

Бюллетень ProLegals
«Недвижимость. Земля.
Строительство»
Август 2022

Оглавление

<u>Вступительное слово</u>	3
<u>Деловые новости рынков</u>	5
<u>Законотворчество</u>	11
<u>Подзаконные акты Российской Федерации</u>	15
<u>Текущая практика судов</u>	18
<u>Информация о ProLegals Group</u>	20

Картины на обложке:

Камиль Писсарро «Закат на Сент-Чарльз. Эраньи» (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 август 2022 года.

Период отпусков способствовал наступлению затишья по разделам законодательства и руководящей судебной практики, однако мы обобщили для Вас деловые новости рынка недвижимости, отраслевые законопроекты, разъяснения федеральных 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

Доля пустующих помещений в московском стрит-ритейле достигла 15%

Источник: [РБК](#)

По итогам первого полугодия доля пустующих помещений в московском стрит-ритейле выросла на 2 п.п. и достигла 15%, следует из отчета аналитиков Commonwealth Partnership (CMWP).

По данным CMWP, в 2021 году показатель составлял до 13%. Сейчас

вакансия на основных торговых улицах вернулась к уровню 2020 года, когда сегмент испытывал трудности на фоне пандемии. Сейчас на ситуацию в сегменте влияет приостановка и уход иностранных брендов из России.

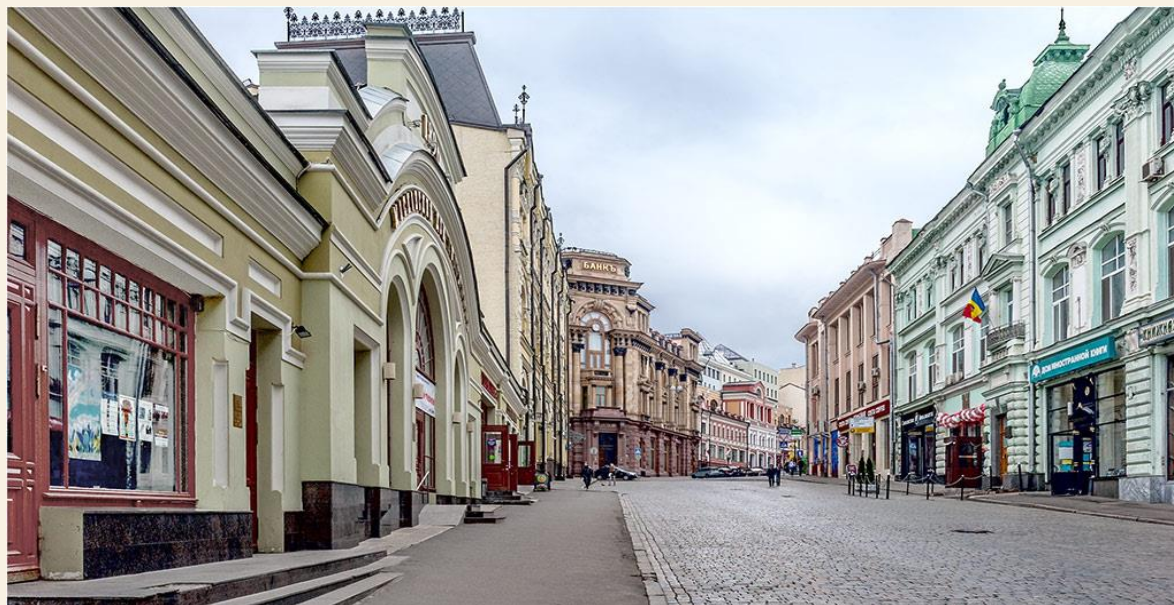
Спрос на торговые и офисные помещения стабилизируется

Источник: [Коммерсантъ](#)

Хотя трафик торговых объектов сохраняет отрыв от значений прошлого года, интерес арендаторов к помещениям восстанавливается.

Наибольшую активность как в сегменте стрит-ритейла, так и в торговых центрах проявляют

российские фэшн-операторы, занимающие нишу закрывшихся международных брендов. Текущий спрос на офисную недвижимость внушает консультантам оптимизм. Ожидания роста вакантности сохраняются, но драматичным его назвать будет нельзя.



Деловые новости рынков

JetBrains начала распродажу недвижимости в России

Источник: [Коммерсантъ](#)

Прекратившая работу в России IT-компания JetBrains избавилась от бизнес-центра Universe в Санкт-Петербурге.

Объект площадью почти 6,5 тыс. кв. м оценочной стоимостью 1 млрд руб. приобрел один из крупнейших

операторов складской недвижимости региона — корпорация «Стерх».

Интерес к покупке офисов с инвестиционными целями растет, но из-за падения спроса со стороны арендаторов окупаемость таких вложений может затянуться.

«Металлоинвест» Алишера Усманова продал банкетный VIP-зал «Сафиса» на Воробьевых горах

Источник: [Ведомости](#)

Дом торжеств «Сафиса» на Воробьевых горах второй раз за последний год меняет владельца. Фирма «Профико», конечным бенефициаром которой выступает холдинг «Металлоинвест» (его крупнейший акционер — миллиардер Алишер Усманов), продала его ООО «ПВС и ИАМ». Согласно «СПАРК-

Интерфаксу», сделка была закрыта в самом начале июля.

Сумма сделки не разглашается. Как отметили консультанты издания, рыночная стоимость банкетного зала площадью около 3,8 тысячи квадратных метров может составлять 550 миллионов рублей.

ФСК возвращается на рынок загородной недвижимости

Источник: [Ведомости](#)

ГК ФСК создала совместное предприятие со специализирующейся на строительстве загородной недвижимости компанией Kaskad Family. По данным «СПАРК-Интерфакса», в начале июня стороны

учредили фирму «ФСК Каскад». 80% в ней принадлежит ФСК, остальное — собственникам и топ-менеджерам Kaskad Family. 11 августа эта компания стала владельцем ООО «Сабурбери», ООО «Пятовское парк» и ООО «Уварово парк».

Бывший топ-менеджер «Самолета» и «Эталона» станет гендиректором Glorax

Источник: [РИА Новости](#)

Операционным директором девелопера Glorax с последующим переходом в должность генерального директора станет с 1 сентября Дмитрий Кашинский, бывший топ-менеджер «Самолет Северо-Запад» и группы «Эталон».

Позиция операционного директора для компании новая, решение о ее введении продиктовано стратегией на увеличение бизнеса, пояснил представитель пресс-службы. Он уточнил, что должности

гендиректора в компании на данный момент также не существует, она появится с 1 января 2023 года, ее займет Кашинский.

Кашинский в девелопменте работает с 2000 года. С 2019 по 2020 год был гендиректором в компании «Самолет Северо-Запад», с 2011 по 2018 год - CEO в Etalon Group. Также работал в Horus Capital, «Баркли», AFI Development.

Сбербанк продаст бывшие торговые центры группы «Регионы» по отдельности

Источник: [Ведомости](#)

Сбербанк в сентябре начнет продавать 19 торговых-развлекательных центров «Сибирский городок» и «Июнь». Сами торговые центры ранее принадлежали группе «Регионы».

По словам представителя банка, финансовая организация намерена

«реализовать их на конкурсной основе» не единым лотом, как сообщалось ранее, а по отдельности. Это должно помочь привлечь инвесторов, заинтересованных в покупке этих объектов в конкретном регионе и необходимом для них формате.



Деловые новости рынков

Себестоимость отделки офисов выросла на 30%

Источник: [Коммерсантъ](#)

В условиях подорожания материалов и строительных работ потенциальные арендаторы бизнес-центров Москвы стали чаще искать помещения с готовым ремонтом. Однако для девелоперов предлагать площади с отделкой стало, наоборот, невыгодно: за последний год себестоимость ремонта увеличилась на 30%, гораздо быстрее, чем цена аренды. Повысить ставки владельцам бизнес-центров не позволяет растущая доля свободных площадей. При таком раскладе, предупреждают эксперты, инвестиции в этот сегмент недвижимости могут оказаться невыгодными.

Мэрия Москвы нашла инвестора на реорганизацию промзоны на юго-западе города

Источник: [Ведомости](#)

Связанная с группой «Аквилон» компания ООО СЗ «Севтехнадзор» стала победителем торгов на право реорганизации бывшей промзоны «Теплый Стан» на юго-западе Москвы, следует из протокола аукциона. Речь идет о территории площадью 16,78 га, на которой в рамках программы «Индустриальные кварталы» можно будет построить 204 000 кв. м недвижимости, из которых 148 000 кв. м – объекты общественно-делового назначения, а остальное – производственные комплексы.

Продажи элитного жилья в Москве выросли почти на 20%

Источник: [Коммерсантъ](#)

Несмотря на сдержанный спрос, увеличение почти на 30% средних цен привело к новому рекорду оборота рынка первичной премиальной недвижимости Москвы в денежном выражении. В первой половине 2022 года продажи выросли на 18%, до 98,5 млрд руб., а второе полугодие может пройти еще активнее. Консультанты рассчитывают на 10-процентное увеличение спроса за счет адаптации клиентов к кризису и высвобождения средств с депозитов с повышенными ставками. Большинство сделок с премиальными новостройками в Москве теперь заключается за пределами ЦАО.

Деловые новости рынков

AFI Development Льва Леваева может лишиться двух отелей в Минводах

Источник: [Ведомости](#)

Компания AFI Development, принадлежащая израильскому диамантеру Льву Леваеву, может потерять пятизвездочную гостиницу «Plaza SPA Кисловодск» (275 номеров), рассказал «Ведомостям» один из ее партнеров. По его словам, этот отель попал в список санаторно-курортных учреждений, приватизация которых, по мнению Генеральной прокуратуры России, прошла незаконно. Ведомство еще в

феврале 2022 г. подало иск в Гагаринский районный суд Москвы к Федерации независимых профсоюзов России (ФНПР), ее председателю Михаилу Шмакову и ее дочернему предприятию – курортному управлению, следует из карточки дела. Соответчиками по нему выступают также структуры AFI Development – «АФИ рус» и «Корин девелопмент».

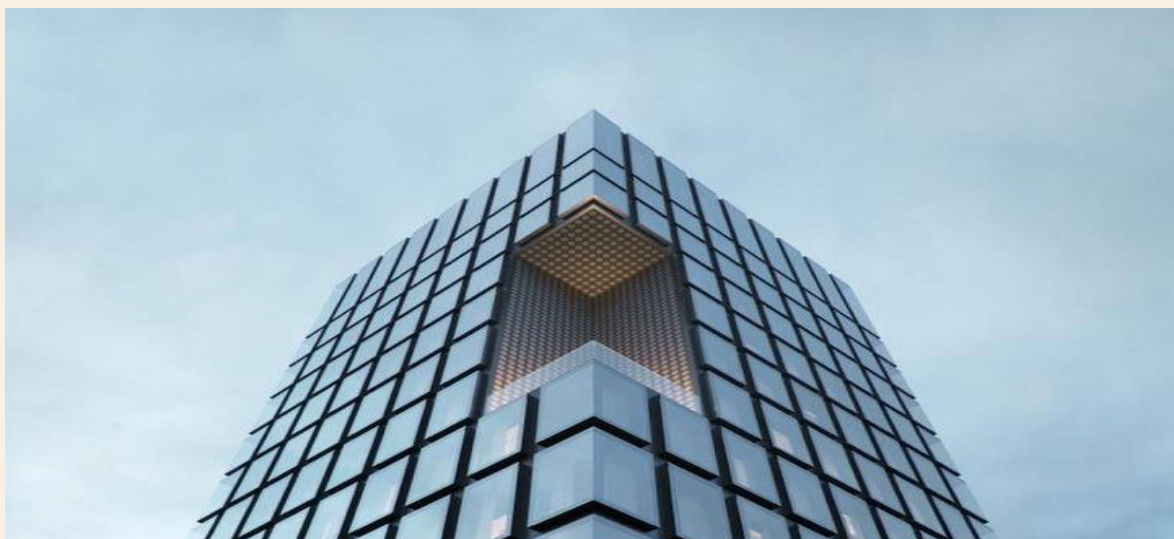
«Интеко» начала строить премиум-квартал Onest в Пресненском районе Москвы

Источник: [РИА Новости](#)

В Пресненском районе Москвы началось строительство жилого квартала премиум-класса Onest.

Как сообщил девелопер проекта «Интеко», генподрядчик Antteq, входящий в строительный холдинга

Ant Yarı, приступил к проведению комплекса строительно-монтажных работ, завершить которые планируется во втором квартале 2025 года.



Законотворчество

Законотворчество

Внесен законопроект об уточнении мер поддержки для арендаторов публичных земельных участков

[Проект Федерального закона № 176651-8](#)

В соответствии с Федеральным законом от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – «ФЗ № 58») до 1 марта 2023 года арендатор земельного участка, находящегося в публичной собственности, вправе потребовать от арендодателя заключения дополнительного соглашения к договору аренды такого земельного участка о продлении срока действия договора на период до 3 лет.

Одним из условий для возникновения указанного права является отсутствие поданного арендодателем в суд искового заявления о расторжении данного договора аренды.

Однако после 1 марта 2023 года даже в случае вынесения решения суда в пользу арендатора он не сможет реализовать право на продление

договора в льготном порядке.

Как отмечают авторы законопроекта в пояснительной записке, сам факт подачи искового заявления в суд не свидетельствует о вине арендатора, а также не прогнозирует абсолютную правоту арендодателя.

Исходя из изложенного, в целях защиты прав предпринимателей законопроектом предлагается исключить из ФЗ № 58 положение о том, что если арендодателем заявлено в суд требование о расторжении договора аренды земельного участка, то арендатор не вправе потребовать от арендодателя заключения дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка, предусматривающего увеличение срока его действия.



ЕГРОКН предлагают заменить публичным Государственным Сводом объектов культурного наследия

[Проект Федерального закона № 176383-8](#)

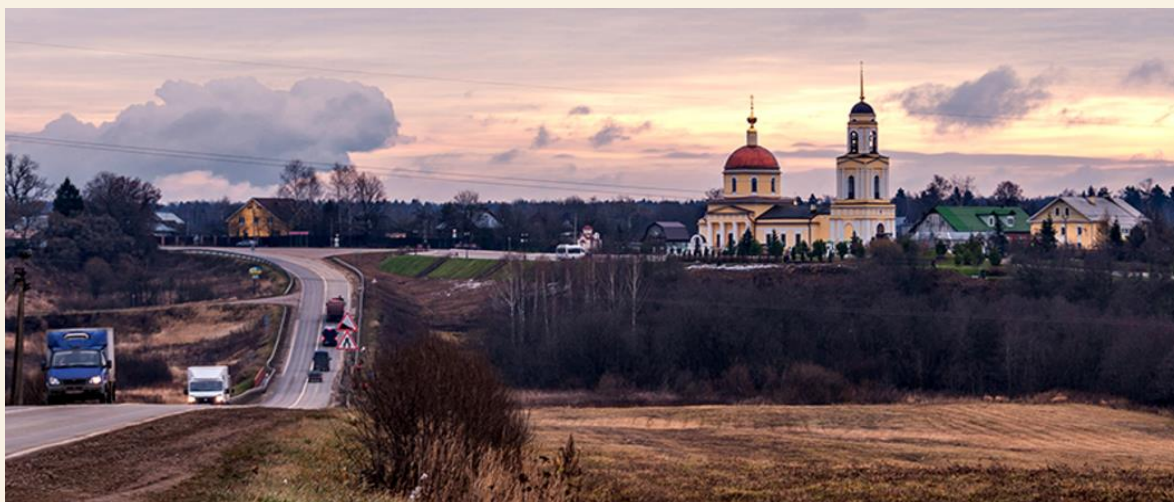
Законопроект о внесении изменений в Федеральный закон от 25.07.2022 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ» предусматривает создание публичного «Государственного Свода объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)» вместо «Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ» (ЕГРОКН), доступ к которому есть только у Минкультуры.

Авторы законопроекта указывают, что ведение двух реестров – ЕГРН и ЕГРОКН разными государственными органами порождает многочисленные проблемы, приводит к судебным спорам и уничтожению памятников культуры. Несмотря на предписания закона,

Минкультуры систематически нарушает свои обязанности, не передавая в Росреестр информацию о границах территории объектов культурного наследия.

Кроме того, авторы законопроекта отмечают неполноту информации об объектах культурного наследия в открытом доступе.

Для решения указанных проблем предлагается заменить ЕГРОКН публичным «Государственным Сводом объектов культурного наследия» как более полноценным и эффективным инструментом учета объектов культурного наследия. Законопроект предусматривает, что Минкультуры будет публиковать полную информацию об объектах культурного наследия на своем сайте.



Законотворчество

В Государственную думу внесен законопроект об уточнении расчета платы за представление государственных услуг в зависимости от кадастровой стоимости

[Проект Федерального закона № 175071-8](#)

Законопроект о внесении изменений в ст. 18 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» устанавливает порядок применения кадастровой стоимости объекта недвижимости, находящегося в государственной или муниципальной собственности, если при оказании соответствующей услуги размер платы или цена определяются исходя из величины кадастровой стоимости.

По общему правилу предусматривается применение кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащейся в ЕГРН на дату подачи соответствующего заявления (ходатайства) о предоставлении государственной услуги.

В целях реализации мер поддержки граждан, организаций, в том числе субъектов малого и среднего предпринимательства, если после обращения за предоставлением государственной (муниципальной) услуги, результатом которой является заключение договора аренды либо договора купли-продажи недвижимости, находящейся в публичной собственности, в ЕГРН были внесены сведения об уменьшении кадастровой стоимости такой недвижимости, для расчета соответствующей платы будет использоваться показатель кадастровой стоимости, указанный в ЕГРН.



Подзаконные акты Российской Федерации и разъяснения по вопросам их применения

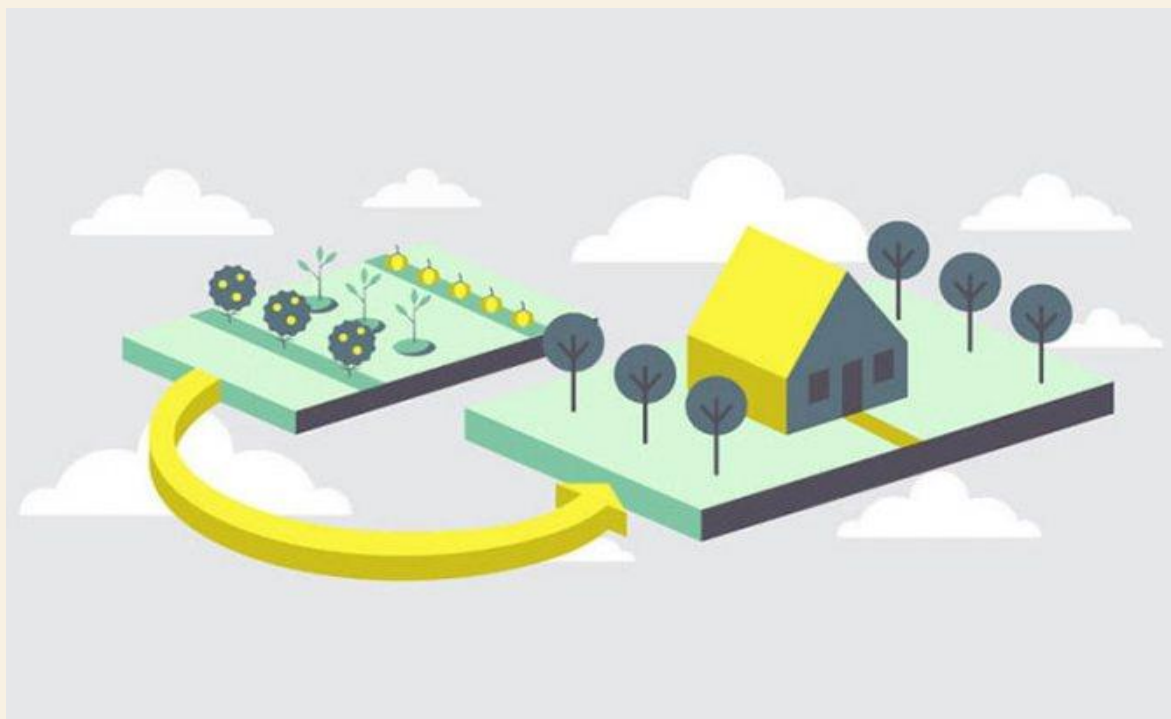
Подзаконные акты РФ

Росреестр актуализировал перечень видов разрешенного использования земельных участков

[Приказ Росреестра от 23.06.2022 № П/0246](#)

В числе прочего, классификатор видов разрешенного использования был дополнен кодами следующего содержания:

- 4.9.2 «Стоянка транспортных средств» – размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок.
- 6.3.3 «Электронная промышленность» – размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции электронной промышленности.
- 6.3.4 «Ювелирная промышленность» – размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции ювелирной промышленности.



Подзаконные акты РФ

Правительство РФ уточнило порядок резервирования земельных участков для государственных и муниципальных нужд

[Постановление Правительства Российской Федерации от 01.08.2022 № 1362](#)

В соответствии с новыми правилами, вместо схемы резервирования земель к решению уполномоченного органа о резервировании должен прилагаться перечень координат характерных точек границ территории с указанием погрешности их определения. Соответствующие координаты подлежат включению в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

документов, направляемых в Росреестр, в соответствии с которыми в случае принятия решения об изъятии или о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, соответствующий орган обязан направить в Росреестр документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в решении об изъятии либо о резервировании земель.

Постановлением также вносятся изменения в правила предоставления



Текущая практика судов

Текущая практика судов

Дольщик, купивший несколько квартир в инвестиционных целях, не может претендовать на банкротный приоритет – ВС РФ

[Определение СКЭС ВС РФ от 22.08.2022 по делу № А41-34210/2020](#)

Фактические обстоятельства: Физическое лицо (Заявитель) обратился с заявлением о включении в реестр требований о передаче ему пятнадцати квартир. Конкурсный управляющий отказал Заявителю во включении его требований в реестр, в связи с чем Заявитель обратился в суд с возражениями.

Суд первой инстанции включил требования в реестр о передаче жилых помещений, сославшись на то, что Заявитель оплатил квартиры. Суд апелляционной инстанции отменил определение суда первой инстанции и указал, что граждане-инвесторы, вступившие в правоотношения с застройщиком и преследующие цель извлечения прибыли от такой деятельности, в условиях банкротства должника не могут получить удовлетворение в одной очереди удовлетворения с гражданами. Частные инвесторы сами несут ответственность и риски наступления неблагоприятных последствий. Суд кассационной инстанции поддержал выводы апелляции.

Правовая позиция ВС РФ: Судебная коллегия согласилась с выводами судов апелляционной и кассационной инстанций в той части, что в ситуации приобретения гражданином значительного количества квартир в инвестиционных целях его требования к застройщику, находящемуся в банкротстве, не подлежат приоритетному удовлетворению в режиме требований участника строительства.

Судебная коллегия указала, что приобретение Заявителем значительного количества квартир в инвестиционных целях не свидетельствует о злоупотреблении им правом, а указывает на необходимость квалифицировать долг перед ним таким образом, как если бы владельцем требования к застройщику являлось юридическое лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, и расчеты с которым осуществляются в четвертую очередь. По этой причине выводы судов апелляционной инстанции и округа о полном отказе в удовлетворении требований Заявителя ошибочны.

При этом само по себе приобретение Заявителем более одной квартиры еще не свидетельствует об инвестиционном характере его требования. Например, приобретение нескольких квартир может быть обусловлено необходимостью обеспечить потребности в жилище не только гражданина, но и членов его семьи, иных близких лиц. В таком случае суд должен вынести вопрос о целях заключения договора в отношении нескольких квартир на обсуждение сторон. Если же часть квартир приобретены в потребительских целях, а иная часть – в инвестиционных, требования кредитора подлежат включению в реестр исходя из их правовой природы. Судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение.

Течение срока исковой давности по требованию о взыскании неотработанного аванса начинается с момента расторжения договора подряда – ВС РФ

[Определение СКЭС ВС РФ от 04.08.2022 по делу № А57-10033/2021](#)

Фактические обстоятельства: Предприниматель (Заказчик) и Общество (подрядчик) заключили договор подряда. Общество договор не исполнило. Предприниматель обратился в суд к Обществу о взыскании аванса по договору. При рассмотрении дела в суде первой инстанции Общество заявило о пропуске срока исковой давности. Суд первой и апелляционной инстанций удовлетворили иск. Суды связали начало течения срока исковой давности со днем получения Подрядчиком претензии Заказчика.

Суд кассационной инстанции отменил судебные акты судов первой и апелляционной инстанций и отказал в иске. Суд исходил из пропуска Заказчиком срока исковой давности, сославшись на то, что срок исковой давности должен исчисляться со дня, следующего за днем нарушения права. Суд указал, что с момента произведенной Обществу частичной оплаты Заказчику было известно, что работы по договору фактически не выполнялись, в связи с чем трехгодичный срок исковой давности исчисляется с даты платежа.

Правовая позиция ВС РФ: В случае, когда срок исполнения не определен или определен моментом востребования (п. 2 ст. 314 ГК РФ), нарушение права кредитора, со знанием, о котором закон по общему правилу связывает начало течения исковой давности, не может произойти до предъявления кредитором требования к должнику об исполнении, так как до этого момента должник не может считаться нарушившим обязательство. В упомянутом случае течение срока исковой давности не может быть начато ранее предъявления соответствующего требования должнику со стороны кредитора.

Момент перечисления предварительной оплаты, а равно установленный договором срок выполнения работ не имеют определяющего значения при исчислении срока исковой давности, поскольку в ситуации, когда договором не предусмотрено прекращение обязательств по окончании срока его действия и ни одна из сторон не заявляет о расторжении договора, предполагается сохранение интереса обеих сторон в исполнении сделки, в том числе в выполнении работ за счет полученного аванса.

Договор был расторгнут Заказчиком в одностороннем внесудебном порядке, о чем 27.05.2019 подрядчику было направлено письменное уведомление, полученное 30.05.2019. Одновременно с отказом от исполнения договора Заказчик потребовал от Общества вернуть неотработанный аванс. Иск о взыскании неотработанного аванса предъявлен Предпринимателем 11.05.2021, то есть в пределах трех лет после отказа от исполнения договора.

Постановление суда кассационной инстанции отменено, судебные акты нижестоящих судов оставлены в силе.

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>