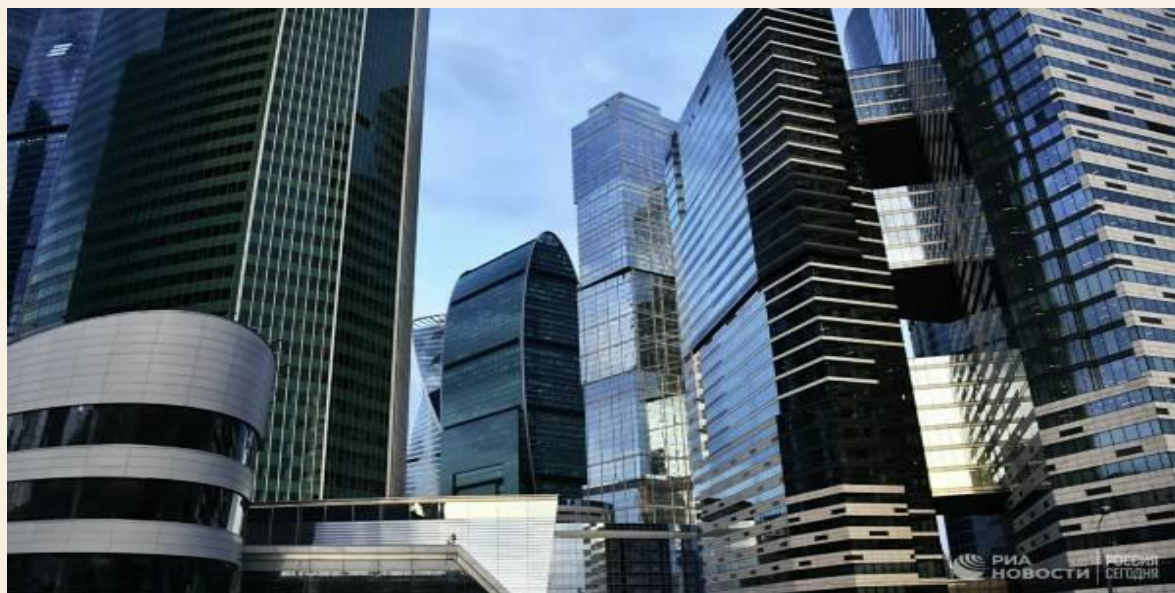
Источник: [РИА Новости](#)

ООО «Эльгауголь» стало единственным участником аукциона по продаже офиса обанкротившегося Русского международного банка (РМБ) в «Москва-Сити», следует из протокола торгов.

этажного делового комплекса «Империя». Лот продан за 623,5 миллиона рублей, уточняется в сообщении Агентства по страхованию вкладов (АСВ), выставившего объект на торги.

Офисный блок класса А площадью 1,2 тысячи квадратных метров расположен на 21-м этаже 60-

Торги не состоялись, однако возможно заключение договора с их единственным участником.



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

С 1 января 2022 года семьи с двумя и более детьми освобождены от уплаты налога на доходы физических лиц (НДФЛ) при продаже жилой недвижимости

[Федеральный закон от 29.11.2021 № 382-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации»](#)

Для того чтобы воспользоваться льготой при продаже жилья, должно одновременно соблюдаться пять условий:

- Налогоплательщик (или его супруг) является родителем двух и более детей в возрасте до 18 лет, при их очном обучении — до 24 лет. Усыновленные дети при этом также учитываются.
- Семья купила и оформила право собственности на новую недвижимость в том же календарном году, в котором продала имеющуюся недвижимость, или не позднее 30 апреля следующего года. По договору долевого участия в строительстве в этот срок должна пройти полная оплата без учета доплаты за метры в связи с увеличением площади после ввода объекта в эксплуатацию. При купле-продаже или мене нужно зарегистрировать право собственности. Причем покупателем может быть сам налогоплательщик или члены его семьи.
- Общая площадь нового жилья или его кадастровая стоимость больше, чем у проданного. При этом учитываются совокупные доли членов семьи.
- Кадастровая стоимость проданного жилья не превышает 50 млн руб. Если кадастровую собственность нельзя установить, то учитывается только площадь.
- На момент продажи налогоплательщику и членам его семьи не принадлежит в совокупности более 50% другого жилья, общая площадь которого больше приобретаемого.



Законодательство

Вступили в силу поправки в Жилищный кодекс РФ, ограничивающие возможность получения субсидии должниками по оплате услуг ЖКХ

[Федеральный закон от 28.11.2018 № 442-ФЗ «О внесении изменений в статьи 159 и 160 Жилищного кодекса Российской Федерации»](#)

Отказать в предоставлении субсидии могут только при наличии подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности по коммунальным платежам, если эти долги образовались за период не более последних трех лет. Теперь никакие справки об отсутствии долгов предоставлять не

нужно, все необходимые сведения должны быть получены компетентным органом по каналам межведомственной связи.

При этом на субсидию имеют право семьи, в которых доля расходов на ЖКУ составляет более 22% доходов, а также некоторые категории льготников.



Подзаконные акты Российской Федерации и разъяснения по вопросам их применения

Подзаконные акты РФ

Расширен перечень основных сведений, включаемых в Единый государственный реестр недвижимости

[Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 06.08.2020 № П/0282](#)

С 1 января 2022 года в ЕГРН начнут вносить полную информацию о каждом кадастровом инженере, осуществляющем государственный кадастровый учет недвижимости. ЕГРН, можно будет увидеть, кто проводил кадастровые работы.

Таким образом, заказав выписку из



Правовые акты Москвы

Правовые акты Москвы

Утверждены коэффициенты, влияющие на размер льготы по плате за изменение ВРИ земельных участков при участии застройщика в инвестпроекте по созданию мест приложения труда

[Приказ департамента инвестиционной и промышленной политики от 30.12.2021 № ДИПП-ПР-305/21](#)

Постановлением Правительства Москвы от 31.12.2019 № 1874-ПП предусмотрена возможность заключения застройщиками, соглашения об участии в инвестиционном проекте по созданию за пределами ТТК мест приложения труда (объектов производственного и (или) административно-делового назначения).

При участии в таком проекте застройщики получают льготу по оплате за изменение ВРИ либо оплате арендной платы за первый год аренды после изменения цели предоставления для строительства, в отношении участков предоставленных для строительства многоквартирных жилых домов.

Формула расчета льготы приведена в п. 1.14 приложения 1 к указанному постановлению.

Приказом от 30.12.2021 увеличены значения коэффициента затрат, используемых в при расчете льготы (до 50 в случае создания мест приложения труда производственного назначения и до 95 при создании мест приложения труда иного назначения, в т.ч. технопарков, промышленных парков и бизнес-инкубаторов).

Подробнее об инвестпроектах по созданию мест приложения труда [см. по ссылке.](#)



Текущая практика судов

ВС РФ отметил особенности применения ст. 451 ГК РФ к арендным отношениям для крупных торговых сетей

[Определение СКЭС ВС РФ от 23.12.2021 по делу № А40-100692/2020](#)

Фактические обстоятельства: Общество арендовало нежилое помещение для размещения в нем сетевого супермаркета. Ссылаясь на снижение доходов из-за введенных в 2020 году ограничительных мер, Общество обратилось к арендодателю с просьбой снизить арендную плату или расторгнуть договор аренды. Получив отказ, Общество обратилось с иском о расторжении договора в связи с существенным изменением обстоятельств (ст. 451 ГК РФ). Суды первой инстанции требования удовлетворил. Апелляция решение суда первой инстанции отменила, в удовлетворении требований отказала, однако суд кассационной инстанций постановление апелляции отменил, оставил в силе решение суда первой инстанции.

Правовая позиция ВС РФ: Само по себе наличие пандемии не может автоматически влечь негативные последствия для сторон гражданско-правовых отношений. ВС РФ отметил, что довод Общества, принятый судом первой инстанции, о снижении потока покупателей в супермаркет и выручки в указанный двухмесячный период, сам по себе не подтверждает наличие предусмотренных ст. 451 ГК РФ оснований для расторжения договора.

Судебная коллегия указала, что в качестве контраргумента арендодателем был представлен отчет, опубликованный на сайте управляющей компании Общества, согласно которому в определенных магазинах (к числу которых относилось спорное помещение) наблюдался рост чистой выручки, убыточности не зафиксировано. Проанализировав данный отчет, ВС РФ пришел к выводу, что Общество не предоставило убедительных доказательств того, что из-за введения ограничительных мер спорная торговая точка пострадала более других магазинов сети.

Отдельно ВС РФ заострил внимание на том, что Общество является представителем крупной торговой сети, которая уже длительное время работает в условиях современной нестабильной мировой экономики, в связи с чем Общество имело возможность предусмотреть в договоре механизм изменения арендной платы на случай непредвиденного изменения обстоятельств.

В заключение ВС РФ указал на необходимость учитывать доводы арендодателя о том, что он также претерпевает негативные последствия ограничительных мер. Помещение было приобретено арендодателем за счет кредитных средств в рублевом эквиваленте по курсу доллара США. Учитывая увеличение курса валют из-за последствий эпидемии, арендодатель понес определенные убытки, а снижение арендной платы или расторжение договора повлекло бы невозможность вносить платежи по кредиту.

В рассматриваемых условиях ВС РФ пришел к выводу о недопустимости расторжения договора и отнесения всех негативных последствий изменения обстоятельств лишь на сторону арендодателя. Судебные акты первой и кассационной инстанций отменены, постановление апелляционной инстанции оставлено в силе.

Арендодатель вправе потребовать восстановления состояния арендуемого объекта, если он используется с нарушением условий договора

[Определение СКЭС ВС РФ от 23.12.2021 по делу № А41-61713/2020](#)

Фактические обстоятельства: Между Комитетом по управлению областным имуществом в качестве арендодателя и Обществом в качестве арендатора был заключен договор аренды помещения. Среди прочего, договор аренды предусматривал запрет любых перепланировок, улучшений и переоборудований арендуемого помещения без письменного согласия Комитета. Однако при осмотре помещений представители Комитета обнаружили, что Обществом возведены внутренние стены. Так как требование о демонтаже возведенных перегородок Общество не исполнило, Комитет обратился в суд с требованием обязать Общество привести арендуемое помещение в первоначальное состояние. Суды трех инстанций в удовлетворении требования комитета отказали.

Среди прочего суды указали, что истцом избран ненадлежащий способ защиты – ссылка Комитета на использование арендатором имущества в нарушение условий договора аренды (пункт 1 статьи 615 ГК РФ) не влечет возникновения права на обращение с иском об обязанности арендатора привести арендованное имущество в первоначальное состояние. По мнению судов, нарушение условий использования арендуемого имущества могло являться основанием только для взыскания с Общества штрафных санкций либо расторжения договора аренды.

Правовая позиция ВС РФ: Исходя из правовой позиции, сформулированной Президиумом Высшего Арбитражного Суда РФ в п. 2 Информационного письма от 15.01.2013 года № 153, ВС РФ указал, что арендодатель вправе обратиться к арендатору с требованием о соблюдении им условий договора по надлежащему использованию арендуемого имущества. Следовательно, Комитет был вправе потребовать от Общества прекратить соответствующее нарушение и устранить последствия нарушения договора в виде восстановления состояния арендуемого помещения.

При этом арендодатель не лишен возможности прибегнуть и к другим способам защиты своих прав: расторжению договора и возмещению причиненных убытков. Выбор конкретного способа защиты права осуществляется арендодателем самостоятельно. Иной подход не обеспечивает защиту прав арендодателя от неправомерных действий арендатора, использующего имущество с нарушениями договора аренды, и не способствует прекращению такого нарушения, в том числе, с целью возможного сохранения арендных отношений после его устранения.

Судебная коллегия отдельно отметила, что указание нижестоящих судов на возможность взыскания штрафных санкций с Общества, как на одно из оснований для отказа в иске комитета, неправомерно: уплата штрафных санкций не заменяет необходимости прекращения нарушения прав комитета и восстановления состояния арендуемого помещения.

Судебные акты отменены, дело отправлено на новое рассмотрение.

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>