

Бюллетень ProLegals
«Недвижимость. Земля.
Строительство»
Январь 2023

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>	15
<u>Правовые акты Москвы</u>	17
<u>Текущая судебная практика</u>	19
<u>Информация о ProLegals Group</u>	20

Картина на обложке:

Б.М. Кустодиев «Зима» (1916)

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 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***

Картина: Полуян Е.Н. «В Замоскворечье» (2020)

URL: <https://artnow.ru/index.html?cmd=gallery/3/46252/picture/0/1023329>

Деловые новости рынков

Инвестиции в недвижимость России побили исторический рекорд

Источник: [РБК](#)

Общий объем инвестиционных сделок в недвижимость России по итогам 2022 года составил 494 млрд руб. Это на 36% больше, чем в 2021 году, и рекорд за всю 20-летнюю историю наблюдений. Такие данные содержатся в исследовании аналитиков IBC Real Estate.

Период наибольшей активности инвесторов пришелся на конец года. По данным аналитиков, в четвертом квартале закрылись сделки, на

которые приходится почти половина (46%) от общего объема транзакций — 227 млрд руб. Это связано с завершением крупнейших сделок: продажи портфеля компании «Интеко», бизнес-парка Comcity, складского комплекса «Южные Врата».

Рекордный объем инвестиций в российскую недвижимость объясняют уходом международных компаний и мерами господдержки.

Ипотечный пузырь: какие тревожные признаки есть на рынке недвижимости

Источник: [Forbes](#)

Рекордный рост количества ипотечных кредитов и цен на новостройки заставил многих опасаться надувания ипотечного пузыря. Пообщавшись с участниками

рынка, Forbes выяснил, что повторения американского кризиса 2008 года России пока не грозит, но некоторые приметы перегрева налицо.



Деловые новости рынков

Масштабные планы офисного строительства может скорректировать кризис

Источник: [Коммерсантъ](#)

Хотя на рынке офисов Москвы растет вакантность площадей и снижается стоимость аренды, девелоперы заявили о реализации новых проектов совокупно на 450 тыс. кв. м. Из них 80% приходится на объекты класса А — самого пострадавшего в кризис сегмента рынка недвижимости. Однако консультанты сомневаются, что в столице появится анонсированный объем новых бизнес-центров, поскольку в прошлом году было реализовано 43% от запланированного изначально объема площадей.

Ситуация на рынках коммерческой недвижимости стабилизируется

Источник: [Коммерсантъ](#)

Сниженная активность потребителей и уход международных брендов способствовали росту вакантности в торгцентрах Москвы и Санкт-Петербурга. В последнем — до рекордного значения. Сейчас операторы объектов активно замещают магазины свернувшихся сетей ритейлерами из России, Турции и стран постсоветского пространства. Активность на офисном рынке поддерживают компании с госучастием и представители нефтегазового сектора. Хотя запускать на нем новые проекты в условиях общей негативной конъюнктуры девелоперы по-прежнему не спешат.

«Гранель» может выкупить складской комплекс в новой Москве

Источник: [Коммерсантъ](#)

Девелопер «Гранель» может выкупить складской комплекс на 41 тысячу квадратных метров в Первомайском в Новой Москве. Сейчас владельцем объекта является дистрибутор косметики «Единая Европа Холдинг». геополитической ситуации сделка сорвалась. Стоимость актива может составлять 2,3 миллиарда рублей, в рамках сделки покупатель также получит участок, позволяющий построить логопарк на 80 тысяч квадратных метров. Его стоимость эксперты оценивают в 600–800 миллионов рублей, а инвестиции в проект - в 3,2-3,6 миллиарда рублей.

В начале 2022 года компания уже пыталась продать объект инвестфонду Raven Russia, но из-за

Деловые новости рынков

На московском рынке офисов закрылась крупная сделка

Источник: [Ведомости](#)

Зерновой трейдер «Деметра-холдинг», крупнейшим владельцем которого является группа ВТБ, договорился с собственником бизнес-центра «Эрмитаж плаза» на Краснопролетарской улице рядом со ст. м. «Маяковская» об аренде у него

10 000 кв. м в этом объекте.

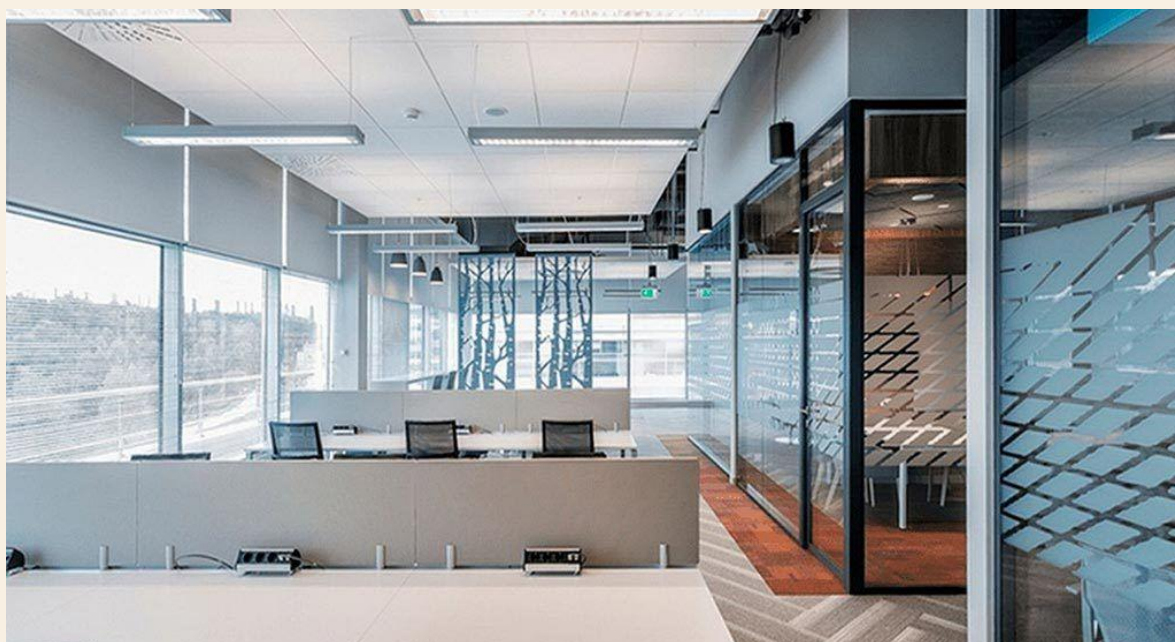
По оценке консультантов по недвижимости, «Деметра-холдинг» будет ежегодно платить за новый офис около 300-330 миллионов рублей.

IT-разработчик Smart Technologies арендовал бывший офис Adidas на западе Москвы

Источник: [Ведомости](#)

Smart Technologies арендовала 10 400 кв. м в бизнес-центре «Крылатские холмы», который находится на Крылатской улице на западе Москвы. Т-компания взяла офисное пространство в субаренду у немецкого ритейлера Adidas. Сам

деловой центр принадлежит компании Millhouse Романа Абрамовича. По оценке экспертов столичного рынка недвижимости, новый офис будет ежегодно обходиться Smart Technologies примерно в 364 миллиона рублей.



Деловые новости рынков

Экс-губернатор Тверской области может построить яхт-клуб на Клязьминском водохранилище

Источник: [Ведомости](#)

Компания «Дебаркадер», принадлежащая бывшему губернатору Тверской области Дмитрию Зеленину, стала победителем аукциона по продаже имущества фирмы «Парусный центр». «Дебаркадер» выкупит в общей сложности 9,4 га на берегу залива Красная Горка на Клязьминском водохранилище на севере Подмосковья. Он предложил 54,9 млн руб. за четыре земельных участка. По мнению экспертов по недвижимости, наиболее логично возвести здесь рекреационную зону с санаторно-гостиничным комплексом, яхт-клубом и большой парковой зоной.

У бизнес-центра Nevis в центре Москвы опять сменился владелец

Источник: [Ведомости](#)

АО «Эскадра», владелец офисного комплекса Nevis, расположенного в центре Москвы, на ул. Щепкина, недалеко от станции метро «Проспект Мира», в декабре 2022 г. закрыло сделку по продаже объекта структуре, связанной с «Лукойлом».

Сбербанк стал совладельцем складского комплекса «Крекшино» в новой Москве

Источник: [Ведомости](#)

Входящая в группу Сбербанка компания «Сбербанк инвестиции» получила 24,99% долей в ООО «Вудвелл инвестментс лимитед», которая через компанию «Феникс-К» владеет участками общей площадью 22 га и расположенным на них складским комплексом «Крекшино» (253 000 кв. м) в новой Москве. По данным «СПАРК-Интерфакса», сделка закрыта 17 января. Оставшаяся доля в ООО у девелоперской компании Malltech. Консультанты, работавшие с этим логопарком, сообщили, что сделка не является инвестиционной - Malltech передала долю Сбербанку, выступающему кредитором девелопера, в ходе реструктуризации задолженности перед ним.

Деловые новости рынков

Ozon арендовал крупный логотерриторию на востоке Подмосковья вместо Aliexpress

Источник: [Ведомости](#)

Ozon договорился с региональным девелопером «Адва» об аренде у него порядка 100 000 кв. м в логотерритории «Обухово», который строится на Горьковском шоссе на востоке Подмосковья.

Компания заключила сделку с «Адва» в самом конце 2022 года. Общая площадь комплекса, который

займет интернет-ритейлер, составила 110 000 кв. м. Ввод его в эксплуатацию запланирован на вторую половину этого года. 605–660 миллионов рублей в год.

Изначально одним из арендаторов логотерритории должен был стать маркетплейс Aliexpress.

MR Group вышла из проекта реконструкции здания напротив Кремля

Источник: [Коммерсантъ](#)

Из-за снижения спроса более чем вдвое на элитные новостройки в Москве крупные девелоперы стали задумываться о выходе из таких проектов. Так, MR Group могла переуступить реконструкцию части

Кокоревского подворья на Золотом острове напротив Кремля структуре, связанной с бывшим топ-менеджером Tekta Group. Эксперты не исключают, что в этом году таких сделок на рынке станет больше.



Законотворчество

Законотворчество

Предлагается упростить порядок оформления земельного участка в рамках гаражной амнистии

[Проект Федерального закона № 286758-8](#)

Законопроектом предлагается внести изменения в статью 3.7 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» в части дополнения статьи положениями, предусматривающими, что к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка в рамках «гаражной амнистии» прикладывается схема расположения земельного участка не только в случае, если отсутствует утвержденный проект межевания территорий, предусматривающий образование такого земельного участка, но также в случае, если утвержденный проект межевания не предусматривает образование такого земельного участка.

Законопроект разработан в целях решения проблемы отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка в случае, когда гаражи были расположены на определенной территории до введений в действие Градостроительного кодекса РФ, а проекты межевания были утверждены гораздо позже размещения гаражей.

Аналогичный механизм правового регулирования был ранее реализован при применении статьи 3.8 указанного Федерального закона («дачная амнистия»).



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 2023 года вступили в силу отдельные поправки в Закон о регистрации недвижимости

[Федеральный закон от 30.04.2021 № 120-ФЗ](#)

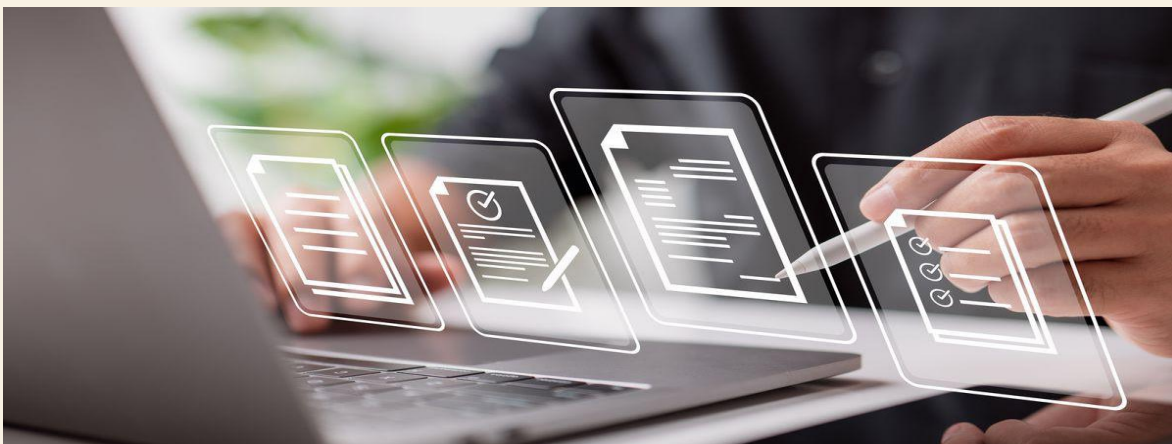
С 1 января 2023 года вступили в силу отдельные поправки в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», утвержденные Федеральным законом от 30 апреля 2021 года № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В частности, в ЕГРН будут вноситься сведения о решении об изъятии земельного участка и расположенного на нём объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд, а также описание местоположения границ земель, резервируемых для таких нужд.

Также из закона и ЕГРН исчезнут словосочетание «жилое строение» и слово «жилое». В графе назначение

здания будет указываться: нежилое, многоквартирный дом, жилой дом, садовый дом или гараж. Наряду с этим в ЕГРН появится новый раздел: перечень координат пунктов геодезической основы в местных системах координат, установленных в отношении кадастровых округов.

Кроме того, отменяется требования о наличии усиленной квалифицированной электронной подписи правообладателя недвижимости для подачи через личный кабинет на сайте Росреестра заявлений о кадастровом учете из-за изменения основных сведений о недвижимости; о внесении в ЕГРН данных об объекте, который учли ранее; о невозможности провести государственную регистрацию без личного участия собственника объекта или его законного представителя.



Подзаконные акты Российской Федерации и разъяснения по вопросам их применения

Подзаконные акты РФ

Минстрой РФ дал разъяснения о том, что право члена СРО на выполнение работ не передается в порядке правопреемства

[Письмо Минстроя РФ от 12.01.2023 № 740-ТБ/02](#)

Минстроем сделан вывод о том, что о неотчуждаемости членства в ассоциации, а также ч. 13 ст. 13 ФЗ «О саморегулируемых организациях» и ч. 5 ст. 55.7 ГрК РФ, согласно которым лицу, членство которого прекращено в саморегулируемой организации, не возвращаются ранее уплаченные взносы в СРО.

Минстроем сделан вывод о том, что предусмотренное ст. 55.8 ГрК РФ право члена СРО на выполнение работ не передается в порядке правопреемства, в связи с чем при реорганизации члена СРО необходимо повторно уплачивать соответствующие взносы. Позиция министерства основана на толковании норм п. 3 ст. 123.11 ГК РФ

Росреестр разъяснил условия, при которых антресоль не учитывается в площади помещения

[Письмо Росреестра от 20.12.2022 № 13-01126/22](#)

В соответствии с пунктами 8.3, 10.2 Требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места, утв. Приказом Росреестра №П/0393, площадь этажа как жилого, так и нежилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен, а помещения, расположенные на таком этаже, являются его составной (неотъемлемой) частью. Исходя из этого, по мнению Росреестра, антресоль площадью менее 40 % площади помещения не учитывается при определении площади жилого и нежилого помещения.



Правовые акты Москвы

В 2023 году утверждение градостроительной документации в г. Москвы будет осуществляться без публичных слушаний

Постановление Правительства Москвы от 26.12.2022 № 3000-ПП

В 2023 году утверждение Генерального плана города Москвы, правил землепользования и застройки города Москвы, проектов планировки территории, проектов межевания территории, в также внесение изменений в указанные документы будет возможно без проведения общественных обсуждений либо публичных слушаний.

Указанные особенности правового регулирования были введены в прошлом году Постановлением Правительства Москвы от 22.03.2022 № 438-ПП.



Текущая практика судов

При рассмотрении спора об оспаривании отказа в регистрации необходимо проверить иные основания для принятия такого решения – ВС РФ

[Определение СКЭС ВС РФ от 24.01.2023 № 305-ЭС22-18766](#)

Фактические обстоятельства: Общество и Компания заключили договор участия в долевом строительстве. В связи с невнесением оплаты Общество направило Компании уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора, а затем обратилось в Росреестр с заявлением о государственной регистрации расторжения договора участия в долевом строительстве.

Росреестр отказал в государственной регистрации расторжения договора участия в долевом строительстве с указанием на наличие противоречий между сведениями о Компании в представленных Обществом документах и сведениями ЕГРН в связи со сменой фирменного наименования Компании.

Суды трех инстанций признали отказ Росреестра незаконным, указав, что он не основан на положениях действующего законодательства, нарушает права и законные интересы Общества, поскольку им были представлены все необходимые документы для принятия регистрирующим органом решения о государственной регистрации расторжения договора участия в долевом строительстве. При этом суды отклонили довод Компании об исполнении принятых ею обязательств по договору участия в долевом строительстве в полном объеме, указав, что факт оплаты по договорам не соотносится с предметом заявленных требований в рамках настоящего дела.

Правовая позиция ВС РФ: Верховный Суд РФ указал, что необоснованность причины отказа, указанной в уведомлении Росреестра, еще не означает незаконность принятого им решения об отказе в регистрации прекращения договора в случае, когда имеются иные основания для принятия такого решения, в частности отсутствие оснований для расторжения договора в одностороннем порядке.

Согласно п. 7 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, односторонний отказ застройщика от договора (расторжение договора) вследствие невнесения оплаты участником долевого строительства по договору долевого участия в строительстве допускается только с учетом положений пункта 4 статьи 450 ГК РФ о добросовестности и разумности.

При рассмотрении настоящего спора судам необходимо было проверить не только приведенные обстоятельства, но и установить основания для одностороннего отказа застройщика от договора участия в долевом строительстве при наличии соответствующих возражений участника долевого строительства, привлеченного к участию в деле.

Судебные акты нижестоящих судов отменены, дело направлено 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>